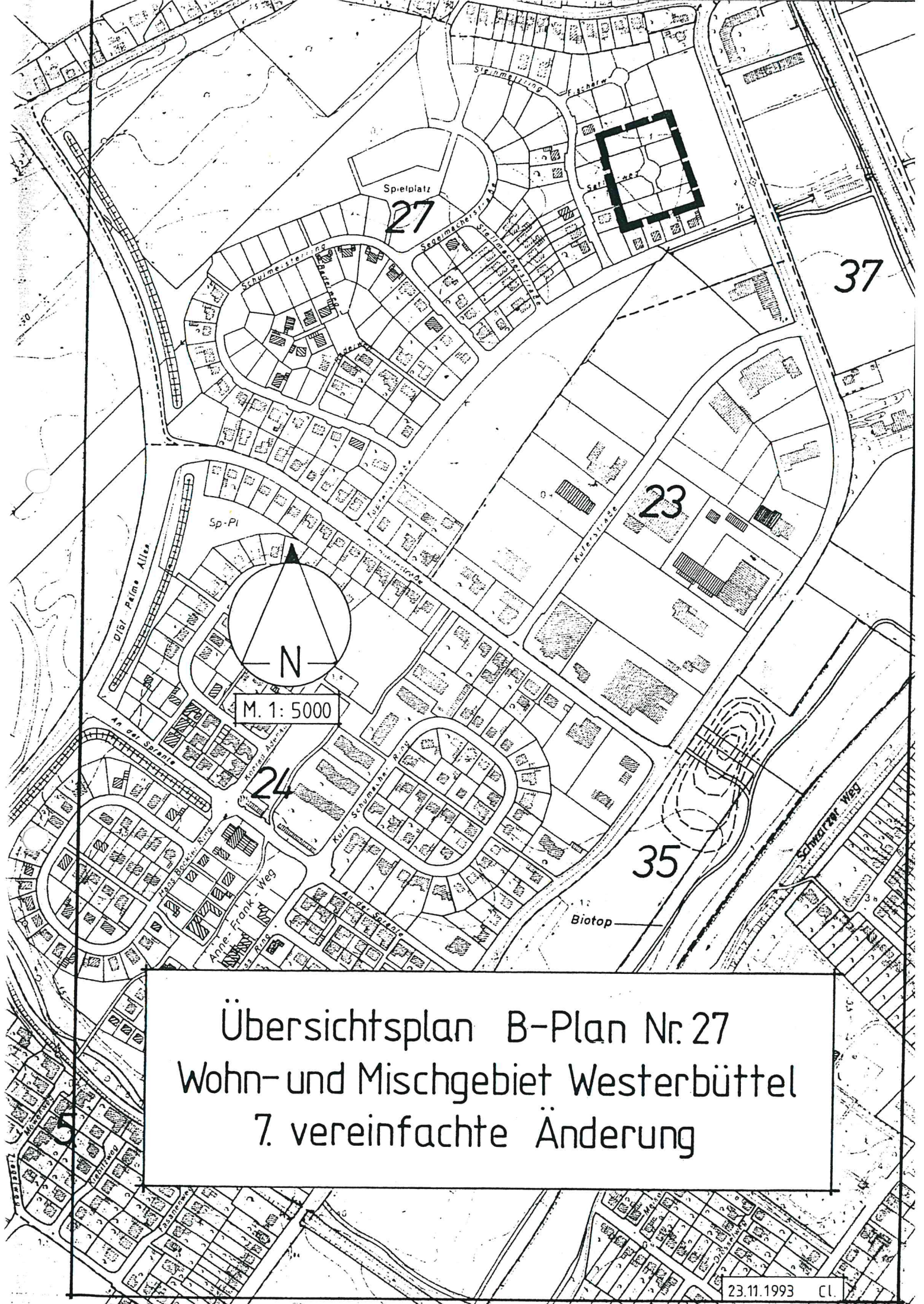


Bebauungsplan Nr. 27
„Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel“
der Stadt Brunsbüttel
7. vereinfachte Änderung



Begründung



Übersichtsplan B-Plan Nr. 27
Wohn- und Mischgebiet Westerbüttel
7. vereinfachte Änderung

Inhaltsübersicht

1. Rechtsgrundlagen
2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungs-
plangebietes
3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
4. Städtebaulicher Entwurf

1. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990,
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24.02.1983,
- Planzeichenverordnung vom 22.01.1991,
- DIN 18005 vom Mai 1987,
- Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz - vom 16.06.1993.

2. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 27 "Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel", 7. vereinfachte Änderung, wird

im Norden durch eine im Abstand von 55 m parallel zum Fischerweg verlaufende Linie,
im Osten durch eine im Abstand von 55 m westlich der Eddelaker Straße verlaufende Linie,
im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze der Bebauung an der Töpferstraße,
im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze der Bebauung am Steinmetzring

umgrenzt.

Das überplante Gebiet wird im Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Planung nicht erforderlich, da sich der Grund und Boden bereits im Eigentum der Stadt Brunsbüttel befindet. Sollten jedoch bodenordnende Maßnahmen notwendig werden, finden die §§ 44 ff. Baugesetzbuch und bei Grenzregulierungen die §§ 80 ff. BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke ist das Verfahren nach § 85 ff. BauGB einzuleiten. Die vorgenannten Maßnahmen sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn im Wege freier Vereinbarungen zu tragbaren Bedingungen eine rechtzeitige Einigung nicht herbeigeführt werden kann.

4. Städtebaulicher Entwurf

Das Planungserfordernis für die Durchführung des Bauleitverfahrens der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel" wird abgeleitet aus der Tatsache, daß derzeit Grundstücke mit einer Flachdachbebauung nicht mehr veräußerbar sind. Bedingt durch die Problematik der Flachdächer im allgemeinen, gibt es derzeit keine Interessenten für den Erwerb dieser Grundstücke. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27, hier die Urfassung des B-Planes, bereits aus den Anfän-

gen der 80er Jahre und darüber hinaus aus dem bestehenden Rahmenplan zum B-Plan Nr. 27 resultieren, ist eine Anpassung der Planung an die Realität angezeigt. Die überplanten Baugrundstücke sollen künftig mit Häusern mit geneigten Dächern bis zu einer Firsthöhe von 9,50 m über OK Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) bebaut werden können. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan die Traufhöhe mit maximal 3,50 m über OK Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) festgesetzt. Die Sockelhöhe hingegen darf 0,50 m über OK Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) nicht überschreiten. Weitere Festsetzungen werden für diese Teilflächen nicht vorgenommen. Mit dieser Festsetzung im Bebauungsplan werden die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt, hier Beschattung. Dieses resultiert aus den Abstandsflächen der im B-Plan vorhandenen Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen. Darüber hinaus liegt der überplante Bereich zum einen nordöstlich der angrenzenden Baugrundstücke, die sich zum Teil noch im Besitz der Stadt Brunsbüttel befinden, zum anderen grenzt er an die noch nicht bebaute Mischgebietsfläche an der Eddeker Straße, die sich noch gänzlich im Eigentum der Stadt Brunsbüttel befindet.

Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch diese Planung wird nach Abwägung aller Interessen nicht festgestellt. Des weiteren sind Immissionschutzmaßnahmen gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" nicht anzuordnen, da hier überproportionale Lärmbeeinträchtigungen nicht entstehen.

Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8 Landesnaturschutzgesetz löst die Überplanung der vorgenannten Flächen nicht aus, da bereits auch in der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel" hier überbaubare Flächen in gleicher Größe festgesetzt waren.

Die Erschließung dieser Flächen erfolgt über den Sattlerweg, der bereits ausgebaut ist. Zusätzliche Kosten entstehen durch die Überplanung der acht Baugrundstücke der Stadt Brunsbüttel nicht.

Die überplante Fläche soll nach den Zielsetzungen der Stadt kurzfristig bebaut werden.

Darüber hinaus behält die Begründung zum B-Plan Nr. 27 "Wohn-/Mischgebiet Westerbüttel" weiterhin ihre Rechtsverbindlichkeit.

Brunsbüttel, den 23.02.1994



Stadt Brunsbüttel

[Handwritten Signature]
(Tange)
Bürgermeister