



reitze 2
29482 küsten
tel.: 05841 / 6112
fax: 05841 / 974009
e-mail: peselplan@t-online.de
planungsbüro a. pesel

stadt- und regionalpla-

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN KRUMMER WEG – 1. ÄNDERUNG

Gemeinde Hankensbüttel

Landkreis Gifhorn

Verfahrensstand:

§ 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB i. V. m. § 4 (2) / 3 (2) BauGB

Oktober 2012



1. Veranlassung

Für das Wohngebiet am ‚Krummer Weg‘ wurde im Jahr 1972 ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, der innerhalb des festgesetzten reinen Wohngebietes (WR) eine überbaubare Grundstücksfläche in einer Breite von ca. 20 m festsetzt. Anlass der Planung ist der Wunsch eines Eigentümers, an sein Wohnhaus in Richtung Süden einen Anbau vorzunehmen. Dieser Anbau würde teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche stehen.

Eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Süden ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten möglich. Sie sollte für alle Wohnbaugrundstücke entlang der Straße Krummer Weg vorgenommen werden, um eine Gleichbehandlung zu erreichen. Die politischen Gremien beschlossen daher, für diesen Bereich den Bebauungsplan zu ändern, um die baulichen Entwicklungen an dieser Stelle für die Zukunft abzusichern. Die Neufestsetzung der südlichen Baugrenze in der 1. Änderung ersetzt die bisherigen Festsetzungen der Baugrenzen in diesem Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich.

Diese Änderung kann in textlicher Form vorgenommen werden. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen, kann für die 1. Änderung des Bebauungsplans Krummer Weg das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht kann in diesem Fall verzichtet werden.

2. Bestand und Neuordnung

Die 1. Änderung bezieht sich auf den Großteil des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten WR nördlich der Straße Krummer Weg zwischen der Steimker Straße, der K 12, und dem Steimker Kirchweg. Lediglich das Flurstück direkt östlich des Steimker Kirchweges ist nicht von der Änderung betroffen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Krummer Weg setzt für das Plangebiet ein WR fest, in dem das Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgelegt ist. Als Bauweise ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Baugrenzen eingefasst, die zur nördlichen Grenze einen Abstand von 13 m und zur südlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgestuft Abstände zwischen 7 m, 8 m und 10 m halten. Lediglich im



Bereich der Wendemöglichkeit ist der Abstand geringer. Die Fläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgelegt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Krummer Weg beinhaltet die Verlegung der südlichen Baugrenze innerhalb des WR nördlich der Straße Krummer Weg. Sie wird auf den Flurstücken 24/20, 24/9, 24/19 und 24/18, Flur 2, um 5 m nach Süden, auf den Flurstücken 25/1, 26/1 und 26/5, Flur 2, um 4 m nach Süden verschoben. Die Verbindung zu den vorhandenen Baugrenzen an den westlichen und östlichen Grenzen wird auf kürzestem Weg hergestellt.

Mit der Verlegung der Baugrenzen ist es möglich, an die bestehenden Wohngebäude Anbauten oder Wintergärten zu bauen. Sie unterliegen der Hauptnutzung und sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit wird innerhalb des Änderungsbereiches allen Grundstückseigentümern gleichermaßen die Möglichkeit eröffnet, einheitlich bis zu der neuen Baugrenze die Hauptnutzungen zu realisieren, so dass keine Benachteiligungen entstehen.

Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Süden hat keine negativen Auswirkungen auf die bauliche Umgebung. Die Umgebung ist geprägt von einzelnen baulichen Anlagen, die vorwiegend als Wohnhäuser genutzt werden. Die Einzelbauten sind umgeben von privaten Ziergärten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können weiterhin gewährleistet werden, die städtebauliche Ordnung wird nicht beeinträchtigt. Da der Bereich zum größten Teil bereits bebaut ist, werden durch die 1. Änderung lediglich zusätzliche Anbauten oder Erweiterungen möglich.

Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Straße Krummer Weg sind mit dieser Verlegung der Baugrenzen nicht zu erwarten. Auch bisher können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Verlegung der Baugrenze in der 1. Änderung des Bebauungsplans stellt daher keine Verschlechterung dar. Die Straße Krummer Weg ist in einer ausreichenden Breite festgelegt. Der Abstand zur Fahrbahn ist groß genug, um Störungen des Verkehrs auszuschließen.

Durch die 1. Änderung werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da keine zusätzliche Versiegelung festgelegt wird. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert, so dass Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Krummer Weg bleiben unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich.

Hankensbüttel, Oktober 2012

Gemeindedirektor