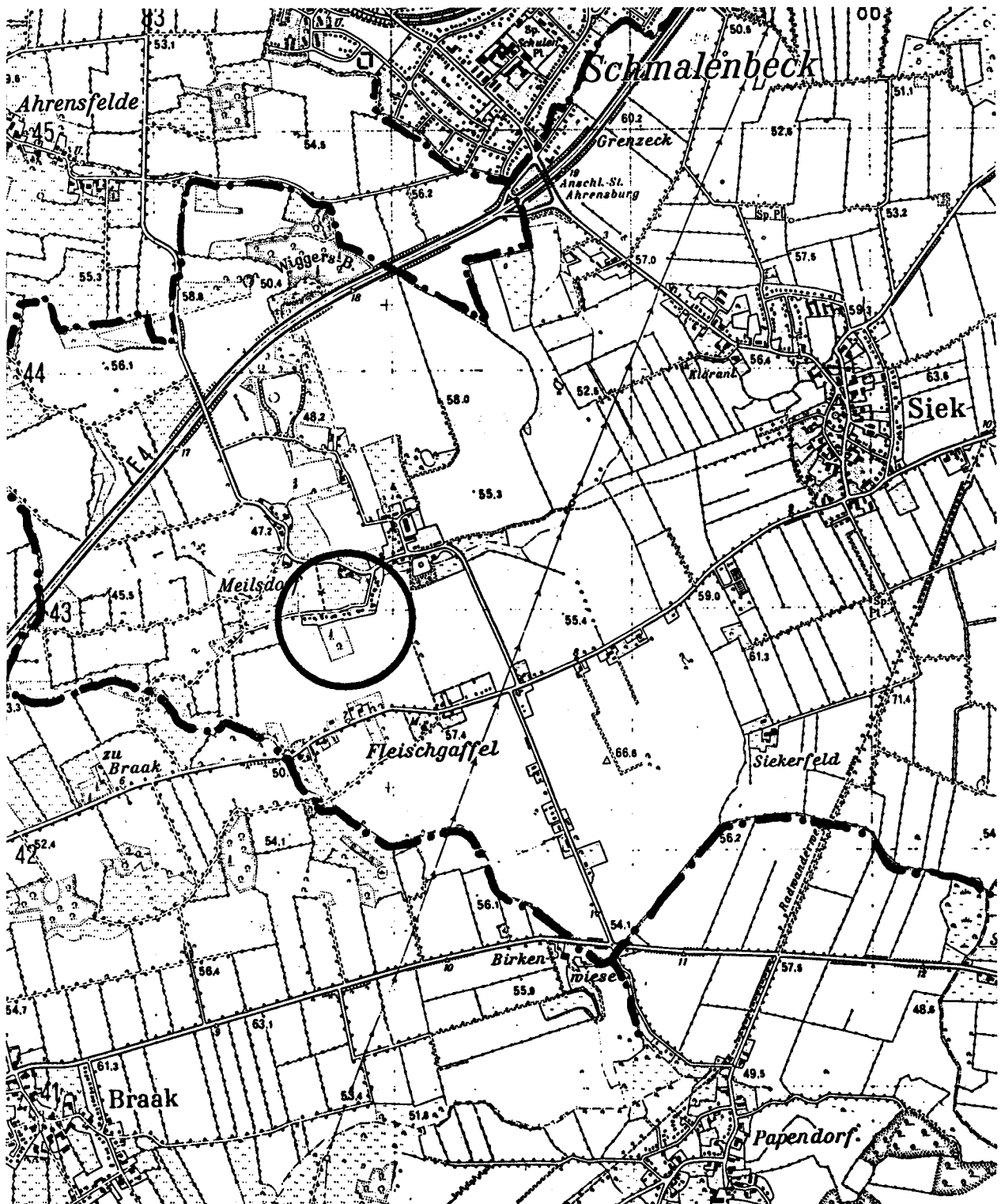


Gebiet: Ortsteil Meilsdorf südlich und östlich der Straße Uhlenbusch

BEGRÜNDUNG

Planstand: 2 . Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a) Planungsanlaß
- b) Plangebiet
- c) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Planinhalt

3. Naturschutz und Landschaftspflege

4. Erschließung

5. Ver- und Entsorgung

6. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Die Gemeinde Siek hat den Bebauungsplan Nr. 7 für den Ortsteil Meilsdorf im Jahre ~~1974~~ aufgestellt. Das Gebiet ist vollständig bebaut. Aufgrund der Errichtung von Garagen und Nebenanlagen auf den Grundstücksgrenzen sind im nördlichen Teilbereich aneinandergefügte Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m entstanden. Diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes soll solchen Tendenzen entgegenwirken.

Nach Abstimmung mit der Plangenehmigungsbehörde des Kreises wird diese vereinfachte Änderung lediglich Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen sowie zum Geltungsbereich enthalten. Die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen usw., wie im Ursprungsplan enthalten, werden durch diese Änderung nicht berührt.

b. Plangebiet

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Die Plangebietgröße beläuft sich auf rd. 2,5 ha.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Siek gilt der im Jahre ~~1977~~ vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Durch die vereinfachte Änderung wird an diesen Grundaussagen des Ursprungsplanes nichts verändert. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Planinhalt

Das Plangebiet ist durch eine relativ lockere Bebauung östlich und südlich der Straße Uhlenbusch geprägt. Die Gemeinde möchte diesen Charakter des Bebauungsgebietes erhalten, um einen Gleichklang benachbarter Bauungen in Meilsdorf zu erreichen und zum anderen die Transparenz des großzügig geschnittenen Baugebietes mit Durchblicken in die freie Landschaft zu bewahren.

Der Ursprungsplan sah flächenhaft überbaubare Flächen mit grundstücksübergreifenden Baugrenzen vor. Diese Festsetzung wird durch die vereinfachte Änderung korrigiert. Statt der großzügigen überbaubaren Flächen werden nunmehr "Baufenster", in der Regel grundstücksbezogen, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung soll sicher gestellt werden, daß neu zu errichtende Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb dieser überbaubaren Flächen entstehen, Dadurch sollen die nach LBO erforderlichen Mindestabstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen von einer sonst zulässigen Bebauung mit Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen, freigehalten werden.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die übrigen Festsetzungen des verbindlichen Bebauungsplanes werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

3. Naturschutz - und Landschaftspflege

Nach § 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der § 8 Abs. 2 und § 8 Abs. 9 Bundesnaturschutzgesetz zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes lediglich die überbaubaren Flächen neu ordnet sowie Bebauungsmöglichkeiten in der Fläche reduziert und keine zusätzlichen Baurechte schafft, ist aufgrund dieser Änderung des Bauleitplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Darüber hinaus wurde darauf geachtet, daß die überbaubaren Flächen keine schutzwürdigen Landschaftsbestandteile beeinträchtigen. Auf eine Eingriffsbilanzierung und Regelungen zum Ausgleich wurde deshalb verzichtet.

4. Erschließung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird durch die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen erschlossen. Erschließungskosten sind mit dieser Planänderung nicht verbunden.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des B-Plangebietes ist durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt. Zusätzliche Bebauung entsteht durch die B-Planänderung nicht. Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Änderung nicht berührt.

6. Billigung der Begründung

Die Begründung zur 1. vereinf. Änderung des B-Plans Nr. 7 der Gemeinde Siek wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 6. Dezember 1994 gebilligt.

Siek, 11. Jan. 95

Planverfasser:



Thomas
Bürgermeister

PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG
Detlev Stöckenberg
DETLEV STÖCKENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT