

BEGRÜNDUNG ZUR 15. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1

- ORTSZENTRUM - DER GEMEINDE HEIKENDORFLage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im oberen Abschnitt des Möltenorter Weges. Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 55/4, 55/5 und 55/6.

Bisherige Planvorstellungen

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise vor. Die zusammenhängende überbaubare Fläche umfaßt große Teile des gesamten Grundstückes. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 und die Geschoßflächenzahl mit 0,6 ausgewiesen. Das Baugebiet ist als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Die Erschließung des Gebietes war über einen Stichweg zwischen den östlich gelegenen Häusern Nr. 50 und 52 vom Möltenorter Weg aus vorgesehen.

In den vergangenen Jahren ist jedoch der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1 ein eigenständiger B-Plan mit der Nummer 1 A geworden. Die Grundstücke östlich des Plangebietes gehören zum Bereich des B-Plan Nr. 1 A. In diesem Plan ist der Stichweg nicht mehr vorgesehen. In dem Geltungsbereich des B-Plan Nr. 1 ist jedoch der Wendepunkt des Weges noch Bestandteil der Festsetzungen.

Ziel und Zweck der Planänderung

Es ist das Ziel der Gemeinde Heikendorf, die Festsetzungen des B-Plan Nr. 1 (Ortszentrum) für diesen Bereich den Planungsabsichten des B-Plan Nr. 1 A (Ortskern) anzupassen.

Gegenwärtig ist das Grundstück im nordwestlichen Teil des Plangebietes mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus bebaut. Die übrige Fläche ist eine Gartenfläche mit umfangreichem Baumbestand, die als Grüngebiet positiv auf das Ortsbild wirkt. Es ist die Absicht der Gemeinde und des Grundstückseigentümers, das jetzige bauliche und landschaftliche Erscheinungsbild zu bewahren. Der Grünbereich des Stinnesparks soll durch die private Gartenfläche erweitert werden und insgesamt eine Grünzone bis zum Geschäftsbereich an der Dorfstraße bilden. Die Bebauungsplanänderung beinhaltet im wesentlichen:

- Reduzierung der vorherigen überbaubaren Fläche auf zwei kleinere Flächen, die den Standort der baulichen Anlagen festsetzen,
- Bebauung der Flurstücke 55/4 und 55/5 mit einem freistehenden Wohngebäude,
- Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung:
 - a) für das Flurstück 55/5 auf GRZ 0,1 und GFZ 0,22
 - b) für die Flurstücke 55/4 und 55/5 auf eine maximal überbaubare Grundfläche von 170, m² und Geschoßfläche von 425 m²,
- Erhalt der privaten Grünfläche einschl. des Baumbestandes.

Die Erschließung des Grundstücks soll künftig über den Möltenorter Weg vom Norden aus erfolgen. Für die Errichtung einer Doppelgarage ist eine Fläche an der östlichen Grundstücksgrenze ausgewiesen.

Das Plangebiet wird weiterhin als Reines Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen.

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um das durchgrünte Ortsbild in diesem Bereich zu erhalten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Heikendorf, den 06. November 1989

Gemeinde Heikendorf
Der Bürgermeister

