

Begründung zum Bebauungsplan
“An der Mühlenbek“ (Nr. 217)
1. Änderung

1. Geänderter Planausschnittsbereich

Für die Baufelder A, B, C und D südlich der Straße "Tremmerupweg" werden Städtebauliche Rahmendaten wie nachfolgend erläutert geändert und modifiziert. Die Änderung ist begründet durch die durch die schlechte Vermarktbarkeit der Bauflächen hervorgerufene Brache.

Um die Erschließungsbelange fertigstellen zu können und damit die Belästigung durch den damit verbundenen Baulärm abzustellen, wird die Änderung erwogen.

Die als gemeinschaftliche Stellplatzfläche jeweils vor den Baufeldern genutzte Fläche entfällt und wird zukünftig in Korrespondenz mit den benachbarten Bebauungsstrukturen nördlich des "Tremmerupweg" mit Wohngebäuden und Gartenbereichen genutzt.

Die zwischen den Baufeldern A, B, C und D mit Geh,-Fahr,-und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver - und Entsorgungsträger zu belastenden 3,50 m breiten Flächen zwischen "Tremmerupweg" und der Planstraße werden im Bereich nördlich der Planstraße belegenen Parzellenmitte mit geeigneten verkehrsplanerischen Maßnahmen (z.B. durch Poller oder Pflanzrabatten) unterbrochen und nur mit Gehrecht zugunsten der Anlieger und mit Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger belegt.

Für die Grundstücke nördlich der Planstraße wird eine Befahrbarkeit dieser im Bereich der giebelseitigen südlichen Flurstücksgrenze zwischen den mit Geh,-Fahr,- und Leitungrecht belegten Flächen ausgeschlossen.

Die Baufelder A, B, C und D werden hinsichtlich der Bebauung in Nord – Süd - Richtung geteilt, so daß die zukünftige Bebauung auf die der nachbarlichen Strukturen antwortet.

2. Städtebauliche Rahmendaten

Für die Baufelder A, B, C und D südlich des "Tremmerupweg" wird nunmehr eine 1-geschossige Bauweise mit Dach angestrebt, wobei das Dach als Vollgeschoß gebaut werden darf.

Bislang ist eine 2-geschossige Bauweise mit ausbaufähigem Dach, wobei das Dach kein Vollgeschoß werden darf, im Rahmen der Festsetzung möglich gewesen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,35, die Geschoßflächenzahl wird mit 0,66 festgesetzt.

Bislang wurde die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Die Parameter hinsichtlich der baulichen Ausnutzung der Grundstücke werden mit den neu festgesetzten Rahmendaten deutlich unterschritten.

Begründung zum Bebauungsplan
“An der Mühlenbek“ (Nr. 217)
1. Änderung

Für die Dachformen sind nur Sattel-oder Walmdächer mit einer Neigung von 35°-45° zulässig.

Die Drempeelhöhe wird mit maximal 50 cm begrenzt, die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m gemessen von der zugehörigen Terrainhöhe des Zuwegungsabschnittes.

Derzeit sind Gebäude mit maximal 13,00 m Firsthöhe zulässig, so daß auch durch die Verringerung der Firsthöhe eine optische und bauliche Baumassenreduzierung erfolgt.

Die Baukörper sind nur als Einzel - oder Doppelhäuser zulässig.

3. Grünordnung

Der geplante Alleecharakter entlang der Straße “Tremmerupweg“ bleibt weiterhin durch die Festsetzung neu anzupflanzender Bäume erhalten. Als Schutzstreifen sind in einem 3,00 m breiten Streifen entlang der Baumreihe ab der öffentlichen Verkehrsfläche die angrenzenden privaten Baugrundstücke von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die bislang als Umpflanzung der gemeinschaftlichen Stellplatzanlagen vorgesehenen Hecken werden als räumliche Trennung zwischen den geteilten südlich des "Tremmerupweg" belegten Baufeldern festgesetzt.

Grünordnerische Belange werden durch die Änderung der neu festgesetzten Bebauung nicht berührt, da die Baumassen hinsichtlich der Versiegelung zu keiner Vergrößerung dieser Flächen führt als in der bislang vorgesehen Bebauung. Die neue Festsetzung der GRZ von 0,4 auf 0,35 bewirkt vielmehr hinsichtlich der Versiegelungsfläche eine Reduzierung.

4. Verkehrsplanung

Für die Baufelder A, B, C und D sind die erforderlichen Flächen für die nach Landesbauordnung Schleswig-Holstein nachzuweisenden Stellplätze auf dem Baugrundstück des jeweiligen Gebäudes belegen.

Die Planstraße erfährt durch die Möglichkeit des Fahrrechtes der vier Baufelder nördlich der Planstraße eine geringfügige Zunahme des Verkehrs hinsichtlich des Anfahrens der jeweiligen Gebäudeteile der südlichen Doppelhaushälften.

Der “Tremmerupweg“ wird hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht stärker belastet, da keine Zunahme der maximal zulässigen Wohneinheiten je Baufeld festgesetzt wird.

Aufgestellt,
Füsing, d. 15.11.1999
ARCHITEKTURBÜRO
Dipl.-Ing. H. Lambrecht

