



**Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 49 „Ruhne-Nord“ in Ense-Ruhne
im vereinfachten Verfahren**

1. Plangebiet

Der Änderungsbereich umfasst einen Teil des Grundstückes Gemarkung Ruhne Flur 4 Flurstück 192 (früher Flurstück 30). Das Plangebiet liegt zwischen der bestehenden Bebauung an der Straße „Am Glockenturm“. Östlich des Änderungsbereiches befindet sich der, in die Änderung nicht einbezogene, Teil des Grundstückes Flur 4 Flurstück 192. Westlich grenzt das Änderungsgebiet an die Straße „Am Glockenturm“. Nördlich und südlich grenzt der Änderungsbereich an die bestehende Bebauung. Die in die Änderung einbezogene Fläche ist ca. 525 m² groß.

2. Vorhaben der Bauleitplanung

Der Änderungsbereich ist im geltenden Bebauungsplan als private Garten- bzw. Hoffläche festgesetzt.

3. Planungsanlass, Verfahren

Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Ruhne Flur 4 Flurstück 192 (29, 30) hat den Antrag gestellt, den Bebauungsplan zu ändern. Durch diese Änderung sollten auf der Hoffläche sowie den angrenzenden Flächen zwei zusätzliche überbaubare Flächen ausgewiesen werden. Da im Laufe des Verfahrens Bedenken hinsichtlich der Erweiterung der Baufläche zur Straße „In der Twiete“ vorgetragen wurden und deren Ausräumung einiger Zeit bedarf, wird der Änderungsbereich auf die Fläche zur Straße „Am Glockenturm“ reduziert.

Bei der Planaufstellung ist diese Fläche in den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Ruhne-Nord“ einbezogen worden. Wegen der Viehhaltung wurde nur eine überbaubare Fläche auf dem damaligen Flurstück 29 ausgewiesen.

Die Viehhaltung auf der Hoffläche wird demnächst aufgegeben.

Der Eigentümer plant, neben der Hofstelle ein Haus für den Eigenbedarf zu errichten. Hierzu ist es notwendig, eine zusätzliche überbaubare Fläche auf dem Grundstück an der Straße „Am Glockenturm“ auszuweisen.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes wird auf dem Grundstück Gemarkung Ruhne Flur 4 Flurstück 192 eine zusätzliche überbaubare Fläche gem. § 23 BauNVO mit Beschränkung der Wohnungen pro Wohngebäude gem. § 4 Abs. 4 BauNVO und § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 49 „Ruhne-Nord II“ setzt in dem Änderungsbereich ein Dorfgebiet (MD) fest. Diese Festsetzung gilt auch weiterhin für den Änderungsbereich. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen der bestehenden Bebauung sowie den Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst:

I	Vollgeschoss
0,4	Grundflächenzahl
0,5	Geschoßflächenzahl

Gestaltungsfestsetzungen:

SD - Satteldach mit einer zweiseitigen Neigung 28° bis 38°

Garagen sind auf der überbaubaren und auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen können mit Dächern der für das Baugebiet angegebenen Dachneigung ausgebildet werden oder sind mit Flachdächern zu versehen.

Die Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

Die Erschließung ist gesichert.

Die geplante Änderung ist städtebaulich vertretbar.
Durch diese Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Das geplante Vorhaben kann nur durch eine Änderung des Bebauungsplanes verwirklicht werden. Nach § 13 BauGB kann eine Änderung im vereinfachten Verfahren erfolgen, wenn durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist als Satzung zu beschließen.

4. Grünordnung

Durch diese Änderung wird auf dem Grundstück Gemarkung Ruhne Flur 4, Flurstück 192 in einer Größe von ca. 525 m² eine zusätzliche Baufläche ausgewiesen. Durch die bauliche Inanspruchnahme der Fläche erfolgt eine Versiegelung. Der Ausgleich für die Natur und Landschaft kann auf dem Grundstück wegen der Größe des Grundstücks und ungünstigen Lage nicht erreicht werden.

Im Bestand ist diese Fläche als Zier- und Nutzgarten, strukturarm (4.1 der Biotoptypenwertliste) zu bewerten. Auf diesem Teil der Fläche befinden sich ein älterer Pflaumenbaum, ein älterer Haselnussstrauch sowie zwei Pflaumenbäumchen. Die Wertigkeit der Fläche beläuft sich auf 1.050 WP (525 m² x 2 WP).
Durch die Bebauung (0,4) können ca. 210 m² versiegelt werden.

Im nördlichen Grenzbereich des Grundstückes, angrenzend an die Altbebauung, wird eine 3 m breite Hecke festgesetzt. Auf dieser Fläche sind einheimische Gehölze zu pflanzen. Die Pflaumenbäumchen werden hierher verpflanzt. Diese Hecke wird mit 252 WP bewertet (21 m x 3 m = 63 m² x 4 WP = 252 WP).

Der ältere Pflaumenbaum ist nicht zu erhalten, da er sich unmittelbar auf der überbaubaren Fläche befindet. Der Haselnussstrauch ist für einen Hausgarten nicht erhaltenswert.

Die verbleibende Grundstücksfläche von ca. 252 m² wird dem Zier- und Nutzgarten, strukturarm zugeschlagen und bringt ca. 504 Wertpunkte. Somit hat die geänderte Fläche eine Wertigkeit von 756 Wertpunkten.

Für den Ausgleich sind noch ca. 294 Wertpunkte (1050 WP – 756 WP) zu erbringen. Diese werden mit dem Ökokonto „Im Bremerbachtal“ verrechnet. Finanzielle Auswirkungen sind mit dem Eigentümer der Fläche im Grundlagenvertrag zu regeln.

Ense, den 20.11.2006