

Bebauungsplan Nr. 41
„Wohngebiet Grundschule Nord“
– 1. vereinfachte Änderung

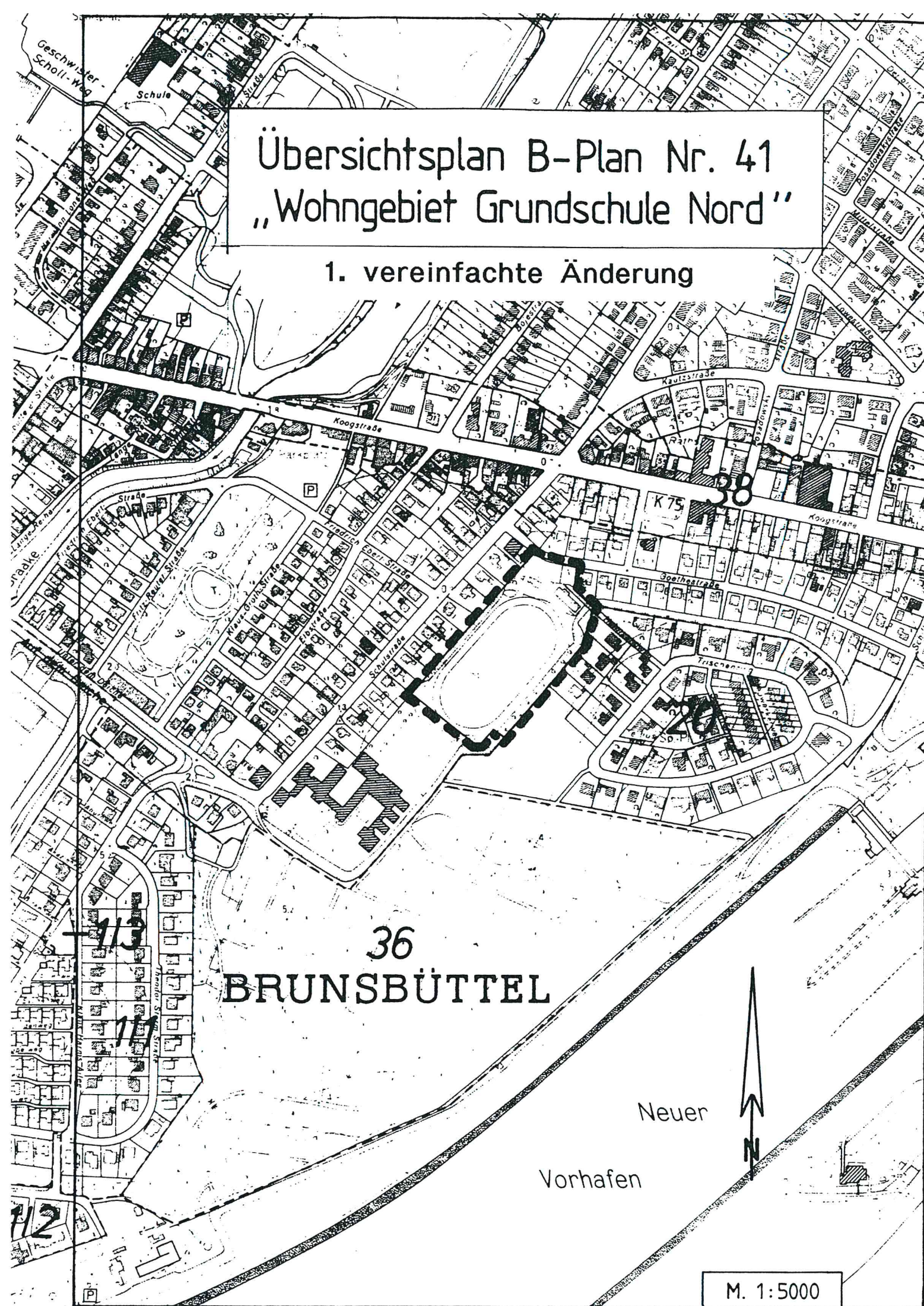
der Stadt Brunsbüttel



Begründung

Übersichtsplan B-Plan Nr. 41 „Wohngebiet Grundschule Nord“

1. vereinfachte Änderung



36
BRUNSBÜTTEL

M. 1:5000

INHALTSVERZEICHNIS

<u>1.</u>	Rechtsgrundlagen	3
<u>2.</u>	Beschreibung der Lage und des Umfangs des Bebauungsplangebiets	3
<u>3.</u>	Städtebaulicher Entwurf	3
<u>4.</u>	Verkehrerschließung	4
<u>5.</u>	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	5
<u>6.</u>	Ausgleichsmaßnahmen	5
<u>7.</u>	Umweltbericht	5

1. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan bilden:

-**Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

-**Baunutzungsverordnung** – BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

-**Landesbauordnung Schleswig-Holstein** - LBO - in der Fassung vom 10.01.2000 (GVOBl. Sch.-H. S. 47)

-**Planzeichenverordnung** – PlanZVO - 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

-Gesetz zum Schutz der Natur - **Landesnaturenschutzgesetz** - in der Fassung vom 16.06.1993 (GVOBl. Sch.-H. S. 215), zuletzt geändert durch LVO vom 18.07.2003 (GVOBl. Sch.-H. 2003 S. 339)

-**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** – UVPG – vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), neugefasst durch Bek. v. 05.09.2001, (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914)

2. Beschreibung der Lage und des Umfangs des Bebauungsplangebiets

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Wohngebiet Grundschule Nord“ – 1. vereinfachte Änderung wird

im Norden	durch die Goethestraße,
im Osten durch	die westliche Bebauung des Trischenrings,
im Süden durch	die Sportfläche der Boy- Lornsen- Grundschule und
im Westen	durch die östliche Bebauung an der Schulstraße

umgrenzt. Die 1. vereinfachte Änderung bezieht sich auf die Änderung der Stichstraßen „B“ und damit der Baugrenzen und die öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Plangebiets.

3. Städtebaulicher Entwurf und Zielsetzung

Der Bebauungsplan weist von der Planstraße „A“ in Richtung Westen Stichstraßen aus, die im Ursprungsplan Nr. 41 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind. Das bedeutet, diese Stichwege sind privat und von den Anliegern zu unterhalten. Die Ver- und Entsorgung endet in der Planstraße „A“, für die weitere Erschließung sind die Eigentümer zuständig.

Dadurch wird die Abrechnung nach der Erschließungsbeitragssatzung erschwert und die Stadt Brunsbüttel müsste für die unterschiedlich erschlossenen Grundstücke verschiedene Verkaufspreise verlangen

Die Erfahrung hat gezeigt, dass private Stichwege außerdem sehr problembehaftet sind, da sich später keiner der Anlieger zuständig fühlt. Um dieser Problematik aus dem Wege zu gehen, werden die Stichwege in öffentliche Straßenverkehrsflächen geändert.

Im nördlichen Planbereich wird der Fußweg „C“ aufgehoben, der auf den Durchgang zwischen Schulstraße Nr.36 und Nr.38 zuführte. Der Durchgang ist inzwischen privat und gehört zum Grundstück Schulstraße Nr.38, so dass der geplante Fußweg „C“ keine direkte Verbindung zur Schulstraße mehr besitzt und deshalb aufgehoben werden kann. Statt des Fußwegs wird an der Stelle öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Aus dem Ursprungsplan werden die textlichen Festsetzungen übernommen:

1. Außenwände (§9 Abs. 4 BauGB, § 92 Abs. 4 LBO)

Die Außenwände der Hauptgebäude sind als Verblendmauerwerk herzustellen. Max 30 % der Fassadenfläche darf in Putz oder Holz ausgeführt werden. Außenwände von Garagen sind entweder im gleichen Material und Farbton wie das Hauptgebäude oder mit einer Holzverschalung herzustellen. Offene Garagen (Carports) sind ausschließlich in Holzbauweise zulässig.

2. Dächer (§9 Abs. 4 BauGB, §92 Abs.4 LBO)

Es sind nur geneigte Dächer (35°-50°) auf den Hauptgebäuden zulässig. Garagen und Carports können mit Flachdächern erstellt werden.

3. Dacheindeckung (§9 Abs. 4 BauGB, §92 Abs. 4 LBO)

Die Dacheindeckung hat mit Pfannen oder Schiefer zu erfolgen.

4. Sockelhöhen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 2 BauNVO)

Die Sockelhöhe (Erdgeschoß Rohfußbodenhöhe) wird auf max. 50 cm über Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) festgesetzt.

5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Baugrundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

6. Gehölzanpflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Grundstücksgrenzen sind zum Straßenraum mit einem 3,00 m breitem Gehölzstreifen hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie mit einheimischen Baum- und Strauchgehölz zu bepflanzen.

4. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über Goethestraße und Trischenring. Die innere Erschließung wird durch die Planstraße „A“ und die öffentlichen Stichwege „B“ sichergestellt. Die Stichwege „B“ werden aufgrund der neuen Ausbaupläne von 3,5m auf 4,5m verbreitert und der südliche Weg erhält einen Wendepplatz gemäß 5.2.1.9 der EAE.

Da die Stichwege nicht von Müllsammelfahrzeugen befahren werden dürfen, werden in der Planstraße „A“ jeweils Aufstellflächen markiert. Den Käufern wird dieser Umstand mitgeteilt.

Der Ausbau der Planstraße „A“ erfolgt in dem Maß, dass Feuerwehr, Müllsammel Fahrzeuge und andere große Fahrzeuge diese Straße ungehindert befahren können. Die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen ist vorgesehen.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Sollten bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, finden die §§ 45 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und bei Grenzregulierungen die §§ 80 ff. BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke ist das Verfahren nach § 85 ff. BauGB einzuleiten. Die vorgenannten Maßnahmen sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn im Wege freier Vereinbarungen zu tragbaren Bedingungen eine rechtzeitige Einigung nicht herbeigeführt werden kann.

6. Ausgleichsmaßnahmen

Die Änderung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr.41 wird durch die 1.vereinfachte Änderung nicht notwendig. Die privaten Stichwege „B“ werden öffentlich und der Fußweg „C“ wird zur öffentlichen Grünfläche.

Die Stichwege „B“ werden zwar etwas breiter, aber dafür entfällt der Fußweg „C“ und die Grünfläche wird größer. Die Bilanz ändert sich dadurch nicht.

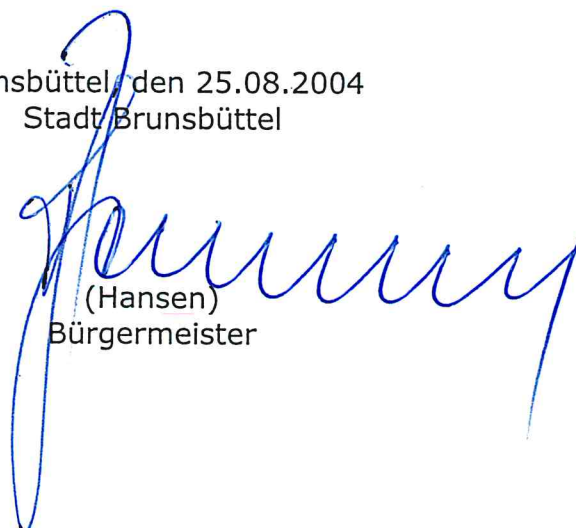
7. Umweltbericht

Mit der Aufstellung der 1.vereinfachten Änderung wird keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Ein Umweltbericht gemäß §2a BauGB ist daher nicht zu erstellen.

Die Planänderung bezieht sich nur auf Festsetzung der ursprünglich privaten Stichwege als öffentliche Verkehrswege und Wegfall eines Fußweges, der damit zur öffentlichen Grünfläche wird.

Brunsbüttel, den 25.08.2004
Stadt Brunsbüttel




(Hansen)
Bürgermeister