

Ergänzungssatzung „Karnhöfener Straße“

der Ortsgemeinde Niedersayn gem. § 34 IV Nr. 3 BauGB

Teil A – Begründung -

I. Städtebauliche Aspekte

Die Ortsgemeinde Niedersayn mit den 3 Ortsteilen Niedersayn, Blaumhöfen und Karnhöfen beabsichtigt im Ortsteil Karnhöfen für den nachfolgenden Planbereich eine Ergänzungssatzung aufzustellen. Das Satzungserfordernis ist entstanden, da in keinem der Ortsteile die städtebauliche Entwicklung durch Bebauungspläne gesteuert worden ist. Nun ist zur Abrundung des Ortsteils Karnhöfen eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erforderlich. Die im Planbereich ausgewiesene Bebauung grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage und ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Mischbebauung ausgewiesen.

II. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Gebietsausweisung erfolgt als Dorfgebiet MD im Sinne des § 5 BauNVO. Durch diese Ausgestaltung soll der dörfliche Charakter der Ortsgemeinde Niedersayn erhalten bleiben.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Durch eine Begrenzung der absoluten Höhe und der Geschossigkeit soll eine massive Bebauung und somit eine das Ortsbild störende Bebauung verhindert werden.

3. Bauweise

Es werden Einzel- u. Doppelhäuser zugelassen. Eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt nicht.

4. Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal 2 pro Gebäude beschränkt. Es sollen lediglich Ein- u. Zweifamilienhäuser entstehen die sich in die ländlich geprägte Umgebung einfügen. Eine Zunahme des Straßenverkehr durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und die damit verbundenen Mietwohnungen ist nicht gewünscht.

III. Erschließung

Die Erschließungsanlagen für das Plangebiet bestehen bereits. Die verkehrsmäßige Andienung erfolgt über die Karnhöfener Straße. Die Wasserversorgung und die Entsorgung des Abwassers erfolgt ebenfalls über die bestehenden Anlagen in der Karnhöfener Straße.

IV. Schutz von Natur und Landschaft

In die gemeindlichen Abwägungen sind gem. § 1a BauGB auch die Folgen, die sich durch den Eingriff in Natur und Landschaft mit der Verwirklichung der Satzung ergeben, mit einzubeziehen. Für den Eingriff wurde, in Abstimmung mit der unteren Landespflegebehörde, eine Ausgleichsplanung vorgenommen. Damit sollen die zukünftigen Vorhaben entsprechend kompensiert werden.