

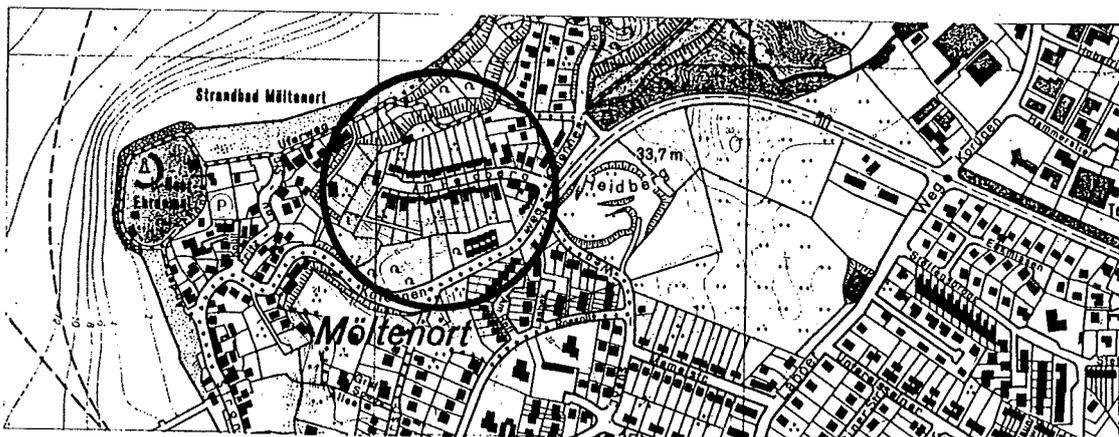
BEGRÜNDUNG ZUR 15. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25 FÜR DAS GEBIET "AM HEIDBERG" - MÖLTENORT

Grundlage des Bebauungsplanes

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

Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Planänderung umfaßt die Grundstücke an der Straße "Am Heidberg" mit den Hausnr. 1 bis 25. Die Grundstücke werden erschlossen über die Straße "Am Heidberg", die an den Kolonnenweg angebunden ist.



Ziel und Zweck der Planung

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein bebautes Gebiet mit Doppelhäusern (ausgenommen das Gebäude auf dem Flurstück 10/14) von gestalterisch eigenständigem Charakter. Es ist das Ziel der Gemeinde, dieses Ortsbild zu erhalten und für zukünftige Baumaßnahmen einen gestalterischen Rahmen vorzugeben. Die Wohnfläche kann durch An- und Umbauten vergrößert bzw. entsprechend den individuellen Bedürfnissen verändert werden.

Insgesamt sind in den Wohngebäuden 25 Wohneinheiten vorhanden.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet im wesentlichen:

- die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der Nutzung
- Ausweisung von Garagen und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten
- detailliertere textliche Festsetzungen als im bisher gültigen Bebauungsplan zugunsten des Erhalts der baulichen Eigenart des Wohngebietes.

Die vorhandenen Nebenanlagen haben Bestandsschutz. Die Größe der zukünftigen Nebengebäude wird auf max. 10,0 m² Grundfläche begrenzt.

Auf jedem Grundstück, mit Ausnahme der Häuser Nr. 22 und 24, sind Garagen oder Stellplätze vorhanden bzw. können errichtet werden. Für die Häuser Nr. 22 und 24 besteht dagegen keine Zufahrtmöglichkeit auf seitliche oder hintere Grundstücksflächen zu Garagen oder Stellplätzen. Daher erhalten diese beiden Hauseinheiten eine gesondert ausgewiesene private Fläche für 2 Gemeinschaftsstellplätze (GST) im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche des Wendeplatzes. Der öffentliche Weg (A) ist im Bereich der Grundstückseinfahrten der Häuser Nr. 23 und 25 auf 3,0 m verbreitert worden.

In dem Plangebiet sind 8 öffentliche Parkplätze erforderlich. Im Bereich des Wendeplatzes sind 3 Plätze ausgewiesen. Die übrigen 5 Plätze können gefahrenfrei seitlich im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden.

Entlang des Fußweges (A) auf dem Flurstück Nr. 10/27 verlaufen die Entsorgungsleitungen für Regen- und Schmutzwasser des Abwasserzweckverbandes. Zur ständigen Erreichbarkeit dieser Leitungen ist eine 3,0 m breite Trasse vorgesehen, die anbaufrei zu halten ist.

Heikendorf, den 27.11.89

Der Bürgermeister:

