

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2
7. vereinfachte Änderung
der Gemeinde Zarpen

Gebiet: "Pöhlser Weg" Einmündung "Am Hellteich"

Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Zarpen wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 05. Juni 1970, Az.: IV 81d - 813/04 - 62.87 (2) genehmigt.

Die Gemeindevertretung Zarpen beschloß die Aufstellung einer 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet: "Pöhlser Weg" Einmündung "Am Hellteich" in ihrer Sitzung am 23. MÄRZ 1979.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung der Flurkarte. Die Höhenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen für die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde die ML-PLANUNG-Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 2061 Meddewade beauftragt.

Das Plangebiet der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 befindet sich zwischen dem Pöhlser Weg und der Straße Am Struckteich an der Straße Am Hellteich. Es umfaßt fünf bereits bebaute und ein nicht bebautes Grundstück.

Die Änderung wird als vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 Bundesbaugesetz durchgeführt, weil die Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 nicht berührt werden.

Gründe für die Aufstellung:

Die Änderung wird zum einen aus Gründen einer verkehrlichen Verbesserung im Einmündungsbereich der Straße Am Hellteich in den Pöhlser Weg durchgeführt, zum anderen soll der Bestand der Transformatorstation als Fläche für Versorgungsanlagen übernommen werden und im Zuge der Neufestsetzung der Baugrenzen das von der Gemeinde nicht mehr benötigte bisher unbebaute Grundstück einer möglichen Bebauung zugeführt werden.

Inhalt des Bebauungsplanes:

Die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, Gebiet: "Pöhlser Weg" Einmündung "Am Hellteich" der Gemeinde Zarpen wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und seiner zwischenzeitlich durchgeführten zwei Änderungen.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen ist entsprechend der bisherigen Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Bebauung der Bauflächen ist in eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Die Nutzung der Baugrundstücke ist nach § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen umgrenzt.

Die Sockelhöhen werden mit maximal 0,40 m über dem zugehörigen Straßenniveau festgesetzt. Bei von der zugehörigen Verkehrsfläche (Straße) ansteigendem Gelände sind die Sockelhöhen bis maximal 0,40 m über dem höchsten Geländeanschnitt der Gebäudevorderkante zulässig.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist mit 550 qm festgesetzt.

Für das Baugebiet wird die Dachform als Satteldach festgesetzt. Die Dachneigungen werden von 30 Grad bis 46 Grad Neigung festgesetzt.

Zur Dacheindeckung sind nur braune oder graue Pfannen zulässig. Zur weiteren Fassadengestaltung sind nur heller Putz oder helles Sichtmauerwerk zulässig. Sockel, Giebel und Brüstungen sind mit anderer Gestaltung zulässig.

Erschließungsmaßnahmen:

Das Plangebiet ist bereits vollständig durch die Straßen "Pöhlser Weg", "Am Struckteich" und "Am Hellteich" erschlossen. Die übrigen Erschließungsmaßnahmen sind gleichfalls bereits abgeschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind hier nicht vorgesehen.

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Die Ordnung des Grund und Bodens ist bereits im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde geschehen. Besondere Maßnahmen sind hier nicht vorgesehen.

Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Die Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 2 ist bereits seit langem abgeschlossen. Besondere Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die vorstehende Begründung zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, Gebiet: "Pöhlser Weg" Einmündung "Am Hellteich", der Gemeinde Zarpen wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Zarpen am 11. JULI 1985.



Zarpen, den 04. DEZEMBER 1985

(Bürgermeister)

Stand der Begründung: März 1985;