

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 14/I. vereinfachte Änderung der Stadt Bad Schwartau
für das Gebiet nördlich und südlich der Straße "Am Hang"

Der Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet "Am Hang" im Bereich des Ortsteils Groß Parin ist seit dem 11.08.64 rechtsverbindlich. Das Gebiet ist überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern (Siedlungshäusern, zum Teil mit Nebenerwerbsstellen) bebaut worden. Die seinerzeit festgesetzte Größenordnung (GFZ 0,2) ließ nur Gebäude mit relativ geringer Wohnfläche zu. Inzwischen entsprechen diese Siedlungshäuser in Größe und Aufteilung vielfach nicht mehr den heutigen Wohnerfordernissen. Die Familien haben sich vergrößert, und es leben bis zu 3 Generationen unter einem Dach. Geänderte Wohnbedürfnisse, ein Mehrbedarf an Nebenräumen und der Wunsch nach einer familiengerechten Wohnungsgestaltung erfordern bauliche Veränderungen in Form von Erweiterungs- bzw. Anbauten sowie die Errichtung von Nebengebäuden für die Unterbringung von Geräten auf den rückwärtigen Grundstücksteilen.

Diese Maßnahmen können jedoch wegen der im B-Plan Nr. 14 getroffenen Festsetzungen bezüglich der Baugrenzen und der baulichen Ausnutzung nicht realisiert werden.

Darüber hinaus bietet das Gebiet in dem Bereich zwischen der Straße "Am Hang" und dem Haselredder durch Grundstücksteilung die Möglichkeit, 2 - 3 zusätzliche Bauplätze auszuweisen. Die Erschließung dieser Bereiche erfolgt über den Haselredder. Um bei diesen Teilungen den Siedlungscharakter zu bewahren, der u. a. durch relativ große Hausgärten gekennzeichnet ist, wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB die Mindestgröße der Grundstücke festgelegt.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen, sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Hierdurch wird dem Wunsch der Siedlergemeinschaft zur Errichtung von Garten- und Gerätehäusern im rückwärtigen Bereich entsprochen.

Wegen der unterschiedlichen Grundstücksgrößen erschien eine Festsetzung von Geschoß- und Grundflächenzahlen unzweckmäßig. Dies hätte eine Ungleichbehandlung der einzelnen Grundeigentümer zur Folge gehabt. Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wurde deshalb das Maß der baulichen Nutzung durch die maximale Größe der Grund- und Geschoßflächen sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Bei der festgesetzten Grundfläche von 200 qm ist zu berücksichtigen, daß gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Stellplätze, Garagenzufahrten und Nebenanlagen mitzurechnen sind und ggf. hierfür eine Überschreitung von 50 % in Anspruch genommen werden kann.

Die Baugrenze wurde im rückwärtigen Bereich um ca. 5 m auf eine Gesamtbebauungstiefe von 18 m verschoben, um die gewünschten Erweiterungsbauten vornehmen zu können.

Für diese Planänderung wird das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz vom 01.06.90. angewendet. Das bedeutet, daß hier nach § 13 BauGB (vereinfachte Änderung) verfahren werden kann, obwohl die Grundzüge der Planung berührt sind.

Bad Schwartau, 30.11.92



Stadt Bad Schwartau
- Der Magistrat -


(Wegener)