

Gemeinde Burg

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 für das nördliche Teilgebiet „östlich der Straße Norderende und nördlich der Straße Würdenkoppel“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 16 wurde im Jahr 1998 rechtskräftig. Zwischenzeitlich sind 2 Bauabschnitte realisiert und vollständig abverkauft. Die bereits erschlossenen Bereiche umfassen die Baugrundstücke 1 bis 68 des Ausgangsbauungsplans.

Der Änderungsbereich umfasst ausschließlich die noch nicht erschlossenen und bebauten Grundstücke Nr. 69 bis 95. Diese liegen im Norden des Ausgangsbauungsplans nördlich der Straße Würdenkoppel (ehemalige Planstraße C1) und östlich der Straße Norderende.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 217 und 218 der Flur 3 in der Gemeinde und Gemarkung Burg. Er ist insgesamt 2,21 ha groß.

Im Rahmen der Vermarktung der Baugrundstücke ist eine zunehmende Nachfrage nach zweigeschossigen Wohngebäuden im Stile von Stadtvillen zu verzeichnen. Neben dem aktuellen Trend sind diese Häuser sowohl energetisch günstig als auch sehr flächensparsam.

Die Gemeinde unterstützt den Erschließungsträger bei dem Vorhaben, der geänderten Nachfragesituation in den neuen Bauabschnitten Rechnung zu tragen. Eine Änderung der allgemeinen Höhenentwicklung ist nicht beabsichtigt, so dass die Grundzüge der Planung nicht tangiert werden. Darüber hinaus wird eine geänderte Grundstücksentwässerung berücksichtigt.

Für die Realisierung der Planung ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erforderlich. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Gemäß Karte 1 des Landschaftsrahmenplans für die Kreise Dithmarschen und Steinburg (Planungsraum IV), Stand November 2004 sind im Umfeld der Gemeinde Burg keine FFH-Gebiete oder Europäischen Vogelschutzgebiete verzeichnet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgüter bestehen nicht.

2. Erläuterung der Planfestsetzungen

2.1 Höhe der baulichen Anlagen, Dachneigung

Planungsziel ist die zusätzliche Realisierung von zweigeschossigen Wohngebäuden, die im Stile von Stadtvillen verstärkt nachgefragt werden. Innerhalb des Planänderungsbereichs sind deshalb maximal zwei Vollgeschosse zulässig (bisher eins).

Eine Veränderung der Höhenentwicklung ist zu diesem Zweck weder erforderlich noch wünschenswert. Die bisherige Höhenbegrenzung erfolgte durch maximal 1 Vollgeschoss bei einer maximalen Dachneigung von 48°. Dies ermöglicht bei typischen Einfamilienhäusern Gebäudehöhen bis ca. 10 m Höhe. Realisiert wurden Gebäudehöhen überwiegend zwischen 8 und 9 m.

Damit die Höhenentwicklung der Gebäude sich weiterhin in diesem Rahmen bewegt, wird ergänzend eine maximale Firsthöhe der Gebäude von 9,0 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Fahrbahnrandes der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem jeweiligen Baugrundstück (einschließlich der Straße Norderende). Dies gilt auch für die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen Hinterliegergrundstücke (projiziert auf die öffentlich Verkehrsfläche).

Baugrundstück Nr. 71 des Ausgangsbebauungsplans, dieses liegt im südlichsten Bereich des Änderungsgebietes, steigt von der öffentlichen Verkehrsfläche zum äußeren Plangebietsrand hin stark an. Damit hier ebenfalls eine Gebäudehöhe von 9,0 m realisiert werden kann, wird der Höhenbezugspunkt auf die mittlere Geländehöhe von 10,5 m üNN. bezogen.

Zwei Vollgeschosse bei maximal 9,0 m Firsthöhe erfordern eine vergleichsweise niedrige Dachneigung, typischerweise zwischen 15 und 25 Grad. Insofern wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften die Dachneigung auf einen Bereich zwischen 15 und 48 Grad begrenzt (vorher 28 bis 48°). Die sonstigen örtlichen Bauvorschriften zu Gebäuden bleiben unverändert und wurden nur der Vollständigkeit halber übernommen.

2.2 Niederschlagswasser

Im Rahmen vertiefender Untersuchungen und den Erfahrungen aus dem unmittelbar angrenzenden Bauabschnitt ist eine Versickerung von Niederschlagswasser in diesem Teilbereich nicht störungsfrei möglich. Das Niederschlagswasser aus dem Planänderungsbereich soll deshalb vollständig dem im Ausgangsbebauungsplan festgesetzten Regenrückhaltebecken unmittelbar südlich des Änderungsbereichs zugeführt werden. Das Regenrückhaltebecken verfügt über hinreichende Kapazitäten zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers.

Die Verpflichtung zur Versickerung oder Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken entfällt. Die ursprünglich vorgesehenen Mulden zur Straßenentwässerung sind in diesem Teilbereich nicht zweckmäßig. Anstelle der Mulden wird ein Grünstreifen realisiert. Mehrkosten entstehen nicht.

Die Planung und der Bau der Abwasser- bzw. Regenwasseranlagen sollen in enger Abstimmung mit der Abwasserentsorgung Burg GmbH erfolgen.

3. Sonstiges

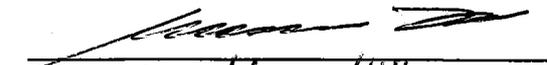
Die von dieser Änderung nicht berührten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 gelten unverändert fort.

In dem betreffenden Gebiet sind zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Sollten jedoch bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Die Planungskosten trägt der Erschließungsträger; sonstige Kosten fallen für die Gemeinde nicht an.

Burg, den 04.11. 2009




(Bürgermeister) Werner Hill