Begründung

zur 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, „Ortsmitte Hainchen", Gemarkung Hainchen, Flur 12

Der Bebauungsplan Nr. 4, „Ortsmitte Hainchen", setzt neben den zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen für die Baugrundstücke auch überbaubare Grundstücksflächen fest. So auch für das Flurstück 209 der Flur 12, welches zudem in unterschiedliche Baunutzungen (Wohn- und Mischgebietsnutzung) gegliedert ist. Seitens des Eigentümers des betroffenen Grundstücks ist beabsichtigt, das Grundstück 209, Flur 12, in vier Baugrundstücke marktgerechter Größe (ca. 525 – 640 m²) aufzuteilen.

Um eine wirtschaftliche Bebauung zu ermöglichen, aber auch im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Maßnahme durch eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in südlicher Richtung geschaffen, wobei die Festsetzungen „Dorfgebiet und allgemeines Wohngebiet" unverändert bleiben.
Die bauliche Entwicklung der vergangenen Jahre hat in den dörflich geprägten Kernbereichen der Ortslagen, wie hier in der Ortsmitte von Hainchen gezeigt, dass Wohn- und Mischgebietsnutzungen miteinander harmonieren können. Potentielle neue Bauherren sind sich bei der Ansiedlung in dörflich geprägten Gebieten darüber klar, dass sie mit landwirtschaftlich bedingten Beeinträchtigungen und solchen durch gebietstypisch allgemein zulässige Gewerbebetriebe rechnen müssen. Sie bevorzugen ein landschaftlich geprägtes Wohnen mit den hierzu gehörenden Nebenerscheinungen gegenüber dem Wohnen in Stadtlage.
Dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in solchen Gemengelagen kommt eine besondere Bedeutung zu.

Zur Wahrung der vorhandenen Struktur im Ortsteil Hainchen sollen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen werden.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4, „Ortsmitte Hainchen", Gemarkung Hainchen, Flur 12, bleiben von dieser Änderung unberührt.

Auswirkungen auf die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Belange der Bodenordnung, der Denkmalpflege sowie die Abfallbeseitigung entstehen durch die Änderung nicht. Allerdings hat die Wasserver- und Entsorgung der im südlichen Planbereich entstehenden neuen Baugrundstücke über den Meisenweg und damit einhergehend über die im nördlichen Teil des Plangebietes liegenden Baugrundstücke zu erfolgen. Aufgrund der noch nicht erfolgten Grenzfestlegung wird hierfür im Bebauungsplan kein Leitungsrecht festgesetzt. Die genaue Lage der erforderlichen Versorgungstrasse ist zwischen den künftigen Grundstückseigentümern und dem Versorgungsträger abzustimmen und privatrechtlich zu sichern.

Da die bauliche Ausnutzbarkeit durch die geplante Festsetzung nur geringfügig erweitert wird und diese vorgesehene geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche für das Flurstück 209 der Flur 12 nur von untergeordneter Bedeutung ist, wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d. h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4, „Ortsmitte Hainchen", Gemarkung Hainchen, mit dieser Änderung nicht erheblich verändert werden. Ferner wird die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, nicht vorbereitet oder begründet. Ebenfalls liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Aufgrund des Vorliegens der v. g. Voraussetzungen wird der Bebauungsplan Nr. 4, „Ortsmitte Hainchen", in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
3. sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
6. sonstige Gewerbebetriebe
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
8. Gartenbaubetriebe
9. Tankstellen

nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2

(0,8) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II maximale Anzahl der Vollgeschosse

o offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen.

nicht überbaubare Grundstücksfläche

a) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
b) Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auf einem Streifen von 1,00 m Breite parallel zur Verkehrsfläche ausgeschlossen.

SD In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind mit Ausnahme von Garagen jeder Art und eingeschossigen Anbauten an mehrgeschossige Bauwerke nur Satteldächer zulässig. Die Garagen und eingeschossigen Anbauten dürfen auch mit Flachdächern errichtet werden.

28 - 53° zulässige Dachneigung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Geltungsbereich der 12. vereinfachten Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

WA **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:
1. Tankstellen

MD **Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO**

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstrukturen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

II. Sonstige Darstellungen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

413 Höhenlinien mit Höhenangabe ü NN

209 Flurstücksnummern