

Urschrift

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "BULLENBERG"

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Wittlingen OT Knesebeck

INHALTSVERZEICHNIS:

- I . Bestehende Rechtsverhältnisse
- II . Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- III . Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
- IV . Inhalt des Bebauungsplanes
- V . Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten
- VI . Städtebauliche Werte
- VII . Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll
- VIII . Verfahrensvermerke

ANLAGE 3

I. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen ist der Planbereich des Bebauungsplans "Bullenberg", 1. Änderung und Ergänzung als Sonderbaufläche mit Wochenendhausnutzung ausgewiesen.

Die geplanten Festsetzungen SO, Wochenendhäuser, entsprechen somit der Darstellung des Flächennutzungsplans.

2. Bebauungspläne

Die Urfassung des Bebauungsplans "Bullenberg" wurde am 30.07.1975 rechtsverbindlich.

II. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans sind ein Bolzplatz und ein Kinderspielplatz auf privater Grünfläche festgesetzt. Im Laufe der Zeit hat sich erwiesen, daß an dieser Stelle kein Bedarf dafür besteht, da für die Wochenendhausbewohner in den angrenzenden Bereichen ausreichend Freifläche vorhanden ist.

Es besteht der Wunsch, an dieser Stelle eine weitere Wochenendhaus-Gruppe zu erstellen. Städtebaulich steht dem nichts entgegen.

Desweiteren wurde eine Änderung durch den Wunsch einiger Grundstücksbesitzer nötig, ihr Haus versetzt zu dem ihrer Nachbarn zu bauen.

Die zur Berechnung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung zugrunde liegende Grundfläche schließt überdachte Terrassen und in den Baukörper integrierte Garagen nicht als anrechenbare Grundfläche aus. Dies führt zu einer Begrenzung der Wohnfläche, die nicht in der ursprünglichen planerischen Absicht liegt.

II I. ZIELE UND ZWECKE DER 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Ein Ziel der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans ist die Festsetzung zusätzlicher überbaubarer Fläche im nördlichen Bereich in einer Form, die sich der bisher vorhandenen Struktur anpasst. Außerdem soll durch die Änderung einiger Baugrenzen ein größerer Abstand zwischen den Ferienhäusern an den Stellen ermöglicht werden, an denen es sich mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept vereinbaren läßt.

Durch einen Zusatz in den Textlichen Festsetzungen soll die Begrenzung der Wohnbaufläche gemindert werden. Durch die Ergänzung der Punkte IV. - VII. der Textlichen Festsetzungen sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden zum Erhalt vorhandenen Baumbestandes, zur Eingrünung des Gebietes, der Sicherung notwendiger Versorgungsleitungen und Sichtdreiecke und zur Begrenzung der Lage und Größe von Garagen.

IV. INHALT DER 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans ist eine Gruppe von 5 Häusern entlang eines Erschließungsarms geplant. Am Wendepunkt ist eine Fläche für 2 öffentliche Parkplätze festgesetzt. Die überbaubaren Flächen entsprechen in ihrer Größe den bereits bestehenden Festsetzungen.

Bei einigen Grundstücken wurde aus den erwähnten Gründen die überbaubare Fläche zurückversetzt.

Bei den Textlichen Festsetzungen wurden die Punkte II. . 3, IV, V, VI und VII ergänzt bzw. geändert:

Zu II. 3: Überdachte Terrassen bis zu 15 m² Größe und in den Baukörper integrierte Garagen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet. Die planerische Absicht ist es, daß sich die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung lediglich auf die Grundfläche des Wohnhauses bezieht.

Zu IV. : Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Am nord-östlichen Planbereichsrand liegt Baum- und Strauchbestand, durch den eine natürliche Eingrünung des Baugebietes schon vorhanden ist. Deshalb ist die Erhaltung festgesetzt.

- Zu V. : Garagen
Die Begrenzung, Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bauen zu dürfen, erfolgt den Zweck, diese möglichst eng an das Wohnhaus zu binden, um die zusammenhängenden Grünflächen nicht durch viel Verkehrsfläche zu zerschneiden und durch zusätzliche freistehende Gebäude zu unterbrechen.
- Zu VI. : Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
Ein Leitungsrecht über zwei Grundstücke wurde nötig, da durch die vorhandene Topographie ein Verlegen der Wasserleitungen in dem öffentlichen Verkehrsnetz unwirtschaftlich wäre.
- Zu VII. : Schutzflächen
Die Begrenzung der Bepflanzungshöhe innerhalb des Sichtdreiecks ist notwendig, um einen gesicherten Verkehrsablauf zu sichern.

Als Anlage zu dieser Begründung ist ein Bebauungsvorschlag beigeftet.

V. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

1. Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und voraussichtlich entstehenden Folgemaßnahmen sind überschlägig DM 123.000,00 ermittelt worden. Hierfür sind DM 1.000,00 für die kommunalen Folgekosten angesetzt, die vorwiegend für die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erforderlich sind. Die Finanzierung dieser Kosten ist durch die Aufnahme im Investitionsprogramm 1980-1985 der Stadt Wittingen gesichert.

2. Kostenberechnung im einzelnen:

2.1. Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für

a) den Erwerb, die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	DM	15.500,00
b) die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	DM	62.200,00
c) Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge -		
Gesamtkosten	DM	77.700,00
Erschließungsbeiträge	DM	69.930,00
Gemeindeanteil 10 %	DM	7.770,00

2.2 Kosten die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)

a) Kanalkosten (§ 127 Abs.4 BBauG) -		
Gesamtkosten	DM	45.625,00
Abgaben lt. Satzung	DM	--
Gemeindeanteil	DM	--
b) Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs.4 BBauG) Gesamtkosten	DM	7.500,00
Abgaben lt. Satzung	DM	--
Gemeindeanteil	DM	--

2.3 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen (Unterhaltung d. Erschließungsanlagen) DM 1.000,00

2.4 Zusammenstellung der Gemeinde verbleibender

Kosten aus 2.1 c) DM 7.770,00

aus 2.3 DM 1.000,00

DM 8.770,00

=====

VI. Städtebauliche Werte

a) Der neu beplante Bereich hat eine Gesamtfläche von 1,13 ha

b) Erschließungsflächen 1. Straßen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd u. dgl. m ²	Flächen m ²
Planstraße P	5,50	75,00	20,00	430,00
Wendeplatz				300,00
Straßenflächen				730,00
Parkflächen				45,00
Kinderspielplatz				
Erschließungsflächen insgesamt:				775,00 = 0,078 ha

(6,9 % des Bruttobaugebietes)

- c) Das Nettobauland beträgt 0,42 ha
- d) Die private Grünfläche hat eine
Gesamtfläche von 0,63 ha
- e) Besiedlungsdichte:
geplant sind 5 Wochenendhäuser mit 5 WE
- f) Bei den geplanten Wochenendhäusern ergeben sich
im SO-Gebiet mit eingeschossiger Bebauung
mit einer GFZ von 0,15 = 634 m² Geschoßfläche

Diese ist jedoch zusätzlich durch die Festsetzung begrenzt,
daß die maximale Geschoßfläche je Wochenendhaus 60 m²
beträgt.

VII. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DIE
1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS
DIE GRUNDLAGE BILDEN SOLL

keine

VIII. VERFAHRENSVERMERKE

Diese Begründung hat mit der 1. Änderung und Ergänzung zum
Bebauungsplans Nr. 5 "Bullenberg" und dem Städtebaulichen
Entwurfsplan in der Zeit

vom 4.5.1982 bis 7.6.1982

öffentlich gemäß § 2a (6) Bundesbaugesetz ausgelegen.

Der Rat der Stadt Wittingen hat in der Sitzung vom 26.8.1982
die Begründung der 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungs-
plans Nr. 5 "Bullenberg" beschlossen.

Wittingen, den 30.09. 1982

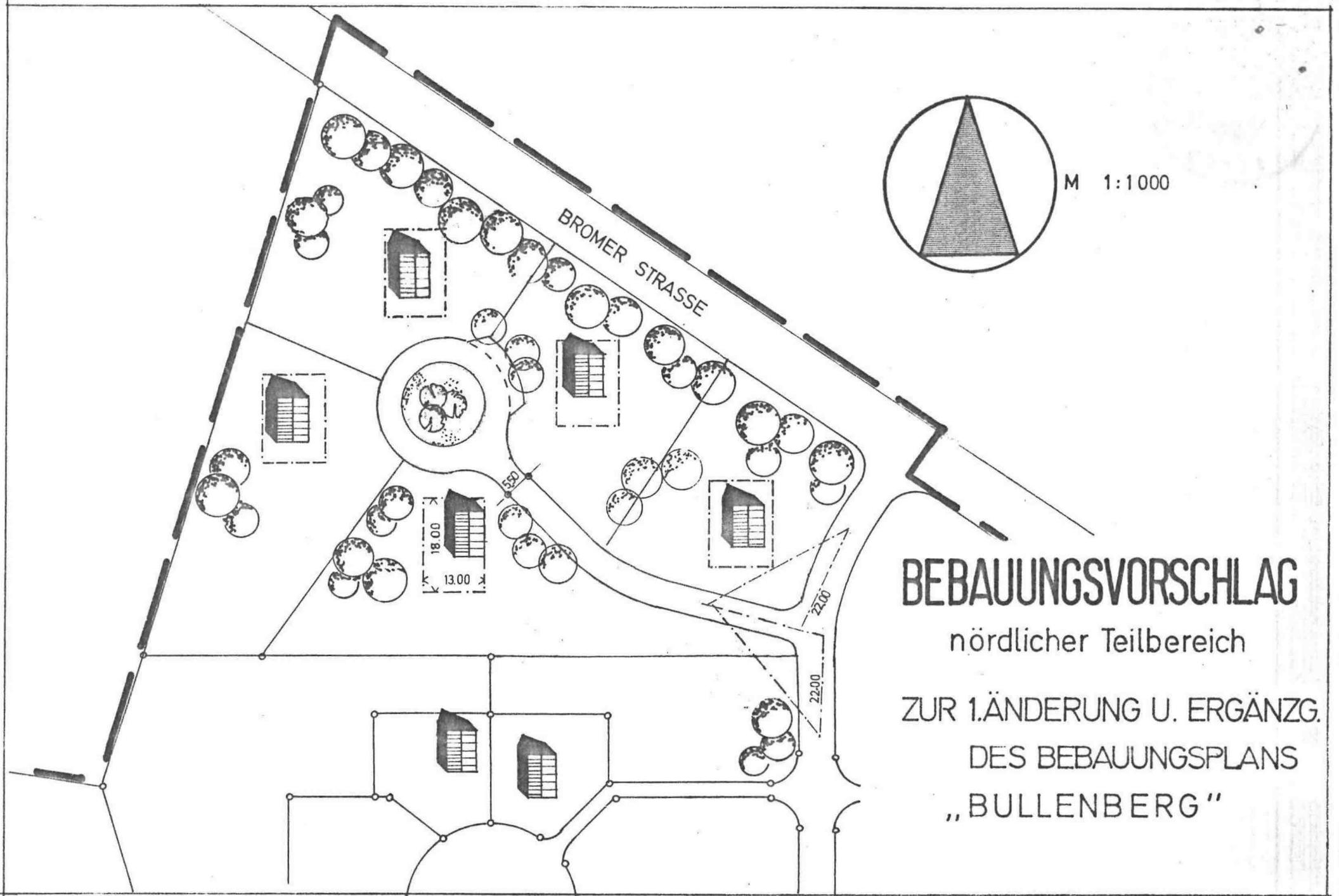
R. Leibell

Bürgermeister



M. Müller

Stadtdirektor



BEBAUUNGSVORSCHLAG

nördlicher Teilbereich

ZUR 1.ÄNDERUNG U. ERGÄNZG.
DES BEBAUUNGSPLANS
„BULLENBERG“