

# Deckblatt

## Zur Änderung des Bebauungsplanes

### „Hauptstraße“

## der Ortsgemeinde Giesenhausen

Für die Ortsgemeinde

.....

.

Ort, Datum

.....

.

Gezeichnet

geprüft und bearbeitet

Giesenhausen den 08.02.2010

.....

Ort, Datum

.....

Gezeichnet

## 1. Begründung zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Hauptstraße“

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Hauptstraße“ vom 15. August 1997, sieht im östlichem Bereich des Plangebietes, im Bereich der Flur 15 auf dem Flurstück Nr. 430/2 eine öffentliche Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB sowie einen Fußweg gemäß §9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB vor.

Der Gemeinderat hat beschlossen, den Bebauungsplan in der Weise zu ändern, dass die zum heutigen Zeitpunkt bestehende Fläche auf dem Flurstück Nr.403/2 in seiner bisherigen Nutzung als öffentliche Grünfläche gemäß §9 Abs.1 Nr.5 BauGB in Teilen wie folgt geändert wird:

- die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, in diesem Fall ein Fußweg gemäß §9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB sowie die westlich an den Fußweg angrenzende öffentliche Grünfläche gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB bleiben in ihrer Art unverändert,
- die im Osten an den Fußweg angrenzende Grünfläche soll zu einer Dorfgebietsfläche nach §5 BauNVO dahin gehend geändert werden, dass
  - eine Dorfgebietsfläche gemäß §5 BauNVO in Verbindung mit §9 Nr. 1 Abs. 4 BauGB festgesetzt wird auf der ausschliesslich bauliche Nebenanlagen nach §14 BauNVO zugelassen werden,
  - eine private Verkehrsfläche laut §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß des Flurstücks 430/2 an die Verkehrsflächen auf der bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO grundsätzlich unzulässig sind,

- ein weiterer Teil als eine private Grünfläche für Massnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in einer Breite von 5 m als Übergang zur freien Landschaft festgesetzt werden.

Begründet wird diese Änderung mit der Tatsache, dass die östlich an den Fußweg angrenzende öffentliche Grünfläche gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB des Flurstücks Nr. 403/2 bis heute ausschliesslich von Anliegern im Sinne des Bebauungsplanes „Hauptstraße“ mit standortgerechtem Gehölz entsprechend der Pflanzenliste bepflanzt wurde. Zusätzlich zu den Gehölzanpflanzungen sind drei gut entwickelte heimische, hochstämmige Laub- und Obstbäume gesetzt worden, welche den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Anlage einer öffentliche Grünfläche gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB entsprechen. Darüber hinaus wurden alle anfallenden Pflegemaßnahmen in diesem Bereich der öffentlichen Grünfläche im Sinne von §9 Abs.1 Nr.20 BauGB von den Anliegern in Eigenleistung durchgeführt. Vor diesem Hintergrund, als auch vor dem Hintergrund der Ersparnis des gesamten anfallenden Pflegeaufwandes durch die Gemeinde wurde die besagte Fläche an die Anlieger veräußert.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes soll nun der private Teil des Flurstücks Nr. 430/2 als eine Dorfgebietsfläche gemäß §5 BauNVO entsprechend der Art der baulichen Nutzung der angrenzenden Bebauungspläne ausgewiesen werden. Hierdurch erhalten die Eigentümer die Möglichkeit eventuell notwendige bauliche Nebenanlagen entsprechend §14 BauNVO zu realisieren. Als Übergang zur freien Landschaft soll innerhalb des privaten Grundstücks eine Grünfläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als private Grünfläche in einer Breite von 5 m festgesetzt werden. Hierdurch soll den Grundzügen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hauptstraße“ entsprechend eine im Sinne der Landespflege, heute schon mit hochwertigem Gehölzbestand in Form von Strauch- und

Baumpflanzungen versehene Fläche, erhalten und weiterentwickelt werden.  
Zur Sicherstellung der Erschließung des privaten Grundstückes auf dem Flurstück Nr. 403/2 erfolgt im Bereich der heutigen Zufahrt die Ausweisung als private Verkehrsfläche im Sinne von § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB sowie die Kennzeichnung des Einfahrtbereiches in der vorliegenden Planurkunde zur Änderung des Bebauungsplanes.

Der Gemeinderat hat beschlossen, dass im Rahmen der Bebauungsplan Änderung das Flurstück Nr.430/2 entsprechend der Planungsverordnung angepasst wird und diese Änderung im Deckblatt gemäß PlanzV dargestellt wird.

Eine UVP-Pflicht besteht für die durchzuführende Änderung nicht. Auf eine Vorprüfung im Einzelfall wird verzichtet.

Die Änderung soll vereinfacht gemäß §13 Abs.2 BauGB erfolgen, da sie die Grundsätze der Planung nicht berührt.

## 2. Textliche Festsetzungen zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes

Die im ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesene Nutzung des Flurstücks Nr.403/2 wird dahin gehend geändert, dass:

1. ein Teil des Flurstücks Nr.403/2 weiterhin als öffentliche Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB bestehen bleibt,
2. ebenso bleibt die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, in diesem Fall ein Fußweg gemäß §9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB unverändert,
3. der östliche Bereich des Flurstücks Nr.403/2 wird in seiner Art der baulichen Nutzung in eine Dorfgebietsfläche (MD) laut §5 BauNVO in einer zwingenden Verbindung mit § 14 Bau NVO für Nebenanlagen geändert,
4. als Übergang zur freien Landschaft wird als interne Ausgleichsmaßnahme innerhalb der Dorfgebietsfläche (MD) gemäß §5 BauNVO eine private Grünfläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in einer Breite von 5 m festgesetzt, bereits vorhandene standortgerechte und einheimische Laubgehölze sowie Hochstämme sind zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ergänzen, siehe Anlage Pflanzenliste,
5. zur Sicherstellung der Erschließung des privaten Grundstückes auf dem Flurstück Nr. 403/2 ist ein Teil des Grundstückes als private Verkehrsfläche im Sinne von § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB ausgewiesen und als Einfahrtbereich auf der Planurkunde gekennzeichnet, auf dem bauliche Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO grundsätzlich unzulässig sind.

Die genaue Lage der geänderten Bereiche ist anhand des Deckblattes der Änderung aus dem gekennzeichneten räumlichen Geltungsbereich ersichtlich.

Giesenhausen, den .....

Ausgefertigt:

Ortsbürgermeister .....

.....

## Anlage

### Pflanzenliste:

#### **Bäume 1. Ordnung**

Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Juglans regia	Walnuss

#### **Bäume 2./3. Ordnung**

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus x carrierei	Apfel-Dorn
Malus Hybriden	Zierapfel
Prunus caleriana `Chanticleer`	Zierbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Juglans regia-Veredlung	Walnuss (Veredlung)

#### **Sträucher**

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffl. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Schneeball

#### **Obstgehölze**

##### Äpfel:

Brettacher  
 Jakob Lebel  
 Rote Sternrenette  
 Roter Bellefleur  
 Rheinischer Bohnapfel  
 Schöner von Boskoop  
 Prinz Heinrich  
 Weißer Klarapfel  
 Schöner aus Herrnhut

##### Pflaumen:

Bühler Frühzwetsche  
 Hauszwetsche  
 Mirabelle von Nancy  
 Ontariopflaume  
 Große Grüne Reneklode