

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 8 für das Wohngebiet am alten Postweg

I. Gesetzliche und technische Grundlagen des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan, der gemäß der §§ 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 aufgestellt wurde, erstreckt sich auf einen Teil des Gebietes, das die Stadt Burg in dem Wirtschaftsplan, der durch gesetzliche Überleitung als Flächennutzungsplan gilt, als Wohngebiet ausgewiesen hat.

Der Bebauungsplan Nr. 8 trägt die Aufschrift:

Stadt Burg auf Fehmarn, Bebauungsplan Nr. 8
- Am alten Postweg -
Maßstab 1 : 1000.

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topographischen Nachweis dienten Abzeichnungen der Katasterkarten, die photographisch auf den Maßstab 1 : 1000 gebracht wurden. Der Verlauf der Höhenlinien wurde durch ein Nivellement vom hiesigen Stadtbauamt ermittelt und in den Bebauungsplan übertragen.

II. Das Gebiet des Bebauungsplanes

Die Grenzen des Gebietes sind in dem Plan durch eine unterbrochene rote Linie kenntlich gemacht worden. Das Gebiet umfaßt die im anliegenden Eigentümer- und Grundstücksverzeichnis aufgeführten Grundstücke.

III. Beteiligte Grundeigentümer

Die Eigentümer der im Bebauungsgebiet liegenden Grundstücke wurden nach dem neuesten Stand nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Die Eigentümer sind namentlich in dem Eigentümer- und Grundstücksverzeichnis aufgeführt, welches gleichzeitig auch die Kataster-, Grundbuchbezeichnungen und die Flächengrößen enthält. Die Grenzen der Grundstücke sind mit schwarzem Strich gekennzeichnet. Wegfallende Grenzen sind mit kleinen schrägen roten Kreuzen versehen.

IV. Ausweisung der Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsflächen leicht befestigt, jedoch noch nicht ausgebaut, sind der alte Postweg und der Sommerweg vorhanden. Die vom Sommerweg abzweigende Erschließungsstraße mit Wendehammer ist neu ausgewiesen. Am Kopf des Wendehammers sind einige Abstellplätze vorgesehen.

V. Nutzungsart und Nutzungsgrad der Grundstücke

Das Gelände wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. In dem Baugebiet sollen eingeschossige Doppelwohnhäuser und eingeschossige Einfamilienhäuser errichtet werden.

VI. Baugestaltung

Die Häuser sind in Ziegelrohbau (rot) zu erstellen. Die Dachform ist als Satteldach (45°) mit dunkelbraunen Pfannen vorgesehen. Die Sockelhöhe darf höchstens 50 cm über Terrain betragen.

VII. Garagen

Die Garagen sind im Bebauungsplan als Nebengebäude ausgewiesen. Sie sind in massiver Bauweise zu errichten und im Material den Hauptgebäuden anzupassen. Garagen im Kellergeschoß mit Auffahrtsrampen sowie freistehende Garagen und Nebengebäude in Leichtbauweise (Wellblech, Asbest) sind nicht zugelassen.

VIII. Einfriedigungen und Vorgärten

Die Grundstücksgrenzen sind nach der Straßenseite hin mit einem Rasenkantstein abzuschließen. Als Einfriedigung sind nur lebende Hecken bis zu einer Höhe von 40 cm zugelassen. Das gilt auch für die seitliche Einfriedigung bis in Höhe der Baufluchtlinie. Hinter der Baufluchtlinie sind Einfriedigungen aus Pfählen und Maschendraht bis zur Höhe von 1,25 m oder aus lebenden Hecken zugelassen. Die seitliche Einfriedigung ist jeweils von dem Grundstückseigentümer für seine rechte Grundstücksgrenze (von der Straße aus gesehen) vorzunehmen.

Die Vorgärten sind bis an die Baufluchtlinie heran überwiegend in Rasenfläche mit Staudenanpflanzungen (Ziersträucher) zu gestalten.

IX. Bodenordnende Maßnahmen

Derartige Maßnahmen werden nicht erforderlich, da der Bauträger das Gelände erworben hat und selbst bebaut.

X. Erschließung des Gebietes

a) Straßenbau

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt durch den alten Postweg und den Sommerweg, die flächenmäßig als öffentliche Wege ausgewiesen, leicht befestigt, aber noch nicht ausgebaut sind. Der Ausbau erfolgt mit der Erschließung des neuen Baugebietes.

Stadt Burg auf Fehmarn
Der Magistrat

aa) Alter Postweg

Fahrbahn: 5 m - Schwarzdecke -,
Gehweg nordöstlich 2,50 m breit, befestigt, 1,50 m Plattenbelag,
Gehweg südwestlich 1,50 m, befestigt mit Platten.

Bürgermeister

bb) Sommerweg

Fahrbahn: 5,00 m - Schwarzdecke -,
Gehweg nordöstlich 2,00 m breit, befestigt, 1,50 m Platten,
Gehweg südwestlich 2,50 m breit, davon 1,50 m mit Platten.

cc) Geplante Wohnstraße

Fahrbahn: 4,50 m - Schwarzdecke -,
Schutzstreifen nordwestlich 50 cm bekiest,
Gehweg südöstlich 1,50 m, befestigt mit Platten.

Die Wohnstraße ist am Ende zu einem Wendeplatz ausgebildet. Am südwestlichen Ende des Wendehammers sind einige Einstellplätze vorgesehen.

b) Bewässerung

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

c) Entwässerung

Die Gebäude werden über die in Ausführung befindliche Vollkanalisation der Stadt entwässert.

d) Stromversorgung

Die neu zu verlegenden Beleuchtungsleitungen, Stromzuführungen und Hausanschlüsse sind in dem Baugebiet zu verkabeln.

e) Kosten der Erschließung

Überschläglich werden die Kosten der Erschließung sich auf

Die physikalische und technische Grundlagen des ...

Bürgermeister