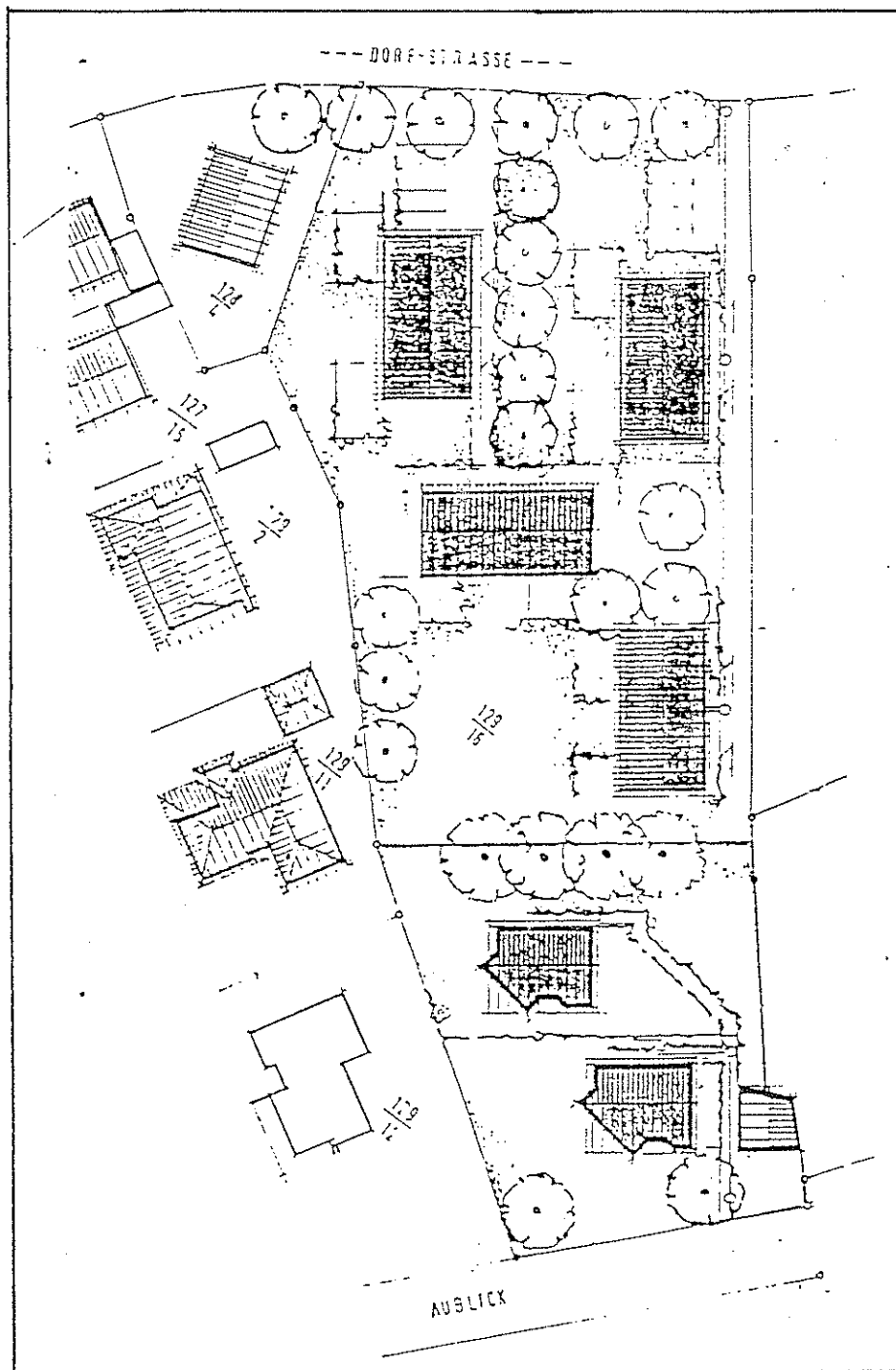


STADT BAD SCHWARTAU

B-PLAN NR. 33/I. vereinfachte Änderung

FÜR DAS GEBIET: GROSS PARIN-OST, TEILBEREICH
FLURSTÜCK 129/16



BAUAMT
ABT STADTPLANUNG + UMWELTSCHUTZ
6.1.2

BAD SCHWARTAU,
JUNI 1989

BEGFÜNDUNG

zum B-Plan Nr. 33/I. vereinfachte Änderung für das Gebiet Groß Parin-Ost, Teilbereich Flurstück 129/16 zwischen der Straße Aublick und der Straße Groß Parin

1. Gründe für die Aufstellung:

Bei dem Gebiet der I. vereinfachten Änderung handelt es sich um eine 0,5 ha große im Ortsteil Groß Parin gelegene Fläche zwischen den Straßen Aublick und Groß Parin, welche nordöstlich durch das Grundstück der Gaststätte "Zur Ulme" und südwestlich durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 128/4, 127/5 und 129/17 bis 19 begrenzt wird.

Das Gelände wurde ursprünglich landwirtschaftlich genutzt und war ehemals mit einem alten Wohn- und Wirtschaftsgebäude (Fachwerk) und einer größeren Scheune bebaut.

Nach dem Abbrennen des Fachwerkgebäudes im Mai 1988 ergab sich für diesen Bereich das Erfordernis einer städtebaulichen Neuordnung, weil die Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 33 den heutigen Zielsetzungen, wie sie in einem Dorfentwicklungskonzept verwaltungsintern formuliert wurden, entgegenstanden. So hätten hier auf der Grundlage dieses Planes 2-geschossige 50 m lange Reihenhäuser an der Straße Groß Parin errichtet werden können. An der Straße Aublick war dagegen das Flachdach vorgeschrieben. Darüber hinaus waren die vor dem alten Wirtschaftsgebäude stehenden ca. 100jährigen Linden durch die Altplanung nicht geschützt.

Im Zuge einer dorfgerechten Gestaltung sollen nun die Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Flächen, des Maßes der baulichen Nutzung, der Anordnung der Stellplätze/Garagen, der Erhaltung und Neuanpflanzung von Bäumen und der baulichen Gestaltung entsprechend geändert und modifiziert werden. Der Gebietscharakter (Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet) bleibt unverändert. Dadurch sind die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt und eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB gerechtfertigt.

2. Planinhalte:

Der Planung liegt eine städtebauliche Konzeption von einer dorfgemäßen Bauweise zugrunde, wobei die vorhandenen typischen Elemente des Dorfes in neuer Form wieder aufgegriffen wurden. Aus diesem Grunde wurde auf die entsprechenden Gestaltungsfestsetzungen ein besonderes Gewicht gelegt und städtische und ortsfremde Strukturen und Elemente wurden soweit wie möglich ausgeschlossen.

Der Anordnung der Baukörper und der Straße Groß Parin liegt der Gedanke einer hofartigen Bebauung zugrunde, wie sie in den Dörfern häufig üblich war. Zu diesem Zweck sind die Festsetzungen bezüglich der Stellung der Gebäude (Firstrichtung) und die Mindest-Gebäudelängen getroffen worden. Ortsbildprägende Elemente wie z.B. die als Grundstückseinfriedigung

errichteten Natursteinmauern und markante Großbäume wurden als erhaltenswert festgesetzt und in einigen Bereichen noch ergänzt. Zusätzlich soll durch die Festlegung, pro Wohneinheit einen Laubbaum zu pflanzen, der dörfliche Charakter unterstrichen werden. Flächenversiegelungen sollen so gering wie möglich vorgenommen werden. Für Stellplätze wurde eine wasserundurchlässige Versiegelung ausgeschlossen, um zu gewährleisten, daß das anfallende Oberflächenwasser soweit wie möglich im Boden versickern kann und dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt wird.

Ebenso dienen die Festsetzungen bezüglich der Fassaden- und Dachgestaltung zur Erzielung eines dorfgemäßen baulichen Erscheinungsbildes und zum Ausschluß ortsfremder Materialien und Formen.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde gegenüber dem Ursprungsplan auf einen Wert reduziert, der nicht das höchstzulässige Maß nach § 17 Abs. 1 BauNVO erreicht. Dadurch wird eine allzu hohe bauliche Verdichtung vermieden und der offene Charakter des Gebietes erhalten.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von den angrenzenden Straßen Groß Parin und Aublick. Durch die Festlegung der Stellplätze in den Straßenrandbereich ergibt sich keine Notwendigkeit für eine innere Erschließung des Gebietes für den Fahrverkehr. Die Wegelängen vom Straßenrand bis zu den Gebäuden betragen max. 50 m und sind auch für den Brandschutz als ausreichend anzusehen.

Öffentliche Parkplätze sind im Verlauf der Straße Aublick in ausreichender Zahl vorhanden, in der Straße Groß Parin kann ein unbefestigter Randstreifen zum Parken benutzt werden.

Sämtliche Versorgungsleitungen sind im Straßenraum vorhanden und ein Ausbau von daher nicht erforderlich. Die Abfallbeseitigung erfolgt ebenfalls über das vorhandene Straßensystem. Die Abfallbehälter sind zu diesem Zweck am Abfuhrtag an den Straßen bereitzustellen.

Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind zur Realisierung dieser Planänderung nicht erforderlich. Die Fläche befindet sich im Besitz eines Eigentümers. Der Stadt entstehen durch die Planänderung keine Kosten.

3. Beschluß über die Begründung:

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau am *29.6.1989* gebilligt.

Stadt Bad Schwartau
- Der Magistrat -

H. V.




(Bahrde)
Bürgermeister

10
f

Amtliche Bekanntmachungen

Amtliche Bekanntmachung

hier: Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 33/1 vereinfachte Änderung für das Gebiet Groß Parin-Ost, Flurstück 129/16

Für den von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 29. 06. 1989 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 33/1. vereinfachte Änderung (Gebiet Groß Parin-Ost) für das Flurstück 129/16 - nördlich der Straße „Aublick“ und südlich der Gaststätte „Zur Ulme“ -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 des Baugesetzbuches durchgeführt worden. Dies wird hiermit bekanntgemacht. Die örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 82 Abs. 4 der Landesbauordnung mit Verfügung des Landrates des Kreises Ostholstein vom 02. 11. 1989, Az. 61.1-04/B 33 (1.)-550 Hi/Fr, genehmigt worden.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 17. 11. 1989 in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung dazu von diesem Tage an auf Dauer im Rathaus der Stadt Bad Schwartau, Markt 15, Zimmer 303, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 215 [2] BauGB)

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind unbeachtlich, wenn die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und die Mängel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntgabe schriftlich gegenüber der Stadt Bad Schwartau geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 [1] BauGB).

Fälligkeit und Erlöschen möglicher Entschädigungsansprüche

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des Baugesetzbuches i. d. F. vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) über die Fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Bad Schwartau, den 10. November 1989

Stadt Bad Schwartau - Der Magistrat

(L. S.)

gez. Bahrdt
Bürgermeister