

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 der Gemeinde Timmendorfer Strand für die nördlich der Bahnhofstraße, westlich der B 76, Flurstücke 193/65, 193/66, 193/67, 193/68, 193/69, 193/70, 193/71, 193/48, 193/49, 193/50, 193/51, 193/52, 193/82 tlw. und 193/81 tlw..

1. Vorbemerkung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand beschloß in ihrer Sitzung am 23.09.1997 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52. Im Zuge der Vermarktung der mittlerweile baureif erschlossenen Baugrundstücke hat sich gezeigt, daß diese unter anderem aufgrund ihres ungünstigen Zuschnitts nicht verkaufbar sind.

Die Planung entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Ursprungsplan ist jedoch rechtskräftig, da er nach dem BauGB-MaßnahmenG beschlossen wurde. Der Flächennutzungsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt der Planung angepaßt. Eine Anzeigepflicht ergibt sich aufgrund des BauGB 1997 nicht. Die 1. Änderung entspricht hinsichtlich der Baugebietsabgrenzung dem Ursprungsplan.

2. Bebauung

Das Plangebiet wird auch zukünftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die differenzierte Baufensterfestsetzung des Ursprungsplanes wird jedoch aufgegeben. Im Gebiet 3 sind künftig neben Doppel- auch Einzelhäuser zulässig. Die Zweigeschossigkeit ist als zwingend festgesetzt, um hier ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu erreichen. Denn das westlichste Baugrundstück ist bereits mit einer zweigeschossigen Doppelhaushälfte bebaut.

Die Grundflächenzahlen sind neu formuliert. Bei den GRZ des Ursprungsplanes gab es bislang zwischen Bauaufsichtsbehörde und Gemeinde unterschiedliche Interpretationen, da die Festsetzungen sich nicht am Planungsrecht orientierten. Bei der in der 1. Änderung gewählten Festsetzungsweise sind die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht eingerechnet. Zu einer festgesetzten GRZ von 0,2 dürfen zusätzlich also noch 50% für Nebeneinrichtungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO versiegelt werden.

In den Gebieten 2 und 6 ist künftig eine eingeschossige Bauweise von ausschließlich Einzelhäusern vorgesehen.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten, soweit zutreffend, unverändert fort.

3. Ver- und Entsorgung/Immissionsschutz

Die Ausführungen zum Ursprungsplan gelten unverändert fort.

Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Regenwassers sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation, Amtsbl. Schl.-H. 1992, Nr. 50, S. 829 ff., zu beachten. Für Einleitungen bzw. Anlagen sind die Unterlagen zur Genehmigung der Wasserbehörde des Kreises Ostholstein vorzulegen.

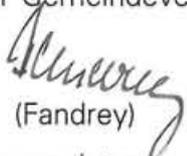
5. Kosten

Kosten entstehen für die Erweiterung der Verkehrsfläche, neue Vermessungsarbeiten und die Anpassung der Entsorgungsleitungen an die neue Planung.

6. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Timmendorfer Strand am 25.06.1998 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 09.07.1998


(Fandrey)

- Bürgermeister -

