

ORTSGEMEINDE HANHOFEN

BEBAUUNGSPLAN „NORD - ÄNDERUNG 4“

BEGRÜNDUNG

DEZEMBER 2005

0449bgr.doc

INHALT

- 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**
- 3. Verfahren**
- 4. Übergeordnete Planungen**
 - 4.1 Regionaler Raumordnungsplan 2004
 - 4.2 Flächennutzungsplan
- 5. Bisheriges Baurecht**
- 6. Planung**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
 - 6.4 Gestalterische Festsetzungen
 - 6.5 Verkehrserschließung
 - 6.6 Ver- und Entsorgung
 - 6.7 Immissionsschutz
 - 6.8 Landespflegerischer Planungsbeitrag
- 7. Bodenordnung**

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand unmittelbar angrenzend an die Straße „Am Viehtriftweg“

Der Geltungsbereich teilt sich in zwei Teilbereiche:

Teilbereich 1 umfasst die beiden Flurstücke 2847/2 und 2848.

Teilbereich 2 umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 2831 und wird begrenzt

- im Norden
durch eine Linie 3 m südlich der südlichen Grenze des Flurstücks 2846
- im Westen
durch die östliche Grenze des Flurstücks 2681
- im Süden
durch die nördliche Grenze des Flurstücks 2838 (Straße „Am Viehtriftweg“)
- im Osten
durch eine Linie ca. 30 m östlich der östlichen Grenze des Flurstücks 2681

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist, dass das 451 m² große Flurstück 2847/2 aufgrund seiner Lage und Größe in Verbindung mit der Nutzbarkeit nur durch eine Doppelhaushälfte nicht vermarktbare ist, insbesondere aufgrund der Nachbarschaft zu drei Straßen. Daher wird angestrebt, das Baugrundstück räumlich zu verlagern und einen Flächentausch mit der öffentlichen Grünfläche 2831 durchzuführen.

Auf dem neu zu bildenden Baugrundstück soll ein Einzelhaus zulässig werden. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden sich an den bisherigen Festsetzungen im Baugebiet „Nord“ orientieren. Das bisherige Flurstück 2847/2 soll dagegen als landespflegerische Ausgleichsfläche bepflanzt werden.

3. Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da nur ein Baugrundstück lagemäßig verschoben wird. Daher erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

4.1 Regionaler Raumordnungsplan 2004

Im Regionalen Raumordnungsplan 2004 ist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1999 ist der südliche Teil des Planungsgebietes als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der nördliche Teil des Planungsgebietes ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nord - Änderung 1 (Neufassung)“ wurden die - allerdings nicht parzellenscharfen - Vorgaben des FNP beachtet, der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dem zu Folge kann auch die Änderung des Bebauungsplanes, die keine Ausweitung der Bebauung in nördlicher Richtung vorgibt, grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Änderung der Gebietsart von einem Allgemeinen Wohngebiet in ein Mischgebiet berührt die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht, zumal mit der Änderung der Gebietsart der gegebenen Nachbarschaft zu einem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb Rechnung getragen wird.

5. Bisheriges Baurecht

Das bisherige Baurecht ergibt sich für den Teilbereich 1 aus dem Änderungsplan 2 zum Bebauungsplan „Nord“. Für den Teilbereich 2 ergibt sich das bisherige Baurecht aus dem Änderungsplan 1 (Neufassung) zum Bebauungsplan „Nord“.

	Teilbereich 1	Teilbereich 2
Flächengröße	451 m ²	451 m ²
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet	Öffentliche Grünfläche 30 % mit Gehölzbewuchs 70 % als Streuobstwiese
GRZ	0,3	-
Zahl der Vollgeschosse	II (= I + D)	-
Bauweise	Offen, nur Doppelhäuser zulässig	-

6. Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Baugrundstücksfläche auf Flurstück 2847/2 wird räumlich verlagert auf eine Fläche unmittelbar östlich angrenzend an das Flurstück 2681 in den Bereich der bisherigen öffentlichen Grünfläche auf Flurstück 2831.

Durch die Verschiebung der Baufläche rückt eine Wohnnutzung näher an einen vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb. Um hier eine nachbarliche Verträglichkeit sicherzustellen und Einschränkungen der zulässigen Betriebstätigkeit des landwirtschaftlichen Betriebs zu vermeiden, wird anstelle eines Allgemeinen Wohngebietes ein Mischgebiet ausgewiesen. Aufgrund der Lage und der Größe des Baugrundstückes ist dieses auch tatsächlich für eine gemischte Nutzung geeignet.

Um mit der Mischgebietsausweisung nicht die vorhandene Nachbarschaft im Allgemeinen Wohngebiet zu beeinträchtigen, werden Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Die Festsetzungen für das Flurstück 2847/2 (bisheriges Baugrundstück) werden geändert in öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindungen entsprechend der gesamten Randeingrünung des Baugebietes Nord.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Verschiebung der Baufläche ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Festgesetzt bleiben weiterhin eine GRZ von 0,3 und maximal zwei zulässige Vollgeschosse, wobei aufgrund der Wandhöhenfestsetzung (5,20 m) das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss auszubilden sein wird.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem künftigen Baugrundstück orientiert sich in ihren Ausmaßen an den Festsetzungen für die westlich angrenzenden Grundstücke. Aufgrund der geringen Tiefe des Baugrundstückes (ca. 18,00 m) ist die Ausweisung eines 14 m tiefen überbaubaren Grundstücksfläche, wie sei bei den Nachbargrundstücken vorgesehen ist, jedoch nicht möglich. Daher wird allseitig ein Grenzabstand von 3 m vorgegeben.

Die Bauweise für das neue Baugrundstück wird als offene Bauweise festgesetzt, der zulässige Haustyp jedoch von Doppelhaus in Einzelhaus geändert. Damit wird dem Zuschnitt des Grundstückes, das nur eine maximale Tiefe von ca. 18 m hat, Rechnung getragen. Zudem bleibt so die Anzahl der Baugrundstücke unverändert.

Auf dem Flurstück 2848 verbleibt eine Doppelhaushälfte, die aufgrund der räumlichen Verlagerung der angrenzenden Baufläche dauerhaft als Einzelhaus verbleiben wird. Aufgrund der Bauweise des bereits vorhandenen Gebäudes ist ein dauerhafter Bestand als Einzelhaus städtebaulich vertretbar. Planungsrechtlich wird diesem Umstand Rechnung getragen, indem als Haustyp auch hier anstelle von Doppelhaus eine Einzelhausbebauung zugelassen wird. Zugleich wird eine textliche Festsetzung zur Bauweise aufgenommen, wonach ein Grenzanbau an die westliche Grenze vorgegeben wird.

6.4 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere zur überbaubaren Grundstücksfläche, zu den Flächen für Garagen und Nebenanlagen, zur höchstzulässigen Anzahl an Wohneinheiten und zum Schallschutz bleiben ebenso unverändert wie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

6.5 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Am Viehtriftweg“. Änderungen an der Erschließungsanlage sind nicht erforderlich.

6.6 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist derzeit bereits voll erschlossen. Die Ver- und Entsorgung der geplanten Nutzungen erfolgt über die im Viehtriftweg bereits vorhandenen Leitungen.

Änderungen an den Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit Ausnahme der neu zu verlegenden Hausanschlussleitungen nicht erforderlich.

6.7 Immissionsschutz

Landwirtschaftlicher Betrieb

Die zulässige Emissionstätigkeit des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes bestimmt sich aus der Nachbarschaft zu einem Allgemeinen Wohngebiet in einem Abstand von ca. 30 m. Durch die Planung rückt eine Bebauung näher an den landwirtschaftlichen Betrieb heran.

Nachteilige Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Betrieb entstehen dadurch die räumliche Verlagerung eines Baugrundstücks jedoch nicht, da anstelle eines Allgemeinen Wohngebiets ein Mischgebiet ausgewiesen wird. In einem Mischgebiet gelten um 5 dB(A) höhere Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte.

Entsteht im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes eine zulässige Emission, mit der die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden, ist bei gleicher Emission im Bereich des neu geplanten Baugrundstückes trotz des verringerten Abstandes eine Einhaltung der Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes anzunehmen.

Verkehrslärm

Die schalltechnischen Anforderungen aufgrund der Nähe zur B 39 wurden bereits im Verfahren zur Aufstellung des bisherigen Bebauungsplans beachtet und fanden ihren Niederschlag in der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen.

Erhöhte schalltechnische Anforderungen für das geplante neue Baugrundstück sind auszuschließen, da das Grundstück teilweise durch den Damm der Überführung des Bärenweges über die B 39 abgeschirmt ist. Zudem ist in Verbindung mit der Ausweisung als Mischgebiet sichergestellt, dass selbst bei einem erheblich angestiegenen Verkehrsaufkommen auf der B 39 die im Bebauungsplan vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen für einen ausreichenden Schallschutz genügen.

6.8 Landespflegerischer Planungsbeitrag

Gemäß § 5 i.V.m. § 17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz wird im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages zu den Fragen der Umweltverträglichkeit der Vorhaben Stellung genommen. Aus Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtlicher Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzung wird dargestellt, wie bestehende bzw. zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ggfs. vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Aus landespflegerischer Sicht führt der vorgesehene flächengleiche Tausch eines Baugrundstückes mit einer landespflegerischen Ausgleichsfläche zu keinen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Die zulässige Versiegelung im Planungsgebiet und damit der Eingriff in das Boden-, Wasser- und Klimapotenzial bleiben unverändert. Für das Landschaftsbild ergeben sich durch die Planänderung ebenfalls keine negativen Auswirkungen; die nördliche Randeingrünung bleibt insbesondere in Verbindung mit der bereits vorhandenen Gehölzbegrünung entlang des Bärenweges sichergestellt.

Für das Arten- und Biotoppotenzial ergibt sich insoweit ein Eingriff, als die landespflegerische Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 2831 bereits hergestellt wurde. Aufgrund der bisher kurzen Entwicklungsdauer hat die Fläche jedoch noch keine nennenswerte Bedeutung für das Arten- und Biotoppotenzial erlangt, so dass eine kurzfristige Wiederherstellbarkeit im Bereich des bisherigen Baugrundstückes auf Flurstück 2847/2 gegeben ist.

7. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Hanhofen, den

.....

Ebli
Ortsbürgermeisterin