

Bebauungsplan

Nr.: I / ST 9/2-1-NA-

„Wochenendhausgebiet nördlicher

Senner Hellweg “

Satzung

Begründung

Bebauungsplan Nr. I/St 9/2 - 1

Begründung:

A) Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - wird der Bebauungsplan Nr. I/St 9/2 - 1 "Wochenendhausgebiet nördlich Senner Hellweg" für das Gebiet nördlich der Straße Senner Hellweg und östlich der Straße Markengrund aufgestellt. Den Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan Nr. I/St. 9/2 - 1 hat der Rat der Stadt bereits am 16.12.1975 gefasst.

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die eingetragene Grenzlinie des "räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes" verbindlich.

Aus Gründen der Sicherung und Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen als Erschließungsanlagen ist die Erweiterung des Plangebietes gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 16.12.1975 in westlicher Richtung bis zur Einbeziehung der hier verlaufenden Straße Markengrund erforderlich.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung für das betreffende Plangebiet und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderlichen Maßnahmen.

Die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes ist insbesondere notwendig, um

1. die Voraussetzungen für einen funktionsgerechten Ausbau der Erschließungsanlagen zu schaffen und die dafür erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes zu sichern.

Die im z. Zt. rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I/St 9 - 2 ausgewiesene Grundkonzeption der Gesamterschließung des Wochenendhausgebietes wird durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes - ausgenommen sind wenige Ergänzungen und Erweiterungen - nicht verändert. Besonders im Hinblick auf den erforderlichen Brandschutz soll nach den neuen Planfestsetzungen die Haupterschließung des Gebietes über die Planstraße 8031 und über die Straße Markengrund erfolgen. Die öffentliche Verkehrsfläche dieser Straßen wird deshalb in einer Breite von 10,0 m festgesetzt. Bei dieser Breite können die Straßenflächen gleichzeitig als Brandschneisen dienen. Lt. Hinweis im Bebauungsplan ist vorgesehen, daß der Mittelteil dieser öffentlichen Verkehrsflächen in einer Breite von 5,50 m befestigt werden soll; die beidseitig verbleibenden 2,25 m breiten Randstreifen sollen als Straßenbegleitflächen im Bedarfsfall als Ausweichfläche für den Kraftfahrzeugverkehr dienen.

Der ausgewiesene befahrbare öffentliche Weg 8034 ist im südlichen Teilstück bereits mit einem Wendeplatz vorhanden. Nach den neuen Planfestsetzungen soll der Weg in nördöstlicher Richtung mit einer Abbiegung in westlicher Richtung zur Anbindung an die Planstraße 8031 weitergeführt werden. Diese Weiterführung der öffentlichen Verkehrsfläche ist aus Gründen des Brandschutzes - Verbesserung der Verkehrsführung - notwendig.

Als Ergänzung des Erschließungsnetzes soll im westlichen Plangebiet durch die Ausweisung des befahrbaren Weges 8033 eine ebenfalls aus Gründen des Brandschutzes notwendige Verbindung zwischen der Planstraße 8031 und der Straße Markengrund geschaffen werden.

Als Voraussetzung für die Schaffung von untergeordneten Grundstückerschließungen sind nunmehr im Bebauungsplan Flächen für die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Eine Notwendigkeit für die Erschließung durch öffentliche Verkehrsflächen besteht in diesen Fällen nicht.

2. die Planfestsetzungen für das Wochenendhausgebiet den neuen Erkenntnissen und Erfordernissen des Brandschutzes anzupassen.

Wie bereits unter 1. der Begründung aufgeführt wurde, wird dieses durch die Festsetzung und den späteren Ausbau von ausreichend breiten und öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet,

die gleichzeitig als Brandschneisen dienen. Lt. Hinweis sind im Bebauungsplan auch der Standort einer unterirdischen Löschwasserzisterne und eine Löschwasserleitung mit Unterflur-Hydranten dargestellt. Der auf dem Flurstück 81 vorhandene Löschwasserteich soll zugunsten der o. g. Zisterne aufgegeben werden. Nach den neuen Planfestsetzungen kann nunmehr - wie auch vorher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen - auf diesem Flurstück ein Wochenendhaus errichtet werden.

3. für das Wochenendhausgebiet durch neue, ergänzende Planfestsetzungen die bauliche Weiterentwicklung entsprechend dem größeren Bedarf zu sichern.

Ziel der städtebaulichen Ordnung ist u. a. die weitgehende Erhaltung der Sennelandschaft. Deshalb wird durch den Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,03 festgesetzt; dies bedeutet, daß bei einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 50 qm - wie im Bebauungsplan ausgewiesen - das Gesamtgrundstück eine Mindestgröße von 1.500 qm erhalten muß. Außerdem ist im Bebauungsplan die Mindestgrundstücksgröße mit 2.000 qm festgelegt, die nur als Ausnahme bis auf 1.500 qm reduziert werden darf.

Durch den Verzicht auf die Ausweisung von auf Einzelgrundstücke bezogene Baugrenzen wird erreicht, daß die Stellung der Wochenendhäuser besser der vorhandenen Topographie und dem vorhandenen Baumbestand angepaßt werden kann.

Um den Erfordernissen zur Erhaltung des Waldes Rechnung zu tragen, sind im Bereich der östlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bebauungsplan die Baugrenzen so festgesetzt worden, daß entsprechend dem gem. Rd. Erl. d. Innenministers - V C 2/V a 1 - 901.11 - 100/83 - u. d. Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - IV A 525 - 05 - 00.00 - v. 18.07.1975 zwischen den überbaubaren Teilflächen und dem Waldrand ein Abstand in einer Breite von 35 m eingehalten wird, soweit dies hinsichtlich des vorhandenen Baubestandes und der rechtlich zulässigen Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/St 9/2 vertretbar ist.

Die Ausholzungsfläche im unmittelbaren Bereich der zulässigen baulichen Anlagen wird auf max. 20 % der Gesamtgrundstücksgröße begrenzt. Ausholzungen über diese Fläche hinaus sind nach dem Text des Bebauungsplanes nur dann zulässig, wenn Ersatzaufforstungen durch überwiegend im Sennebereich bodenständige, heimische Laubgehölze vorgenommen werden. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die Sennelandschaft in ihrem Charakter zu erhalten und stellt gleichzeitig eine Verbesserung des Brandschutzes in diesem Gebiet dar.

Im Mittelabschnitt des Bebauungsplanes befindet sich in der Örtlichkeit eine größere Freifläche. Da hier der rechtsverbindliche Bebauungsplan keine überbaubare Grundstücksfläche aufweist, wird diese Fläche überwiegend als Spielplatz genutzt. Im Rahmen der neuen Bebauungsplanfestsetzungen soll diese Nutzung durch eine entsprechende Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit dem Nutzungszweck "Spielwiese" erhalten und gesichert werden.

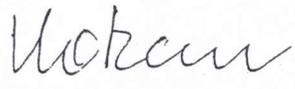
B) Bodenordnung

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Bebauungsplan evtl. erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf oder Tausch erfolgen. Die Anwendungen der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes über die Enteignung bleibt vorbehalten.

C) Kostenschätzung

Der Stadt entstehen durch die städtebaulichen Maßnahmen voraussichtliche Kosten in Höhe von 665.000,-- DM (Kosten für Straßen- und Wegeausbau ohne Beleuchtung sowie Brandschutzmaßnahmen - Löschwassereinrichtung).

I.V.



Hotzan
Beigeordneter für das Bauwesen