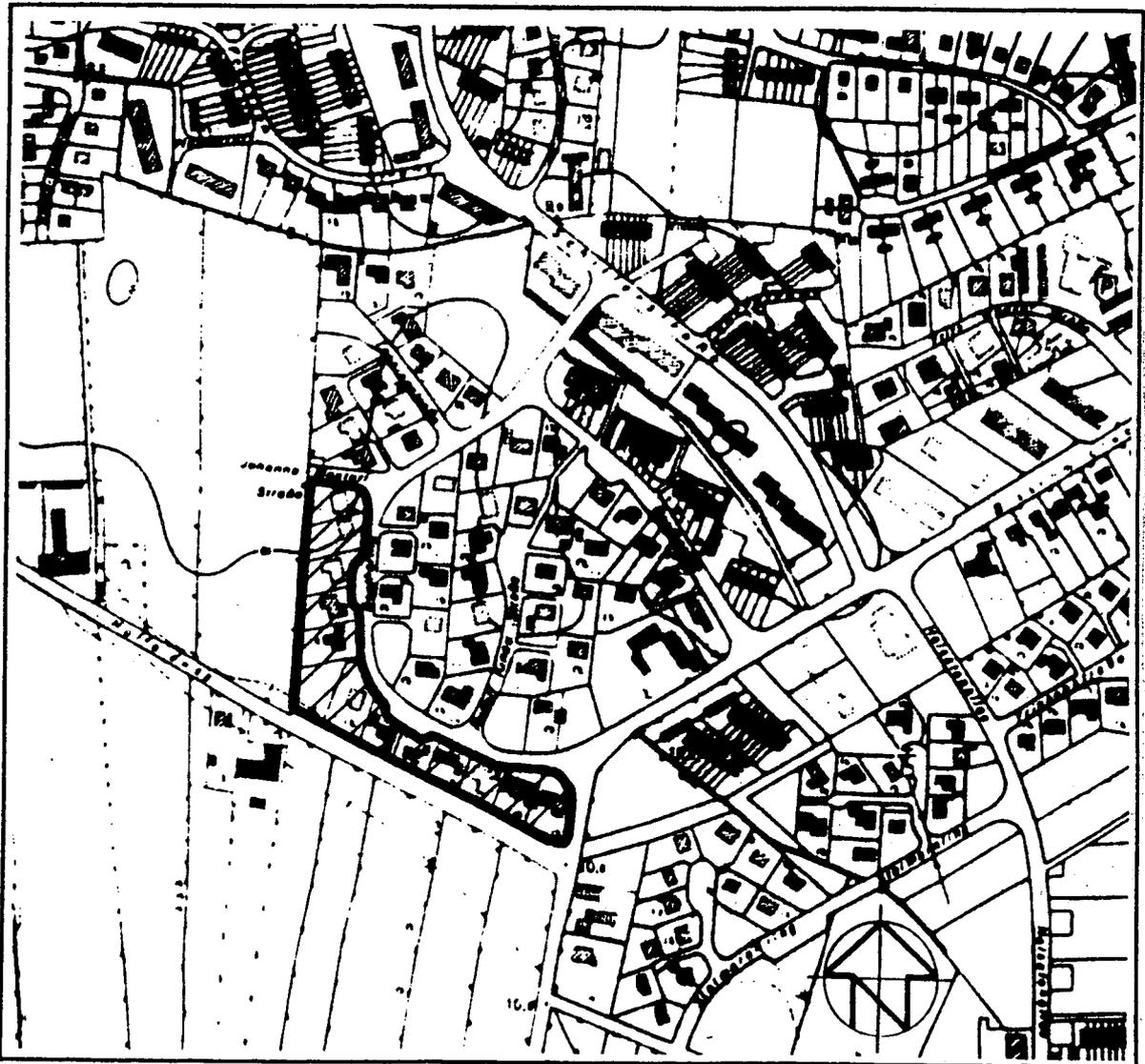


Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 22, 7. vereinfachte Änderung "Hoffeld"
für das Gebiet südlich der Johanna-Mestorf-Straße, westlich des Goetheringes
und nördlich des Hoffeldweges der Stadt Bad Bramstedt



Übersichtsplan M 1 : 5000

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253). für den Bebauungsplan Nr. 22, 7. vereinfachte Änderung "Hoffeld", für das Gebiet südlich der Johanna-Mestorf-Straße, westlich des Goetheringes und nördlich des Hoffeldweges, der Stadt Bad Bramstedt.

Rechtsgrundlagen:

Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Die Planzeichenverordnung '81 PlanzV '81 vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)

Als Kartengrundlage dient die vergrößerte Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 vom 30.06.1994 mit Feldvergleich vom 04.08.1994 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Eberhard Anders, Kiel.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Baum + Partner in Henstedt-Ulzburg in Zusammenarbeit mit dem Büro für Architektur + Stadtplanung, Baum Ewers Grundmann GmbH, Hamburg, beauftragt.

Planungsanlaß:

Der rechtskräftige Bebauungsplan (4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22) trifft hinsichtlich der Dachneigung für die Grundstücke Goethering Festsetzungen zur Zulässigkeit von Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung von 15 bis 28 Grad.

Angesichts des mehrfach und wiederholt geäußerten Interesses von Grundstückseigentümern zur Schaffung ~~zusätzlichen Wohnraumes~~ und angesichts der möglichen Kapazitäten in diesem Bereich (13 zusätzlich mögliche Dachgeschoßwohnungen)

soll vor dem Hintergrund des weiterhin erhöhten Wohnraumbedarfs der rechtskräftige Bebauungsplan dahingehend geändert werden, daß nunmehr die planerischen Voraussetzungen zu einer wohnbaulichen Nutzung der Dachgeschosse geschaffen werden.

Da ein Dachgeschoßausbau bei der vorgesehenen Dachneigung kaum möglich ist, soll mit steileren Dachneigungen diese Möglichkeit geschaffen werden. Außerdem sind die zur Zeit noch vorhandenen Flachdächer teilweise sanierungsbedürftig, so daß die Eigentümer hier eventuell notwendige Sanierungen mit gleichzeitigem Dachgeschoßausbau verbinden wollen.

Der Bebauungsplan soll im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch BauGB-Maßnahmengesetz geändert werden.

Entwicklung des Planes:

Im Planungsgebiet befinden sich 13 Grundstücke mit Größen von ca. 650 qm bis 1.200 qm.

Die Grundstücke sind alle bebaut mit Gebäuden, deren Grundflächen eine GRZ-Bestandszahl ergibt, die in der folgenden Tabelle zusammenfaßt dargestellt sind.

Berechnung der Grundstücke ,Gebäudebestand und Grundflächenzahl

Hs-Nr.	Flurstück	qm Gebäude- Grundfläche (ohne Nebenanlagen)	qm Baugrundstück	GRZ-Bestand	GRZ-Neu
42	64/7	155	987	0,16	0,2
44	64/8	114	1018	0,11	0,2
46	64/9	186	963	0,13	0,2
48	64/10	170	936	0,18	0,2
50	64/11	138	1055	0,13	0,2
52	64/12	138	1148	0,12	0,2
54	64/29	139	1073	0,13	0,2
56	64/30	181	752	0,24	0,25
58	64/31	128	648	0,2	0,25
60	64/32	128	756	0,17	0,25
62	64/33	177	860	0,21	0,25
64	64/34	237	1054	0,22	0,22
66	64/35	237	1191	0,2	0,22
Fläche gesamt			12441		

Hieraus ergibt sich die neue Festsetzung der Grundflächenzahlen, die so gewählt werden, daß sich angemessene Erweiterungsmöglichkeiten ergeben.

Die Ausbaubarkeit von Dachgeschossen, die der Bebauungsplan grundsätzliche ermöglichen soll, wirkt sich auf die GRZ-Zahl nicht aus.

Aus diesem Grunde wird die GRZ kleiner festgesetzt, als bei dem Ursprungs-Bebauungsplan (GRZ = 0,3).

Art und Maß des Dachgeschoßausbaus wird geregelt durch Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B). Die Hauptfirstrichtung wird festgesetzt, die Dächer müssen eine Mindestdachneigung von 30 Grad haben und werden in der Firsthöhe begrenzt auf 9 m.

Diese Höhenangabe bezieht sich auf das dazugehörige Gehwegniveau am Goethering.

Im Sinne des Gleichbehandlungsgebotes wird diese Firsthöhenbegrenzung in Kombination mit einer Mindestdachneigung zu unterschiedlichen Dachneigungen führen.

Die bestehenden Gebäude haben außerdem unterschiedliche Haustiefen, so daß sich auch hieraus entsprechend unterschiedliche Dachformen ergeben können.

Außerdem haben einige Gebäude Sockel, so daß die teilweise gewünschten höheren Firstlinien im Interesse der Belichtung und Besonnung der bestehenden Gebäude östlich und nördlich des Goetheringes nicht zugelassen werden sollen.

Um die Ausnutzung der Grundstücke bzw. Gebäude zu begrenzen, wurden die Festsetzungen im Text (Teil B) Nr. 1.1 und Nr. 3.3 getroffen.

Hiermit soll sichergestellt werden, daß pro Gebäude maximal zwei Wohneinheiten entstehen können.

Im Dachgeschoß soll die Hauptnutzfläche auf das Niveau über der Decke des Erdgeschosses beschränkt bleiben. Ein "mehrgeschossiger" Dachausbau soll durch die Beschränkung von Gauben, Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten auf die "Normalhöhe" verhindert werden.

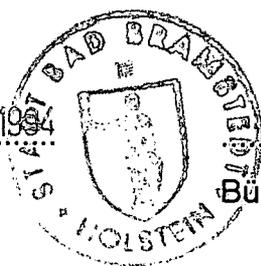
Eventuell nutzbare Spitzbodenbereiche, die nicht für allgemeine Aufenthaltsräume vorgesehen sind, sondern Abstellzwecken dienen, sind damit nicht ausgeschlossen.

Die vorhandenen Flachdächer dürfen erhalten bleiben und, sofern technisch erforderlich, saniert werden. Bei nachweislich nur konstruktiven Sanierungen ohne Erweiterungen der Nutzflächen oder deutlicher gestalterischer Veränderungen, ist ein geneigtes Dach nicht vorgeschrieben.

Die übrigen gestalterischen Festsetzungen beziehen sich auf die Farben der Außenwände und der Dachhaut. Sie dienen der Einbindung in die Umgebung.

Der Stadt Bad Bramstedt entstehen durch diese vereinfachte Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Kosten.

Bad Bramstedt, den 15. DEZ. 1994



Bürgermeister

L. J. J. J.