

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Pflottlücke“

der Gemeinde Munkbrarup

1. Planungsgrundlagen und -ziel

Mit dem am 10.12.1994 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan Nr. 7 „Pflottlücke“ der Gemeinde Munkbrarup ist das städtebauliche Planungsziel ,in Ortsnähe ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, nahezu umgesetzt worden.

Neben der Ausweisung von Einzelhausgrundstücken hat sich eine Behindertenwohnanlage sowie ein erster Bauabschnitt einer Altenwohnanlage mit 16 Wohneinheiten angesiedelt.

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Pflottlücke“ sah mit den auf dem Grundstück Nr. 2 getroffenen Festsetzungen eine Realisierung eines 2. Bauabschnittes für die Altenwohnanlage mit ca.8 Wohneinheiten vor.

Es hat sich gezeigt ,dass in nächster Zukunft ein Bedarf an einer Ansiedlung weiterer Altenwohnungen in Munkbrarup nicht besteht.

Die Gemeinde Munkbrarup ist Eigentümer dieser Grundstücksfläche und beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Grundstücksfläche einer Einfamilienhausbebauung zur Abrundung des Wohngebietes zuzuführen.

Gleichzeitig wird für die im Bebauungsplan Nr. 7 „Pflottlücke“ festgesetzten Einzelhausgrundstücke, Nr. 4 bis 13, eine Änderung der textlichen Festsetzungen über die Errichtung von Garagen getroffen.

Die Gemeinde Munkbrarup möchte dem Wunsch vieler Grundstückserwerber Rechnung tragen und zukünftig eine Errichtung von Garagen auch außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen zulassen.

2. Städtebauliche Maßnahmen

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Ausweisung von insgesamt 3 Einzelhausgrundstücken, Nr. 2, 14 und 15, festgesetzt.

Dabei wird die gemäß ursprünglichem Bebauungsplan auf dem Flurstück Nr. 18/23 festgesetzte Gemeinschaftsstellplatzanlage mit überplant und neu angeordnet.

Die Gemeinschaftsstellplatzanlage wird an die östliche Grundstücksgrenze der bestehenden Altenwohnanlage verlegt und auf die Anzahl der erforderlichen Stellplätze reduziert, da eine Erweiterung der Altenwohnanlage nicht mehr geplant ist.

Der auf der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 18/18 verlaufende, und im ursprünglichen Bebauungsplan in Teilbereichen als zu erhaltend festgesetzte Knick, wird auf die westliche Grundstücksgrenze des Flurstückes verschoben und ggf. mit Bepflanzungen ergänzt. Der Knick ist auf Dauer zu erhalten und entsprechend festgesetzt.

Die Erschließung der drei mit den Nr. 2, 14 und 15 festgesetzten Grundstückspartellen erfolgt über den nördlich verlaufenden und als Stichweg zu verlängernden, befahrbaren Wohnweg.

Um den Charakter des bestehenden Wohngebietes zu erhalten werden Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie textliche Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen entsprechend der Einzelhausbebauung des ursprünglichen Bebauungsplanes festgesetzt.

Hinsichtlich der Dachausbildung erfolgt eine Änderung der Dachneigung auf maximal 35°, um die Gebäudehöhen zwischen der niedrigeren Bebauung der Altenwohnanlage und der bestehenden Einfamilienhausbebauung zu mitteln. Hierzu wird zusätzlich eine maximale Firsthöhe von 7,50 m über der mittleren Straßenhöhe des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes des befahrbaren Wohnweges festgesetzt.

Weiterhin wird eine Änderung der Festsetzungen hinsichtlich der Errichtung von Garagen vorgenommen. Eine Errichtung von Garagen ist entgegen der ursprünglichen Festsetzungen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Eine entsprechende geänderte textliche Festsetzung wird ebenfalls für die bestehenden, mit den Nr. 4 bis 13 gekennzeichneten Einzelhausgrundstücke im Bebauungsplan Nr. 7 „Pflottlücke“, in die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Munkbrarup aufgenommen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung der Ursprungsplanung wird durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes unterschritten, so dass weitere Regelungen bzw. Aussagen zur Grünordnung nicht erforderlich sind.

Textliche Festsetzungen zu landschaftsplanerischen Maßnahmen sind aus dem zum Bebauungsplan Nr. 7 „Pflottlücke“ bestehenden Grünordnungsplan unverändert getroffen worden.

3. Erschließung

Die Erschließung ist durch die Strasse Brombeerhof und den befahrbaren Wohnweg gesichert.

Die für die als Erschließungsmaßnahme, zur Verlängerung des befahrbaren Wohnwege, erforderlichen Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Die vorhandenen Versorgungsanlagen sind ausreichend und auf Dauer gesichert.

4. Anlagen

Dem Bebauungsplan und der Begründung sind folgende Anlagen beigelegt:

Eigentümlerverzeichnis

Anlage 1 , Bemaßung der Baugrenzen

Die Begründung zur Satzung der Gemeinde Munkbrarup über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Pflottlücke“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.10.2001 gebilligt.

Munkbrarup, den 14.1.2002

F. Friedt
Bürgermeister

