

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30 DER
GEMEINDE HEIKENDORF FÜR DAS GEBIET NEUHEIKENDORF-OST

Grundlage des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan ist auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung (LBO) aufgestellt worden. Der Plan entspricht dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Heikendorf.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Ortsteils Neuheikendorf. Das Gebiet ist 0,87 ha groß. Erschlossen wird das Wohngebiet über die Straße Viehkamp.

Bisherige Planungsabsichten

Die Grundstücke im Planungsbiet sind für die Bebauung mit 12 Einfamilienhäusern ausgewiesen. An der Straße Viehkamp sind drei dieser Grundstücke bebaut worden. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke war über öffentliche Wohnwege vorgesehen. Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist durch maximale Grund- und Geschosflächen festgesetzt worden. Im Anschluß an ein größeres Niederungsgebiet ist im Norden ein Kinderspielplatz ausgewiesen worden, der in der Zwischenzeit ausgebaut wurde.

Ziel und Zweck der Planungsänderung

Die Gemeinde Heikendorf beabsichtigt durch die Änderung des B-Planes eine bessere Bebaubarkeit und Erschließung der Grundstücke zu erreichen. Im wesentlichen beinhaltet die Planung:

- eine Neuaufteilung der Grundstücksflächen,
- eine Erweiterung der überbaubaren Flächen. Die Bauflächen sollen die Stellung und Gestaltung der Wohngebäude nach den individuellen Bedürfnissen der zukünftigen Eigentümer ermöglichen.
- eine Reduzierung der nordwestlichen Bauflächen von vormals drei auf nunmehr zwei Grundstücke
- eine Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche
 - a) Die Grundstücke 21/29 und 21/30 werden zukünftig über gemeinschaftlich zu nutzende Fläche vom Röbsdorfer Weg aus erschlossen.
 - b) Das Grundstück 21/34 wird über einen privaten Wohnweg von der Straße Viehkamp aus erschlossen.
 - c) Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke im nordwestlichen Plangebiet erfolgt über den öffentlichen Weg 21/8. Die vormals öffentliche Verkehrsfläche zugunsten des Flurstückes 21/27 und als Wohnweg zur Erschließung der Flurstücke 21/25 und 21/26.
- die Beschränkung der Dachform als Sattel- oder Krüppelwalm-dach
- die knickähnliche Anpflanzung in Teilbereichen an der nördlichen Grundstücksgrenze soll erhalten und ergänzt werden.

Das Plangebiet ist wie bisher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Maß der Nutzung ist als Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt worden.

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich und werden vom Grundstückseigentümer vorgenommen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Viehkamp, Röbsdorfer Weg und im öffentlichen Weg am Spielplatz vorhanden.

Heikendorf, 23. April 1991



Der Bürgermeister