

Begründung
zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40
(Bereich südlicher Lehmborg - zwischen Neuratjensdorfer
Weg, Höhenweg und Bergstraße);
hier: Höhenweg / Kerstin

Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977, zuletzt geändert am 11.12.1986 (BGBl. I, Seite 2665)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO '90) vom 18.12.1990

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Als Kartengrundlage dient eine amtliche Plangrundlage im Maßstab 1 : 1.000 des Vermessungsbüros Holst, Bad Schwartau, vom 25.08.1993.

Erläuterung der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 40 sah in dem Änderungsbereich eine andere Grundstücksaufteilung vor. Bei der ersten Vermessung ergab sich jedoch ein aufgrund seiner erheblichen Größe nicht veräußerbares Grundstück, das städtebaulich nicht beabsichtigt war. Durch die vorliegende vereinfachte Änderung, die einen Stichweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorsieht, sollen statt dieses großen Baugrundstückes nunmehr 3 kleinere Baugrundstücke vorgesehen werden.

Diese bauliche Verdichtung entspricht annähernd auch der Größe der anderen Baugrundstücke im umliegenden Bereich.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die GRZ und die GFZ entsprechend der vorgesehenen Baugrundstücksgößen von unter 700 m² festgesetzt (siehe hierzu auch Ursprungsplan). Als Dachform wird für den Änderungsbereich nunmehr konkret das Sattel- oder Walmdach festgesetzt.

Durch die vorliegende Änderung wird die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Fläche für Aufschüttung" in ihrer Breite auf nunmehr von 12 m bis 18 m reduziert. Die Höhe des vorgesehenen Lärmschutzwalles

bleibt mit 4,0 m erhalten; ebenso behält der Pflanzplan vom 27.02.1986 seine Gültigkeit. Die beabsichtigte Wirkung der Lärmschutzmaßnahme bleibt insgesamt unberührt.

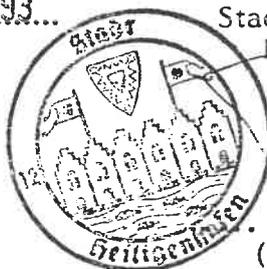
Ebenso unberührt bleibt durch die vorliegende Änderung die Ver- und Entsorgung.

Eine Leerung der Müllabfuhrbehälter ist innerhalb der Wendemöglichkeit am Ende der Straße "Kerstin" möglich. Die Behälter sind deshalb dort am Tage der Abfuhr von den betroffenen Eigentümern bereitzustellen.

K o s t e n

Die Erschließungskosten für den Gesamtbereich werden sich um ca. 50.000,00 DM erhöhen.

Heiligenhafen, den 8. Dez. 1993



Stadt Heiligenhafen
Der Magistrat

Anders
.....
(Anders)
Bürgermeister

Schm/Oe.