

B E G R Ü N D U N G

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 a
der Gemeinde Burg
für das Gebiet "nördlich der Buchholzer Straße und
östlich der Straße Amselweg"

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 7 a der Gemeinde Burg erlangte im Jahre 1976 Rechtskraft.

Das ca. 12,6 ha große Gesamtgebiet des Bebauungsplanes sieht einschl. der rechtsverbindlichen 1. und 2. Änderungen des Bebauungsplanes Festsetzungen für überwiegend eingeschossige Wohnhausbauten (Einfamilienhäuser) in eingeschossiger offener Bauweise in reinen Wohngebieten vor.

Der Bebauungsplan ist bis auf wenige Baugrundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut.

Die Erschließungsanlagen sowie die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind hergestellt.

2. Notwendigkeit der Planänderung und Planungsziele der Gemeinde

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um den von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümern eine individuelle Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan sieht insbesondere Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vor, die zusätzliche Grundstücksteilungen und damit eine wirtschaftlich günstige Bebauung der Grundstücke erlauben. Die Baugrenzen auf dem Grundstück Nr. 4 sind entsprechend der beabsichtigten Bebauung nach Osten erweitert worden, um eine dem Grundstückszuschnitt gerechte Bebauung zu erreichen.

Durch die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die Grundstücke selbst und die Nachbargrundstücke nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der Gebäude und Wohnungen in ausreichendem Maße berücksichtigt. Die nach der LBO Schleswig-Holstein erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Zur Vermeidung einer größeren Verdichtung der Bebauung ist das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) gegenüber den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 a

nur im Bereich der Grundstücke Nr. 1 - 2 a geändert werden. Zur Erhaltung der vorhandenen aufgelockerten Einfamilienhausbebauung werden die zulässigen Wohngebäude innerhalb des Änderungsbereiches nur mit max. 2 Wohnungen zugelassen.

Neben den vorgenannten Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen sind weiterhin geringfügige Änderungen hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen worden.

3. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Planänderungsbereiches in einer Größe von 0,55 ha befindet sich im Privateigentum.

Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist zur Auflage zu machen, daß sich die Verkäufer und Käufer von Baugelände den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterwerfen.

4. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff. BBauG, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BBauG sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff. BBauG erforderlich.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die vorgesehene Versorgung des Gesamtgebietes des Bebauungsplanes mit Strom und Wasser sowie die Schmutzwasserbeseitigung gilt auch weiterhin für den Planänderungsbereich der vorliegenden 3. Änderung.

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt.

6. Straßenerschließung

Die Straße Amselweg (Planstraße F) ist als Erschließungsstraße für die angrenzenden Baugrundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches vorgesehen.

Die Straße Amselweg ist entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes verkehrsgerecht ausgebaut worden.

Zur Sicherheit des Baugebietes beidseitig der Erschließungsstraße Amselweg ist die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger zwischen den Baugrundstücken Nr. 1, 2 und 3 (Flurstück 45/15) gleichzeitig als Notzufahrt vorgesehen. Diese Fläche wird so ausgebaut und gestaltet, daß sie von Fahrzeugen der Hilfs- und Rettungsdienste mit einer Achslast von 10 t befahren werden kann (s. Text Teil B der Planzeichnung).

7. Ruhender Verkehr

Die Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine weiteren Festsetzungen zusätzlicher Flächen für den ruhenden Verkehr. Die öffentlichen Parkplätze am Wendepunkt der Straßen Amselweg sind in ausreichender Anzahl für den ruhenden Besucherverkehr ausgebaut worden.

Die nach § 48 LBO Schleswig-Holstein notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst zu errichten.

8. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung - Teil A - festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG auf dem Grundstück Nr. 4 dient der optischen Abschirmung der Grundstücke untereinander.

Die Bepflanzung der Fläche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie ihre dauernde Unterhaltung (Pflege) ist durch die Grundstückseigentümer vorzunehmen.

9. Kosten

Aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 a entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Burg, den 24. Sep. 1986



Gemeinde Burg
Bürgermeister -

Ohlben