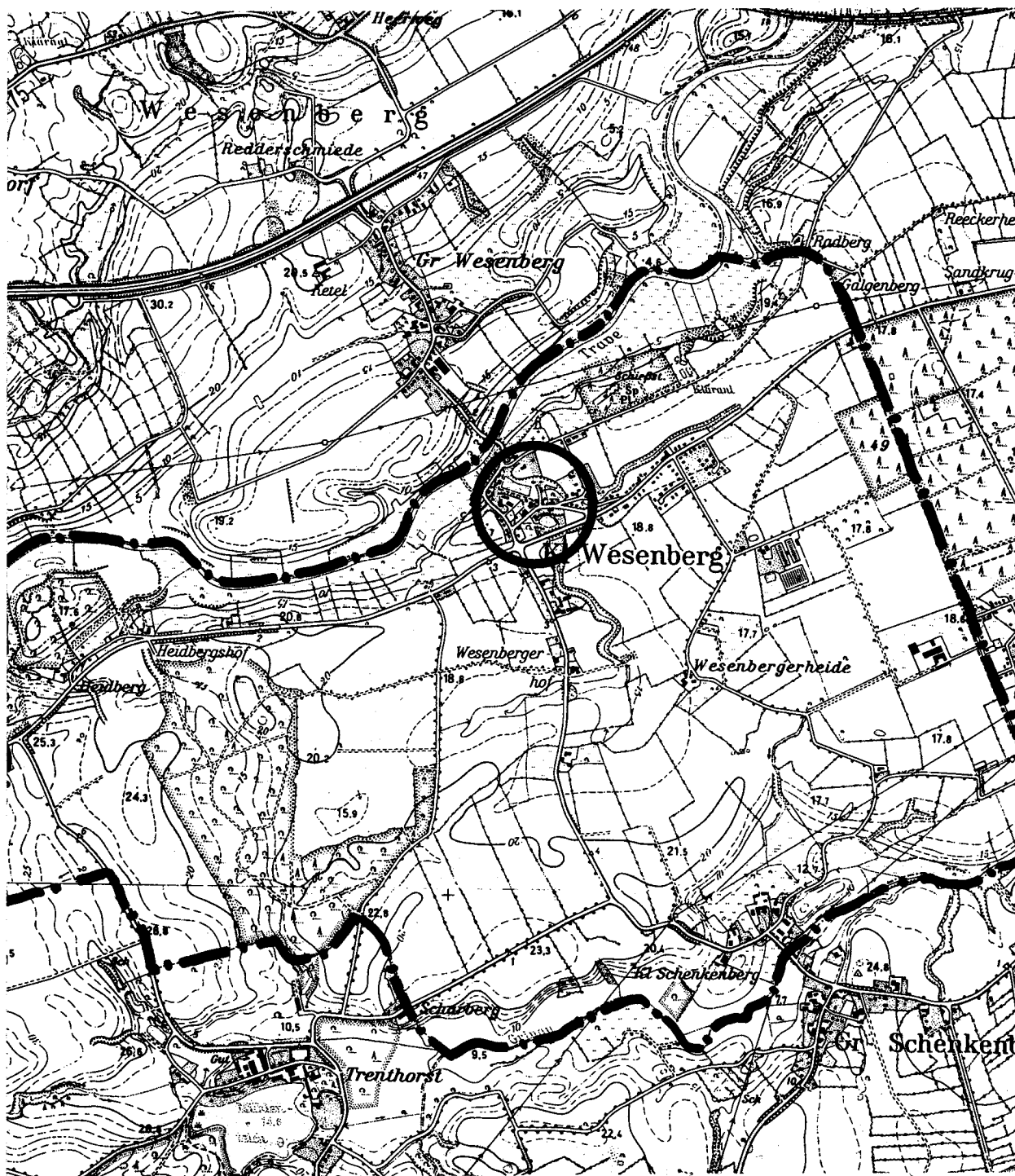


BEGRÜNDUNG

Planstand: 3. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
d.	Plangebiet	3
2.	Planinhalt	4
a.	Städtebau	4
b.	Immissionen/Emissionen	5
c.	Verkehrliche Erschließung	5
3.	Ver- und Entsorgung	5
4.	Kosten	5
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
6.	Billigung der Begründung	6

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Der Bereich in der Ortsmitte Klein Wesenbergs ist geprägt durch alte dörfliche Bausubstanz in Verbindung mit großen zusammenhängenden Wiesenflächen. Für ein Grundstück bestehen konkrete Planungsabsichten des Eigentümers, dort ein Einfamilienhaus zu errichten. Die Gemeinde befürchtet, dass durch weitere Bebauung der Dorf typischen Freiflächen das erhaltenswerte Ensemble im alten Ortskern nachhaltig beeinträchtigt wird. Die Gemeinde beabsichtigt, die dörflichen Strukturen in diesem Bereich zu bewahren. Planungsziel ist die Sicherung ortsbildprägender Freiflächen unter Berücksichtigung der angemessenen Baumöglichkeiten auf den betroffenen Grundstücken. Neben dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde eine Veränderungssperre erlassen.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Auf die Darstellung der übergeordneten Planaussagen wird verzichtet, da durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Klein Wesenberg gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die bebaute Ortslage ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Da es sich bei der verbindlichen Bauleitplanung um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan handelt der die Art der baulichen Nutzung nicht regelt, geht die Gemeinde davon aus, dass die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB gegeben ist.

d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte Klein Wesenbergs. Die Grundstücke sind bebaut. Nördlich der Alten Dorfstraße befinden sich hinter den bebauten Grundstücken dörfliche Wiesenflächen. Das Plangebiet wird durch einige große Laubbäume geprägt. In Teilbereichen fließt ein offener Graben. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,1 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nördliche Grenze des Flurstücks 37/1, Teilungslinie durch das Flurstück 41/11.
Im Osten:	Östliche Grenze der Flurstücke 41/10 und 78/4.
Im Süden:	Nördliche Grenze der Flurstücke 7/6 und 4/7.
Im Westen:	Westliche Grenze der Flurstücke 84/4 und 31/4.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Wesentliches Planungsziel ist die Sicherung dörflicher Freiflächen im Zusammenspiel mit der erhaltenswerten, das Ortsbild prägenden Bausubstanz. Zur Erreichung dieses Planungsziels ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes in Verbindung mit einer Erhaltungssatzung ausreichend. Da die Zulässigkeitsgrundlage von Vorhaben in Verbindung mit § 34 BauGB zu sehen ist, ist im Baugenehmigungsverfahren die Beteiligung der Gemeinde nach § 36 BauGB weiterhin erforderlich.

Für die bebauten Grundstücke werden in den Vorgartenbereichen, aber auch seitlich der vorhandenen Bebauung Flächen festgesetzt, die von baulichen Anlagen mit Ausnahme notwendiger Stellplätze bzw. Carports freizuhalten sind. Diese Einschränkungen der Baumöglichkeiten sind erforderlich, da diese Freiflächen in Verbindung mit der öffentlichen Verkehrsfläche das Ortsbild der Alten Dorfstraße prägen. Eine ungesteuerte Bebauung in den Vorgärten würde die Wirkung der historischen Bausubstanz erheblich beeinträchtigen. Durch eine Bebauung in den seitlichen Abstandflächen würde der großzügige und lockere Gebietscharakter stark verändert werden. Die überkommene Parzellenstruktur, die in diesem Bereich das individuelle Gesicht Klein Wesenbergs bestimmt, würde verloren gehen. Angemessene und sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten der Baugrundstücke werden nicht übermäßig beschnitten.

Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht als erforderlich angesehen, hier ist für die Beurteilung von Bauvorhaben das Einfügen gemäß § 34 BauGB der Maßstab. Ebenso soll auf detaillierte Gestaltungsregelungen verzichtet werden, da die erhaltenswerte Bausubstanz keine einheitlichen Gestaltungsmerkmale aufweist. Um den Bereich des alten Ortskerns vor weitreichenden negativen Veränderungen zu bewahren, setzt der Bebauungsplan jedoch einen Genehmigungsvorbehalt (auch für nach LBO genehmigungsfreie Vorhaben) für den Abriss, die Änderung, Nutzungsänderung sowie die mögliche Neubebauung entsprechend § 172 (1) 1 BauGB fest (Erhaltungssatzung). Diese Festsetzung bezweckt vorrangig den Erhalt der Gebäudestruktur, der äußeren Gestaltungsmerkmale und der Stellung der Gebäude auf dem Grundstück in Verbindung mit den umgebenden Freiflächen. Sofern konkrete Bebauungsabsichten weitergehende Einschränkungen der Bebauungsmöglichkeiten sinnvoll erscheinen lassen, wird die Gemeinde prüfen, ob durch Änderung des Bebauungsplanes die Aufnahme weiterer Regelungen erforderlich wird.

Für die rückwärtigen Wiesenflächen erfolgt eine Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünland. Damit wird das Planungsziel des Freihaltens dieser ortsbildprägenden Freiflächen von Bebauung dokumentiert. Die Flächen sollen als Grünflächen erhalten bleiben. Dort sind nur einzelne untergeordnete Vorhaben zulässig, die der Zweckbestimmung der Grünfläche entsprechen (z. B. Unterstände).

Folgende im Geltungsbereich liegende Kulturdenkmale gem. § 1 (2) Denkmalschutzgesetz sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden:

- Alte Dorfstraße 6: Kate
- Alte Dorfstraße 13: Haupthaus und Nebengebäude (Schmiede)
- Zwischen Alte Dorfstraße 11 und 13: Friedenseiche mit Stein

b. Immissionen/Emissionen

An das Plangebiet angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Da dieser Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung nicht regelt und die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt wird, obliegt die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Prüfung im Bauantragsverfahren.

c. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist über die vorhandenen Straßen erschlossen. Änderungsbedarf wird nicht gesehen.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Zusätzliche Baurechte werden durch diesen Bebauungsplan nicht geschaffen.

4. Kosten

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen für die Gemeinde keine Kosten.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 19 BNatSchG zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Durch diesen Bebauungsplan wird inhaltlich kein Eingriff vorbereitet. Die Durchführung einer UVP ist nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan werden die nördlich angrenzenden schützenswerten Strukturen durch die Festsetzung einer Grünfläche berücksichtigt. Weiterer Handlungsbedarf zur Grünordnung wird aufgrund der Bebauungsplaninhalte nicht gesehen. Auf die besonderen landschaftlichen Gegebenheiten (Baumbestand, Grabenverlauf) ist im Rahmen der Beurteilung der Bauvorhaben nach § 34 BauGB entsprechend Rücksicht zu nehmen.

6. Billigung der Begründung

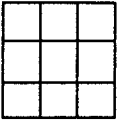
Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Klein Wesenberg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 27.11.2002 gebilligt.

Klein Wesenberg, 23. Jan. 2003



H. Klein
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER