

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde St. Michaelisdonn für das Gebiet "Gooskamp, östlich der Straße Feldrain, zwischen der vorhandenen Bebauung der Flurstücke 205/1 im Norden und 89/2 im Süden".

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde St. Michaelisdonn erlangte im Jahre 1973 Rechtskraft. Das ca. 3,7 ha große Gebiet des Bebauungsplanes sieht Festsetzungen für Baugrundstücke in einem allgemeinen Wohngebiet und Kleinsiedlungsgebiete für ein- und zweigeschossige Wohnhausbauten und Kleinsiedlungen in offener Bauweise vor. Das gesamte Baugebiet ist entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bebaut. Zweigeschossige Bauten sind nicht entstanden.

Die Erschließungsanlagen sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen sind bis auf die Herrichtung der öffentlichen Parkplätze an der Straße Feldrain hergestellt. Für die Parkplätze ist entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Gehweg an der Ostseite der Erschließungsstraße ausgebaut worden.

2. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um dem weiteren Bedarf an Baugrundstücken für Wohnhausbauten Rechnung zu tragen.

Die Größe des Änderungsbereiches - Ergänzung - wurde notwendig, um die größere Baulücke östlich der Straße Feldrain, zwischen der vorhandenen Altbebauung im Süden und der neuen Bebauung des nördlich angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 16 zu schließen und um eine städtebaulich günstige Gesamtgestaltung mit einer wirtschaftlich günstigen Erschließung zu erreichen.

Die künftige Bebauung soll die noch vorhandene Baulücke schließen und eine Abrundung des östlichen Ortsrandes herbeiführen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erfordert eine Erweiterung des Plangeltungsbereiches um ca. 0,85 ha. In dem Änderungsbereich werden 9 Baugrundstücke für eingeschossige Wohnhausbauten in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist aus den in der Aufstellung befindlichen, zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes parallellaufenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

3. Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich bis auf das im gemeindlichen Eigentum befindliche nördliche Baugebiet (Flurstück 97/3) und die öffentlichen Verkehrsflächen (Flurstück 102/6) im Privateigentum.

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

4. Bodenordnende Maßnahmen

Soweit sich das zu bebauende Gelände im privaten Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung und Herrichtungen nach den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erlauben, werden bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 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 vorgesehen.

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

5. Versorgungseinrichtungen

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch das vorhandene Wasserleitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Süderdithmarschen sichergestellt.

5.2 Feuerlöscheinrichtungen

Das in den Straßen verlegte Wasserleitungsnetz hat in den vorgeschriebenen Abständen Unterflurhydranten, die für Löschzwecke zu nutzen sind.

5.3 Energieversorgung

Die Versorgung der Gebäude mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schlesweg.
Die Straßen sind ausreichend beleuchtet.

5.4 Gasversorgung

St.Michaelisdonn ist an das Erdgasnetz der Schlesweg angeschlossen.
Eine Erschließung des Baugebietes mit Erdgas wird durch die Schlesweg vorgesehen, wenn sich ein wirtschaftlicher Netzausbau abzeichnet.

für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13.

a) Stellplätze

In dem bebauten Gebiet des Bebauungsplanes sind insgesamt 45 WE entstanden. Der Änderungsbereich sieht zusätzlich 9 Grundstücke mit ca. 15 WE vor.

45 WE/1 = 45 St.

15 WE/1 = 15 St.

gesamt 60 St.

Die notwendigen Stellplätze sind innerhalb des Änderungsbereiches wie im bebauten Gebiet auf den Grundstücken selbst zu errichten.

b) Öffentliche Parkplätze

Nach dem Runderlaß des Innenministers vom 16.06.1978 sind zu den notwendigen Stellplätzen zusätzlich 33 % der Stellplätze an öffentlichen Parkplätzen für den Besucherverkehr festzusetzen:

60/3 = 20 Parkplätze

Innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 sind von den festgesetzten Parkplätzen insgesamt 36 Stück ausgebaut worden. Da ein weiterer Bedarf an Parkplätzen nicht besteht, sollen die vorgesehenen Parkplätze an der Straße Feldrain entsprechend der vorliegenden Planänderung nicht mehr ausgebaut werden.

9. Das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

In der Planzeichnung sind Flächen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b festgesetzt worden.

Die Bepflanzung dieser Flächen sowie ihre dauernde Unterhaltung der anzupflanzenden und vorhandenen Bäume und Sträucher sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer vorzunehmen. Der Knick zwischen den Grundstücken Nr. 3 und 4 ist zu erhalten.

10. Kosten

Aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 entstehen der Gemeinde St. Michaelisdonn keine zusätzlichen Erschließungskosten.

St. Michaelisdonn, den 21. JAN. 1987



Gemeinde St. Michaelisdonn
- Bürgermeister -

[Handwritten signature]