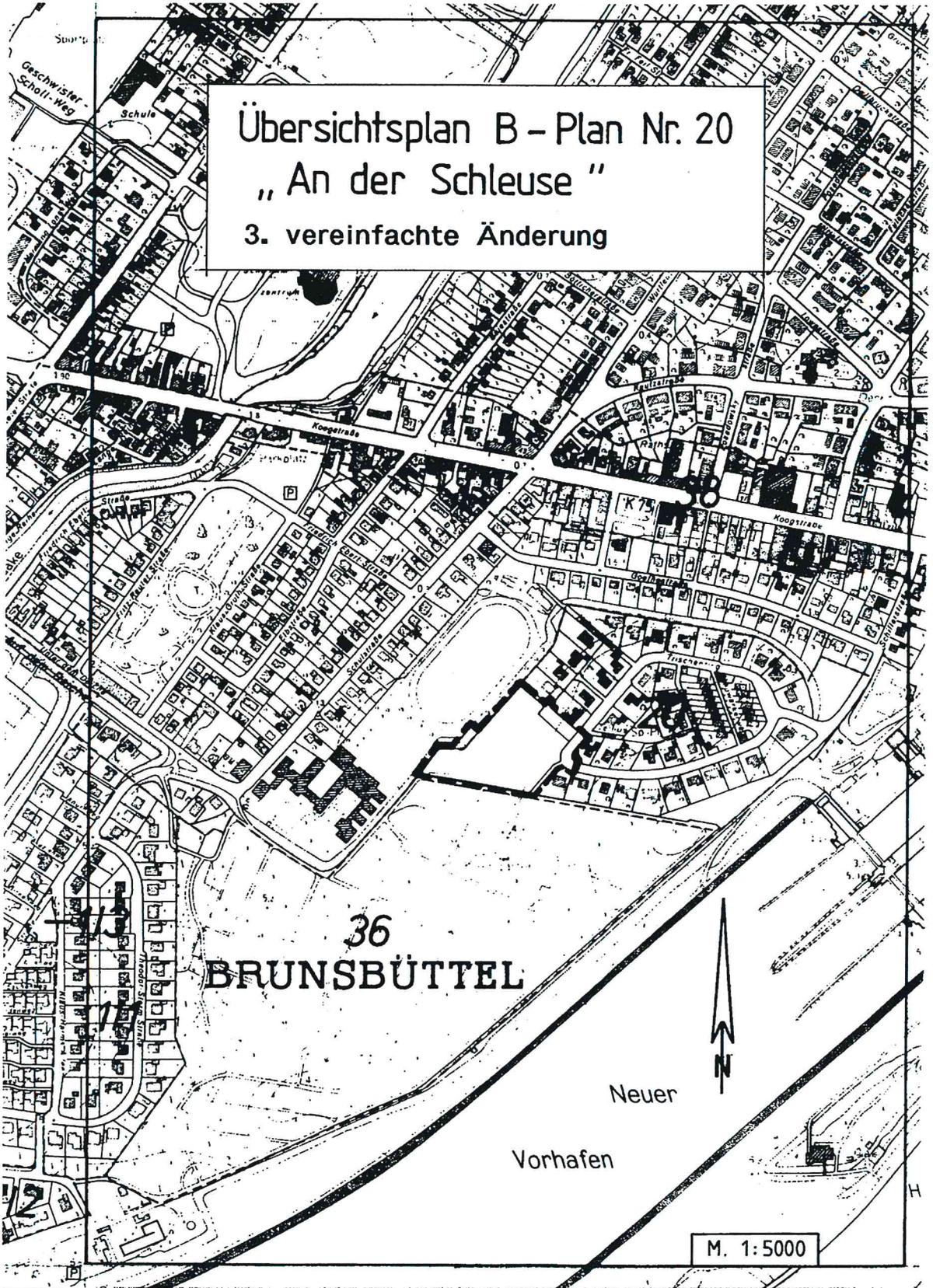


Bebauungsplan Nr. 20
„An der Schleuse“
– 3. vereinfachte Änderung
der Stadt Brunsbüttel



Begründung

Übersichtsplan B - Plan Nr. 20
„ An der Schleuse “
3. vereinfachte Änderung



36
BRUNSBÜTTEL

Neuer

Vorhafen

M. 1:5000

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Rechtsgrundlagen	4
2.	Beschreibung der Lage und des Umfangs des Bebauungsplangebiets	4
3.	Ziel der Planungen	4
4.	Städtebaulicher Entwurf	5
5.	Verkehrerschließung	6
6.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	6
7.	Ausgleichsmaßnahmen	6
8.	Flächenverteilung	7
9.	Umweltbericht	7

1. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan bilden:

-**Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

-**Baunutzungsverordnung** – BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

-**Landesbauordnung Schleswig-Holstein** - LBO - in der Fassung vom 10.01.2000 (GVOBl. Sch.-H. S. 47)

-**Planzeichenverordnung** – PlanZVO - 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

-Gesetz zum Schutz der Natur - **Landesnaturenschutzgesetz** - in der Fassung vom 16.06.1993 (GVOBl. Sch.-H. S. 215), zuletzt geändert durch LVO vom 18.07.2003 (GVOBl. Sch.-H. 2003 S. 339)

-**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** – UVPG – vom 12.02.1990 (BGBl. I S.205), neugefasst durch Bek. v. 05.09.2001, (BGBl. I S.2350), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359)

2. Beschreibung der Lage und des Umfangs des Bebauungsplangebiets

Die 3.vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „An der Schleuse“ wird

im Norden	durch die Grundstücke am Trischenring Nr.24 und 24a,
im Osten	durch die Grundstücke am Trischenring Nr.25 und 26,
im Süden	durch die Kleingartenanlage „Schleusenkippe“ und
im Westen	durch die Schulsportanlage der Boy-Lornsen-Grundschule

umgrenzt. Das Plangebiet umfasst ca. 1,2 ha.

3. Ziel der Planungen

Die ursprüngliche Planung des Bebauungsplans Nr.20 „An der Schleuse“ – 1.Änderung kann so nicht mehr umgesetzt werden. Es ist daher notwendig, den Bebauungsplan gem. §1 Abs.3 i.V. m. §13 BauGB zu ändern.

Die 3.vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr.20 „An der Schleuse“ hat die Neuordnung der Straßenverkehrsflächen zum Ziel. Damit sollen Probleme, die aus der Abrechnung nach der Erschließungsbeitragsatzung entstehen könnten, im Vorwege beseitigt werden. Die Baugrenzen ändern sich aufgrund der Neuord-

nung der Straßen, und somit ändert sich auch die Anordnung der Grundstücke und die Anpflanzungsbindung.

Der Bebauungsplan Nr.20 „An der Schleuse“ – 3.vereinfachte Änderung sieht nach wie vor die Bebauung der Fläche mit Einfamilienhäusern im „Allgemeinen Wohngebiet“ gemäß §4 BauNVO vor. Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Grundflächenzahl bleibt bei 0,25, die Bauweise offen und eingeschossig.

4. Städtebaulicher Entwurf

Die Grundstücke werden von der Planstraße „A“ erschlossen. Die Planstraße „A“ verbindet den Trischenring mit der Goethestraße und schließt neben dem Bebauungsplan Nr.20 auch den Bebauungsplan Nr.41 an. Die Planstraße „A“ ist verkehrsberuhigt und mit einer Ausbaubreite von 10m vorgesehen. Im Straßenraum gibt es keine Hochborde. Daher ist im Bebauungsplan lediglich der Querschnitt in einer Breite von 10 m für die verkehrsberuhigten Bereiche festgesetzt worden. Die Ausgestaltung des Straßenkörpers im Detail erfolgt durch den straubaulichen Entwurf.

Der vorhandene Fußweg westlich des Grundstücks Trischenring Nr.26 bleibt erhalten. Der ursprünglich geplante Weg „D“ entfällt damit und wird zur privaten Zufahrt des Grundstücks Nr.8.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zum Grundstück Trischenring Nr.24a und Grundstück Nr.1 entfällt. Die Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Parkplatz an der Zufahrt zum Trischenring Nr.24a bleibt als öffentlicher Parkplatz bestehen. Der Wall mit Bepflanzung an der Südwestseite davon bleibt erhalten. Ebenso wird die Begrünung der Bogenschießanlage auf dem Gelände der Schule (Fläche für Gemeinbedarf) nicht verändert.

Die Grundstücke sind mit einem drei Meter breiten Anpflanzungstreifen zur Straße und in Teilbereichen zur Grenze zu versehen.

Da der öffentliche Weg zu den Grundstücken Nr.1 und Trischenring Nr.24a nicht für Müllfahrzeuge befahrbar ist, müssen die Mülltonnen an Abfuhrtagen vorne zum Trischenring (Straße „C“) gebracht werden. Dort wird eine Aufstellfläche markiert. Das Grundstück Nr.8 muss seine Mülltonne an die Planstraße „A“ bringen. Auch dort wird eine Aufstellfläche markiert.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Dachneigung von 35° bis 50° für die Hauptdächer festgesetzt. Die neuen Gebäude fügen sich damit in die Umgebung ein. Die Ausgestaltung der Garagen, Carports und Nebenanlagen ist dem untergeordnet. Daher wird die Dachneigung für diese Gebäude nicht festgesetzt.

Die Sockelhöhe (Rohfußboden Erdgeschoss) wird auf max. 50 cm über mittlere Höhe der angrenzenden Fahrbahn festgesetzt. Damit ist der Bezugspunkt für alle Gebäude eindeutig bestimmt.

Die Baugrenzen orientieren sich an der bauordnungsrechtlich festgelegten 3m-Abstandslinie oder an den Anpflanzungsbindungen. Die Grundstücke Nr.9 und Nr.10 sind mit einer Bautiefe von 20m vorgesehen, damit in der zweiten Reihe

keine Bebauung mehr entstehen kann. Grundstück Nr.8 bildet die Ausnahme, da es bereits in zweiter Reihe liegt.

Die übrigen textlichen Festsetzungen wurden aus der 1. Änderung zum Bebauungsplan übernommen.

5. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über Schillerstraße und Trischenring und im Anschluss über die Planstraße „A“, die weiter durch den Bebauungsplan Nr.41 bis zur Goethestraße führt. Die innere Erschließung wird durch die Planstraße „A“ und den vorhandenen öffentlichen Stichweg zum Haus Nr.24a sichergestellt. Das Grundstück Nr.8 hat eine private Zufahrt.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Sollten bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, finden die §§ 45 ff. Baugesetzbuch (BauGB) 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.

7. Ausgleichsmaßnahmen

Die Änderung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr.20 wird durch die 3.vereinfachte Änderung nicht notwendig. Der private vorhandene Stichweg zum Haus Nr. 24a wird öffentlich und nicht verändert. Der Fußweg „B“ bleibt wie er ist, die Zufahrt zum Grundstück Nr.8 wird im Rahmen der zulässigen GRZ versiegelt.

Die Bilanz aus dem Grünordnungsplan zum B-Plan Nr.41 und 20 von der Umwelt- und audit Gesellschaft UAG, Kiel wird durch die Neuordnung der Anpflanzungsbindungen folgendermaßen berührt:

Die Größe der Anpflanzungsbindung betrug im Ursprungsplan Nr.20, 1.Änderung 1.578m² (ohne die Bogenschießanlage). In der 3. vereinfachten Änderung sind 888m² vorgesehen. Dazu sind nach wie vor die Grundstücke zum Straßenraum mit 3m breiten Gehölzstreifen abzupflanzen.

Das Allgemeine Wohngebiet WA verringert sich von 8.500 auf 7.879m², damit wird die berechenbare Versiegelung bei einer GRZ von 0,25 um 155m² kleiner. Die 50% Überschreitungen wurden damals im Verfahren nicht berücksichtigt und deshalb zur besseren Vergleichbarkeit hier ebenfalls nicht eingerechnet. Die Parkanlage wird mit 229m² angerechnet. Daraus ergibt sich jetzt ein Defizit an Ausgleich von - 306m². Es wird dafür die Anpflanzung eines Großbaumes (Gravensteiner Apfel, Roter Boskop, Bergamotte- Birne, Fürstliche Tafelbirne, Pflaume, Mirabelle oder Quitte) auf jedem Grundstück festgesetzt. Diese Maßnahme war bereits im Grünordnungsplan 41/20 vorgesehen (S.23 des GOP), ist aber damals nicht in die textlichen Festsetzungen zur Satzung übernommen worden.

Mit dieser Maßnahme ist das Defizit in der Ausgleichsbilanz zum Ursprungs-Grünordnungsplan erbracht. Der Grünordnungsplan zu den B- Plänen Nr.20 „An der Schleuse“ 1. Änderung und Nr.41 „Grundschule Nord“ behält in allen weiteren Punkten seine Gültigkeit.

8. Flächenverteilung

	m²	%
Bruttobauland	11.978	100
Allgemeines Wohngebiet	7.879	65,78
Flächen für Gemeinbedarf	1.635	13,65
Straßenverkehrsflächen	2.235	18,70
<i>Straßen allgemein</i>	<i>1.150</i>	
<i>Besondere Zweckbestimmung</i>	<i>1.085</i>	
Parkanlage	229	1,91

9. Umweltbericht

Mit der Aufstellung der 3.vereinfachten Änderung wird keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Ein Umweltbericht gemäß §2a BauGB ist daher nicht zu erstellen.

Die Planänderung bezieht sich nur auf die Neuordnung der Baugrenzen, der Grundstücke und Anpflanzungsbindungen und Anpassung der Straßenverkehrsflächen an die tatsächlichen Begebenheiten.

Brunsbüttel, den 24.11.2004
Stadt Brunsbüttel



(Hansen)
Bürgermeister