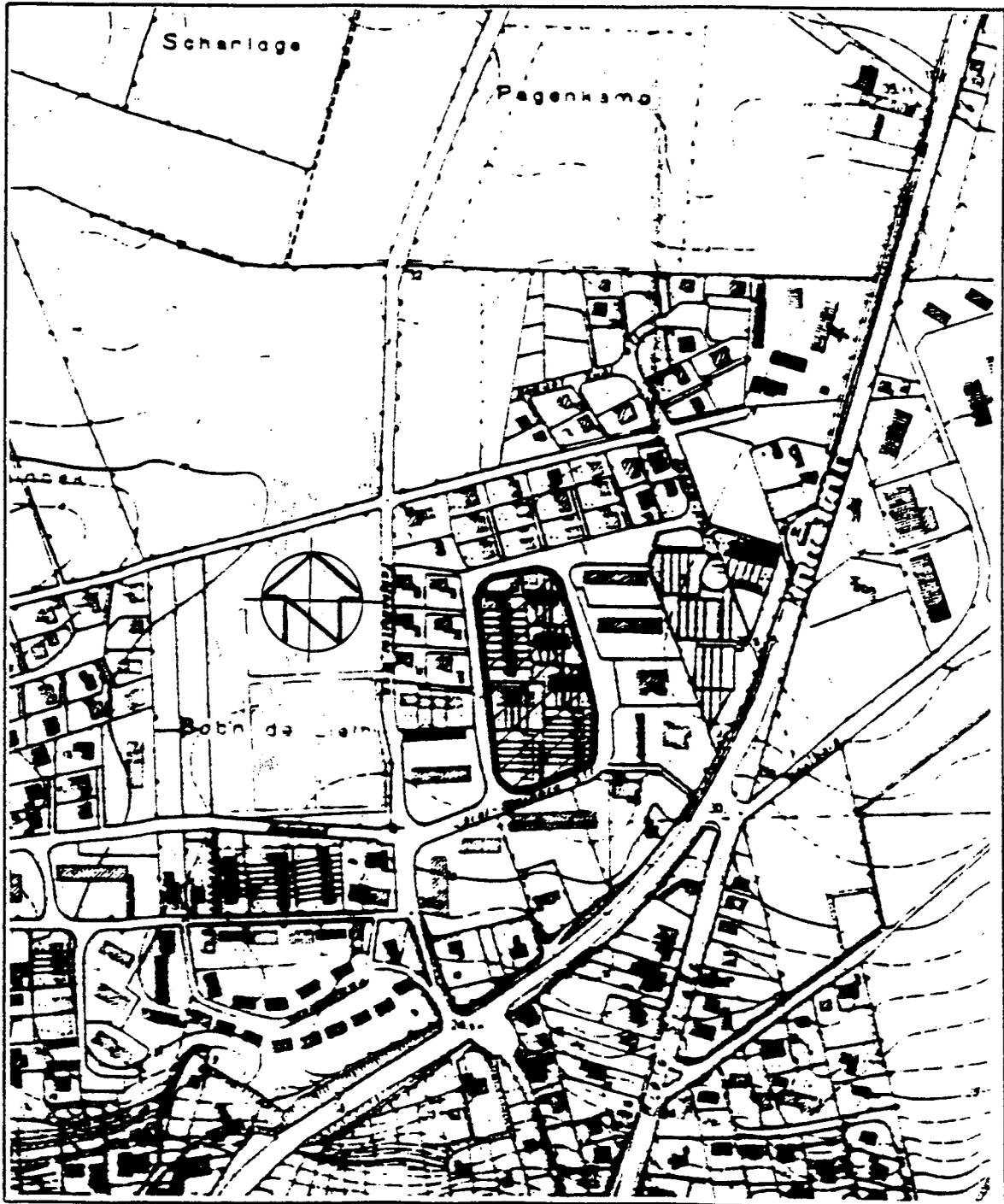


Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 4 "Raaberg/Fuhlendorfer Weg", 2. Änderung für das von der Graf-Stolberg-Straße umschlossene Gebiet



INHALT

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

1.2 Lage und Bestand des Gebietes

2.0 Planungsziele

3.0 Entwicklung des Planes

3.1 Art und Maß der Nutzung

4.0 Bodenordnung

5.0 Ver- und Entsorgung

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Bramstedt hat am 12.10.1994 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Raaberg/Fuhlendorfer Weg", für das Reihenhausbaugebiet, das von der Graf-Stolberg-Straße umschlossen wird, aufzustellen.

Für den Planungsbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 4 (Rechtskraft 30.09.1966), wobei die bestehende Bebauung nicht den Aussagen des Bebauungsplans entspricht und dieser für diesen Teilbereich damit als nichtig anzusehen ist. Insofern entspricht dieser Bebauungsplan einer Neuauflistung, in der die bestehende Bebauung inklusive der von den Eigentümern gewünschten Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich festgesetzt werden.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

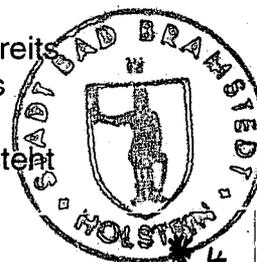
Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient eine auf den Maßstab M 1 : 500 vergrößerte Katasterplanunterlage (Original M 1 : 2000), deren Bestand durch das Ingenieurbüro Anders, Kiel überprüft worden ist.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Baum und Partner, Henstedt-Ulzburg mit dem Büro Architektur und Stadtplanung, Baum Ewers Grundmann GmbH, Hamburg beauftragt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Der Planungsbereich befindet sich westlich der Kieler Straße innerhalb des bereits bebauten Bereiches August-Kühl-Straße und Graf-Stolberg-Straße, östlich des Fuhlendorfer Weges.

Der Planungsbereich ist mit zweigeschossigen Reihenhäusern bebaut. Es besteht nur Wohnnutzung.



Ergänzung zu Ziffer 1.1 gem. Hinweis des Herrn Landrates des Kreises Segeberg aus der Verfügung vom 18.10.1995 (Az.: 520308/61.21).

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

-
-
-
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 11.07.1994 (GVObI. Schl.-H. S. 321)

2.0 PLANUNGSZIELE

- Planungsrechtliche Sicherung des Bestands
- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den Wohnraum, Wintergärten und Eingangsbereiche
- Aufstockung von Dachgeschossen (geneigte Dächer) auf die Flachdachgebäude

3.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

3.1 Art und Maß der Nutzung

Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan setzt zwar die gleiche Anzahl und Dimension von Reihenhäusern fest, wie sie realisiert wurden, allerdings sind die Baukörper anders ausgerichtet worden. Damit ist der bestehende Bebauungsplan als nichtig anzusehen.

Der Bestand wird nunmehr planungsrechtlich gesichert, wobei den Eigentümern bauliche Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen.

Die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin als Reines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird als Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Zu jedem Reihenhausblock wurde das gesamte dazugehörige Grundstück rechnerisch ermittelt und zugrundegelegt. Geteilt durch die Anzahl der Einheiten ergibt sich die zulässige Zahl der überbaubaren Quadratmeter Gebäudegrundfläche für jede Reiheneinheit. Die festgesetzte GRZ-Verhältniszahl ermöglicht auf jedem Grundstück eine vollständige Überbauung der durch eine Baugrenze umfahrenden, überbaubaren Fläche.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen ermöglichen im Eingangsbereich eine eingeschossige, 1,5 m tiefe bauliche Erweiterung. Im rückliegenden Gebäudeteil wird für eingeschossige Anbauten eine 3 m tiefe bauliche Erweiterung zugelassen. Damit eröffnet sich für die Eigentümer eine ganze Palette unterschiedlicher Anbaumöglichkeiten.

Die Tiefe der zulässigen Neubauteile ist so gering gewählt, daß Beeinträchtigungen der Nachbarn, die die Möglichkeit der baulichen Erweiterung nicht nutzen wollen, in bezug auf Belichtung und Belüftung nicht eintreten.

Für die Reihenhäuser innerhalb der überbaubaren Flächen mit den Ordnungsnummern 5 - 7 ermöglichen die textlichen Festsetzungen die Errichtung eines Satteldachs auf den vorhandenen Flachdächern. Dabei ist eine Dachneigung von 30 bis 45 Grad einzuhalten. Die Firsthöhe über der Oberkante des Dachgeschoß-Fußbodens darf den Wert von 4,5 m nicht überschreiten. Damit wird sichergestellt, daß die zukünftige Dimension der Dächer den gestalterischen Rahmen des Siedlungsgebiets nicht sprengen.

Aus städtebaulichen und aus Nachbarschutz-Gründen wäre die Errichtung eines

Satteldachs auf einzelnen Reihenhauses-Segmenten nicht vertretbar. Deshalb wird textlich festgesetzt, daß ein Satteldach nur für den gesamten Gebäudekomplex im Zusammenhang errichtet werden darf.

Die übrigen textlichen Festsetzungen im Teil B übernehmen den Rahmen der gestalterischen Vorschriften aus dem bestehenden Bebauungsplan.

4.0 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind in diesem Bebauungsplan nicht vorgesehen. Sollte es jedoch erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 ff bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

5.0 VER- UND ENTSORGUNG

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlußzwang für alle Grundstücke über das städtische Wassernetz. Das Leitungsnetz in den übrigen Straßen ist vorhanden.

b) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswag AG.

c) Schmutzwasser

Die Grundstücke sind an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadt Bad Bramstedt angeschlossen.

d) Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt durch Anschluß an die Regenwasserhauptleitung der Stadt Bad Bramstedt.

e) Gas

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt, ein Anschluß- und Benutzungszwang besteht nicht.

f) Müllbeseitigung

Die Durchführung der Müllabfuhr erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

g) Feuerlöscheinrichtungen

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen.

6.0 KOSTEN

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Stadt Bad Bramstedt keine Kosten entstehen.

Bad Bramstedt, den 21. JUNI 1995.

U. Jander

Bürgermeister

