

BEGRÜNDUNG ZUR 21. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25
- MÖLTENORT -

Grundlage des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf 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 Ortsteil Möltenort im Bereich der Straßen Wilhelm-Ivens-Weg und Bergstraße. Es umfaßt die Flurstücke 22/32, 22/33 und 22/47. Der Geltungsbereich der Änderung ist ein Teilgebiet des eigentlichen Bebauungsplanes Nr. 25.

Ziel und Zweck der Planungsänderung

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch freistehende Einzel- und Doppelhäuser, die teilweise durch Garagenbauten miteinander verbunden sind. Die Grundstücke sind in der Regel sehr tief ausgelegt. Auf einigen Grundstücken stehen im rückwärtigen Bereich Wohn- und Nebengebäude. Durchbrochen wird dieser Maßstab nur durch den größeren Gebäudekomplex des Gemeindezentrums Heidberg.

Das Gelände südlich der Bergstraße fällt auf kurze Entfernung relativ stark zum Grünzug der Salzwiese ab. Auch die Grundstücke Nr. 32 und 34 weisen eine Hanglage auf mit einer Höhendifferenz von ca. 6,0 Metern.

Die Grundstücke sind gegenwärtig durch zwei Altbauten von unterschiedlicher überbauter Fläche bebaut. Die Wohngebäude weisen bauliche und gestalterische Mängel auf. Das Gebäude auf dem Grundstück Nr. 34 wird seit längerer Zeit nicht genutzt. Der Abriß der Gebäude ist von den Eigentümern geplant.

Die Gemeinde Heikendorf beabsichtigt, durch die Änderung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für eine geordnete Neubebauung der Grundstücke zu schaffen. Die geplante Neubebauung soll dem Charakter der Umgebung entsprechen und das Ortsbild in diesem Straßenabschnitt verbessern. Durch die Neubebauung soll auch zusätzlicher Wohnraum innerhalb des bestehenden Ortes geschaffen werden.

Durch die Zusammenlegung der Grundstücke soll im vorderen Grundstücksbereich wieder eine Straßenrandbebauung entstehen. Die Bäume im Vorgarten sollen erhalten bleiben. Die rückwärtigen Grundstücksflächen können durch zwei freistehende Wohnhäuser bebaut werden. Diese beiden Häuser können über einen privaten Wohnweg erreicht werden. Ihre überbaubare Fläche ist entsprechend der Topographie des Geländes und der Bauweise der Umgebung ausgewiesen.

Das Plangebiet soll mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut werden. Die zulässigen maximalen Firsthöhen werden in Metern ü. NN festgesetzt. Den Höhenbezugspunkt bildet die Oberkante des SW-Kanaldeckels Nr. 58 vor dem Grundstück Nr. 32.

Garagen oder andere Stellplatzanlagen dürfen in einer 7,0 Meter tiefen Zone, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus, nicht errichtet werden.

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Straßenraum der Bergstraße verlegt.

Die äußere Gestaltung der Gebäude wird durch gestalterische Festsetzungen im Teil -B- geregelt.

Bodenordnende Maßnahmen werden privatrechtlich geregelt.

Heikendorf, 11. Jan. 1994

