

BEGRÜNDUNG

ZUM

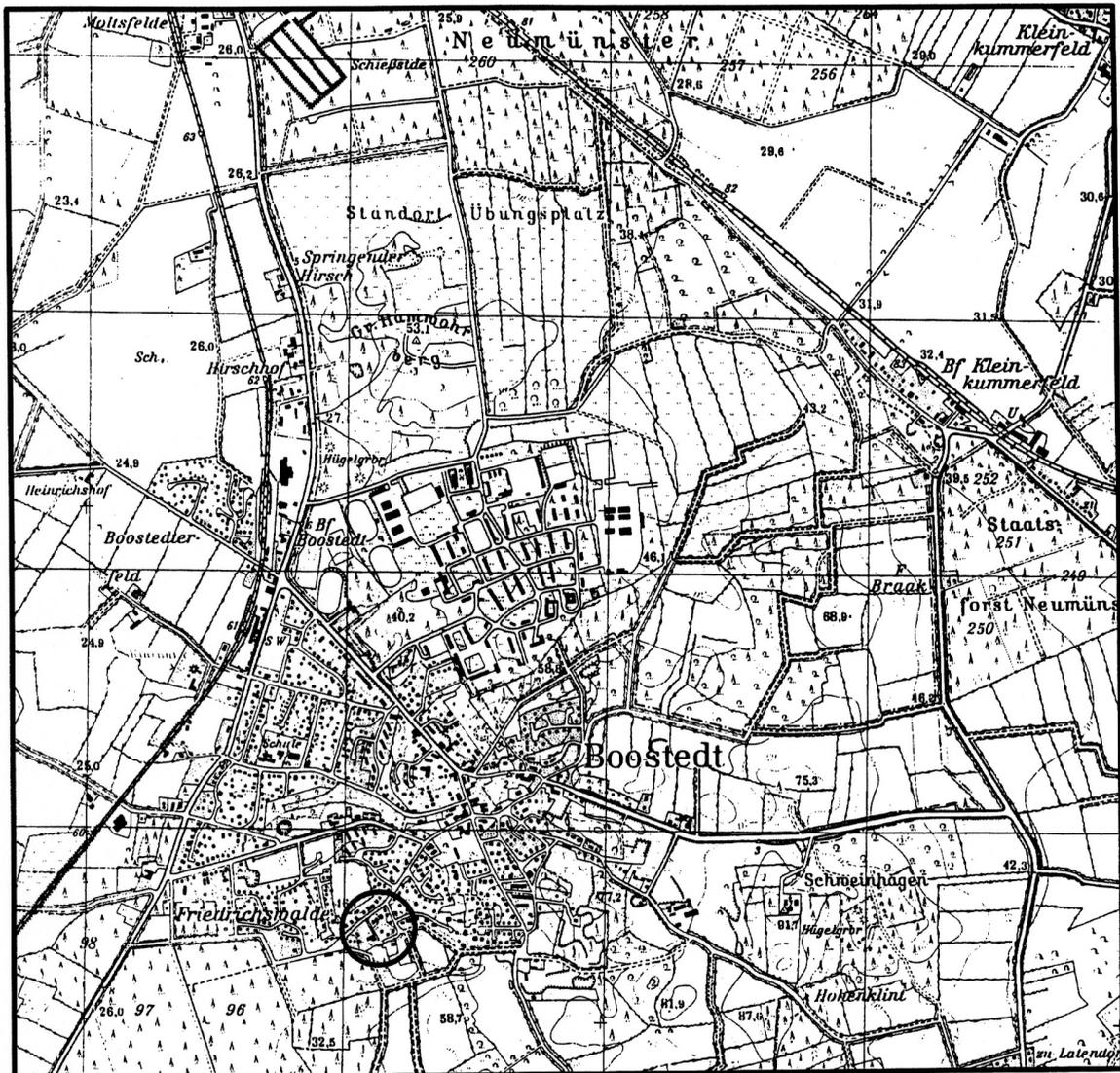
BEBAUUNGSPLAN NR. 7

**„HEIDENBARG-WALDWEG“
2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**

DER

GEMEINDE BOOSTEDT

KREIS SEGEBERG



GEMEINDE BOOSTEDT

KREIS SEGEBERG

2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 "HEIDENBARG – WALDWEG"

Inhaltsverzeichnis

1. **Planungsvorgaben**
2. **Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**
3. **Planungsziel**
4. **Erschließung, Ver- und Entsorgung,
bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung**

Begründung

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Heidenbarg-Waldweg“ der Gemeinde Boostedt

1. Planungsvorgaben

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird aus dem noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Boostedt ebenso entwickelt wie aus der im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB wird Genüge getan.

Für das jetzige Plangebiet gilt bereits der Bebauungsplan Nr. 7, der mit Erlass des Innenministeriums vom 03.02.1969 unter dem Aktenzeichen IV 81d – 813/04 - 13.10 (7) genehmigt worden ist und der im Juli 1969 rechtskräftig wurde. Außerdem wurde am 23.03.1978 eine 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 rechtskräftig, die jedoch ein Teilgebiet des Gesamtbebauungsplanes umfasst, das jetzt außerhalb des Geltungsbereiches liegt und von dieser 2. vereinfachten Änderung nicht betroffen ist. Die 1. vereinfachte Änderung bleibt damit unverändert auch dann in Kraft, wenn die jetzige 2. vereinfachte Änderung rechtskräftig geworden ist.

Auch der Bebauungsplan Nr. 7 behält seine Rechtskraft, soweit nicht durch die textliche Festsetzung dieser 2. vereinfachten Änderung neue Regelungen getroffen wurden.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

Flurstück 59/31 (Waldweg 21), Flurstücke 59/33 und 59/34 (Weg), Flurstück 59/13 (Waldweg 17), Flurstück 59/12 (Waldweg 15) und Flurstück 59/11 (Waldweg 13).

Die Grundstücke sind mit größeren Einfamilienhäusern in Flachdachbauweise bebaut. Die übrigen Bereiche, ausgenommen natürlich die Wegeflächen, werden hausgärtnerisch genutzt. Auch alle angrenzenden Grundstücke am Waldweg, am Heidenbarg und am Feldweg sind mit Einfamilienhäusern aufgelockert bebaut. Im Südwesten beginnt ein größeres Waldstück.

3. Planungsziel

Hier sei zunächst vorausgeschickt, dass die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 lediglich eine textliche Festsetzung umfasst, die die Vorschriften über die zulässige Dachform sowie Firsthöhe verändert. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 bleiben unverändert rechtskräftig und sollen nicht verändert werden. Es wird deshalb im Nachfolgenden nur auf die neue textliche Festsetzung eingegangen.

Der Bebauungsplan Nr. 7 sieht für die im jetzigen Geltungsbereich liegenden Grundstücke eine Flachdachbauweise vor, wie sie zur Zeit der Entstehung dieses Bebauungsplanes modern war. Für die übrigen Grundstücke im Plangebiet werden jedoch geneigte Dachformen zwischen 30 und 40° vorgeschrieben. Alle Gebäude sind entsprechend auch so errichtet worden. Auch die außerhalb des Plangebietes liegenden Einfamilienhäuser am Waldweg, am Heidenbarg und Münsterberg sind mit geneigten Dächern versehen. Die Grundstücke im jetzigen Plangebiet stellen also hinsichtlich der Dachform eine Ausnahme im gesamten Ortsteil dar.

Außerdem ist zu bedenken, dass das Gelände des Bebauungsplanes Nr. 7 sehr hängig ist. Die höchsten Grundstücke liegen an der Stichstraße Heidenbarg, also südöstlich außerhalb des jetzigen Geltungsbereiches. Die von der damaligen Flachdachfestsetzung betroffenen Grundstücke liegen schon sehr viel tiefer, da das Gelände von Südosten nach Nordwesten stark abfällt.

Aufgrund dieser topographischen Gegebenheiten kann heute nicht mehr nachvollzogen werden, warum die mit am tiefsten liegenden Grundstücke eine Flachdachfestsetzung aufweisen. Sie fallen in der Ortsansicht gar nicht auf, da die angrenzenden Gebäude im Gelände schon wesentlich höher liegen und von daher geneigte Dächer auf den Häusern entlang des Waldweges städtebaulich nicht stören. Dadurch, dass jetzt die Errichtung von geneigten Dächern mit einer Firsthöhe von 6,50 m zugelassen wird, wird das städtebaulich charakteristische Bild dieses Ortsteiles nicht verändert. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die ansteigende Topographie aufgefangen.

Darüber hinaus hat sich in den vielen Jahren, die inzwischen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes verflossen sind, herausgestellt, dass die Flachdachbauweise technisch nicht einwandfrei handhabbar ist. Aus diesem Grunde sollen viele ehemalige Flachdachgebäude als Dachsanierung geneigte Dächer erhalten. Um dies hier zu ermöglichen, ist jetzt eine textliche Festsetzung dahin gehend aufgenommen worden, dass nunmehr die Flachdachfestsetzung entfällt und geneigte Dächer errichtet werden können.

Dadurch, dass die zulässige Firsthöhe auf 6,50 m begrenzt wird, entstehen auch keine nachbarbeeinträchtigenden zu hohen Dachformen, die wesentlichen Schattenwurf auf benachbarte Grundstücke verursachen würden. Die von der Planänderung zurzeit betroffenen vier vorhandenen Gebäude passen sich auch nach erfolgter Dachsanierung weiterhin der Bebauungstypik des Ortsteiles an. Es sollte vielleicht noch darauf hingewiesen werden, dass selbstverständlich auch die vorhandenen Flachdächer weiterhin zugelassen sind und die Sanierung und die Dachaufstockung nicht zwingend vorgeschrieben sind.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung, bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Weder an der Erschließung der betroffenen Grundstücke noch an ihrer Ver- und Entsorgung ändert die neue textliche Festsetzung irgend etwas. Es verbleibt bei den vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen. Bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung dieser vereinfachten Änderung ebenfalls nicht notwendig.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 cbm/h nach Arbeitsblatt DVGW - W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Die Finanzierungskosten für die Bebauungsplanaufstellung hält sich die Gemeinde Boostedt öffentlich-rechtlich von der Hand. Zusätzliche Erschließungs- oder sonstige Kosten kommen zur Realisierung dieses Bebauungsplanes auf die Gemeinde nicht zu.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt hat die Begründung am 16.12.2002 gebilligt.

Boostedt, den 18. Dez. 2002



Birgitte Hoffmann
1. Stelle Bürgermeister