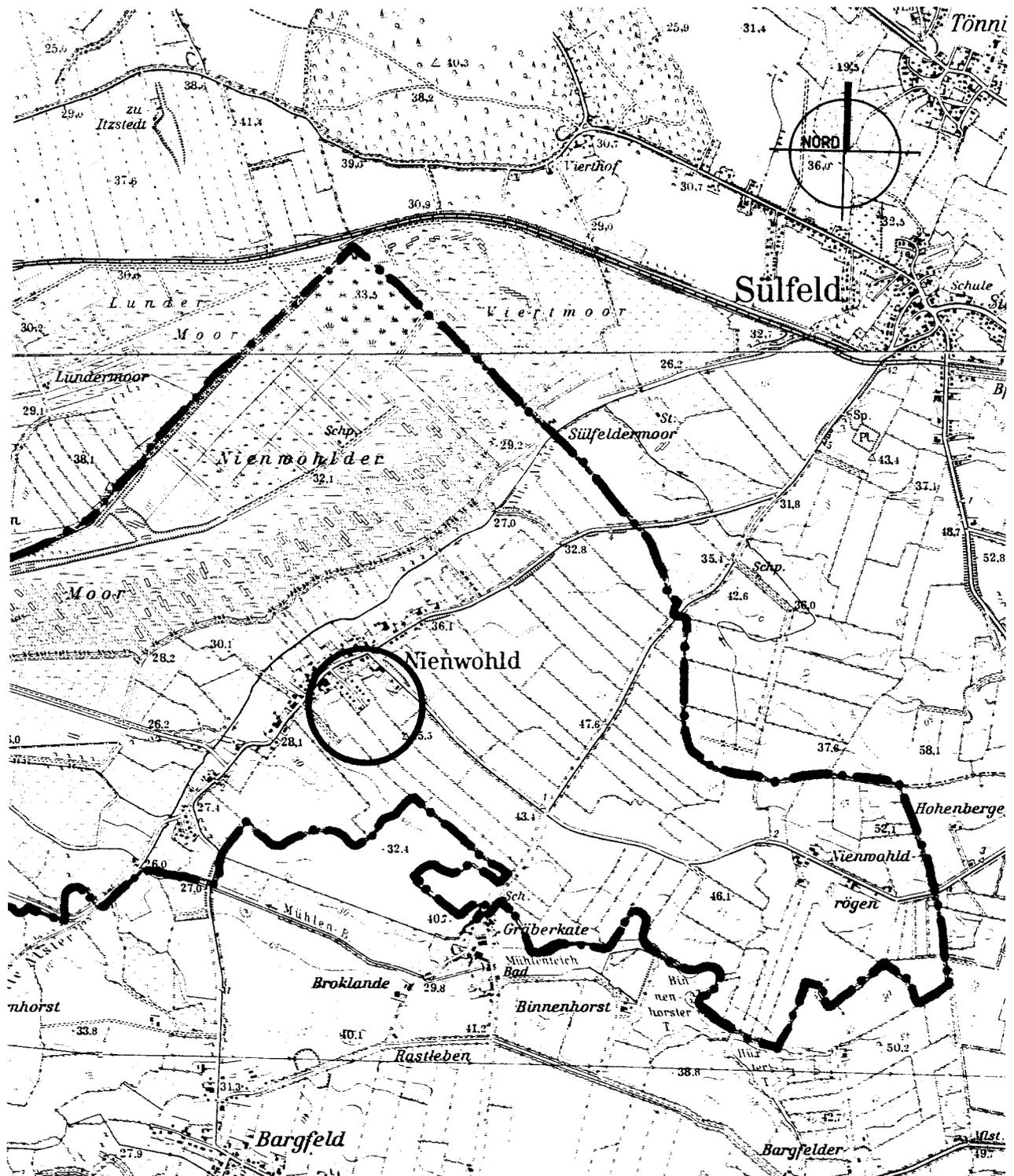


BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Plangebiet
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Nienwohld wurde für den Bereich „Südöstlich der Bebauung Schulstraße“ im Jahre 1997 rechtsverbindlich. Das Gebiet wird z. Zt. erschlossen, mit den ersten Bauvorhaben wurde bereits begonnen.

Ziel des Bebauungsplans ist es, das vorhandene Baugebiet „Schulstraße“ zu erweitern, um örtlichen Bauwilligen die Möglichkeit zu geben in Nienwohld zu bauen. Mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern sollte eine aufgelockerte Bebauung erreicht werden, die sich an das bestehende Baugebiet anpaßt. Die im Textteil des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen sollten das harmonische Einfügen der neuen Gebäude in die bestehende Bebauung gewährleisten.

Aufgrund konkreter Bauabsichten werden einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert. Aus der abschließenden Vermessung der Grundstücke ist die genaue Lage von Knicks und Bäumen zu übernehmen. Darüber hinaus sind die Oberflächenversickerung, die überbaubaren Flächen, die GRZ, die Dachfarbe sowie die Verkehrsflächen geringfügig geändert worden. Die ursprüngliche städtebauliche Konzeption und das städtebauliche Ziel bleiben bestehen.

Da eine Reihe zeichnerischer und textlicher Änderungen erfolgen wird der Bebauungsplan Nr. 2, 1. Änderung in einer Neufassung vollständig abgefaßt, um die notwendige Klarheit und Eindeutigkeit der Satzung zu erreichen.

b. Plangebiet

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2. Die Plangebietsgröße beläuft sich auf ca. 1,1 ha.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Nienwohld gilt der vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen beiden Änderungen. Die 2. Flächennutzungsplanänderung wurde im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 2 im Jahre 1996 aufgestellt. Der Bebauungsplan berücksichtigt somit die Darstellungen der Flächennutzungsplanes.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Beim Vergleich der konkreten Bauabsichten mit den örtlichen Gegebenheiten stellten sich Ungenauigkeiten betreffend der Lage des nordöstlichen Knicks sowie einer Knickeiche heraus. Nach Überprüfung der Örtlichkeit mit den Flurstücksgrenzen, befindet sich der Knick nicht mittig auf der Flurstücksgrenze sondern ganz auf dem Baugrundstück. In der Neufassung des Bebauungsplanes wird die genaue Lage des Knicks eingetragen. Der Knick wird ferner als geschützter Landschaftsbestandteil übernommen und das Erhaltungsgebot nach § 9 (1) BauGB herausge-

nommen, da der Erhalt und die Pflege von Knicks gesetzlich geregelt wird. Die abgängige Knickeiche ist bereits nach Abstimmung mit der UNB gefällt worden und wird im Plan nicht mehr dargestellt. Ersatzpflanzungen sind in der Ausgleichsfläche vorgesehen.

Die überbaubaren Flächen wurden in der Ursprungsfassung in einem Abstand von 10 m zum Knick gelegt. Aufgrund des tatsächlichen Grundstückszuschnittes erscheint dieser relativ große Abstand als Einengung der Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke. Die Gemeinde möchte die Bebauungsmöglichkeiten variabel gestalten und vergrößert deshalb die überbaubaren Flächen. Zu den Knicks wird ein Abstand von rd. 5 m eingehalten.

Die Grundflächenzahl wird von 0,2 auf 0,23 erhöht. Aufgrund der in Teilen kleineren Grundstücke sowie den Wünschen ohne Keller zu bauen, ist der Bedarf einer etwas höheren Grundflächenzahl entstanden. Das ursprüngliche Planungsziel einer lockeren Einzel- und Doppelhausbebauung wird dadurch nicht eingeschränkt.

Bei der Konzeption der Verkehrsfläche sind Freihaltetrassen berücksichtigt worden, um bei einer späteren Verfügbarkeit der benachbarten Flächen die Erschließung fortführen zu können. Diese Flächen waren bisher als Verkehrsfläche mit einem Anpflanzungsgebot versehen worden. Das Anpflanzgebot wird nunmehr herausgenommen und durch die Festsetzung Straßenbegleitgrün bestimmt. Die Fläche der Gemeinde wird den angrenzenden Grundstücken bis auf Widerruf überlassen. Die Anlage von Zufahrten und Stellplätzen soll möglich sein. Eine Bebauung ist jedoch nicht vorgesehen. Durch die getroffene Regelung erscheint die Planungsabsicht der Gemeinde deutlich ablesbar.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Oberflächenentwässerung konkretisiert worden. Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken, bzw. in den angrenzenden Knick- und Ausgleichsflächen zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nachgewiesen worden. Das Ableiten in die gemeindliche Regenwasserleitung in der Schulstraße ist wegen des geringen Leitungsquerschnittes nicht möglich. Die Einleitungsmöglichkeit wird deshalb aus dem Text herausgenommen.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der § 8 Abs. 2 und § 8 Abs. 9 Bundesnaturschutzgesetz zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

In der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird lediglich das Erhaltungsgebot eines Baumes herausgenommen, da dieser nach Korrektur seines tatsächlichen Standortes das Bebauen des Baufensters einschränken würde. Nach Überprüfung seines Wertes für Natur und Landschaft, stellte sich heraus, daß dieser erhebliche Schädigungen aufweist und außerdem keine Bedeutung für das Landschaftsbild besitzt. Eine Ersatzpflanzung ist innerhalb der Ausgleichsfläche vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird von GRZ 0,2 auf 0,23 erhöht. Damit vergrößert sich der Eingriff insbesondere in das Schutzgut Boden. Nach Überprüfung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist eine Vergrößerung der Ausgleichsfläche nicht erforderlich. Bei der ursprünglichen Festlegung der Ausgleichsfläche wurde die Fläche größer geschnitten als erfor-

derlich, da die Ausgleichsfläche insgesamt eine sinnvolle Größe erhalten sollte. Eine Änderung des ursprünglichen Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes ist durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt. Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Änderungen nicht berührt.

4. Billigung der Begründung

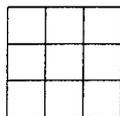
Die Begründung zur Aufstellung der Neufassung, 1. Änderung, des B-Plans Nr. 2 der Gemeinde Nienwohld wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 23.7.1998 gebilligt.

Nienwohld, 23.07.98



1. stellv. Bürgermeister
H. G. Schüttler

Planverfasser:



PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG
DIPLOM-ING.
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT