

Bekanntmachung-Nr. 21 des Amtes Kellinghusen-Land für die Gemeinde Brokstedt

Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der
Gemeinde Brokstedt für das Gebiet zwischen Kirchenstraße,
Theodor-Storm-Straße und Hebbelstraße

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brokstedt hat in der Sitzung am 05.12.2002 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Brokstedt für das Gebiet zwischen Kirchenstraße, Theodor-Storm-Straße und Hebbelstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Dies wird hiermit bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 27.02.2003 in Kraft. Alle Interessierten können den Bebauungsplan und die Begründung von diesem Tage an in der Amtsverwaltung Kellinghusen-Land in Kellinghusen, Brauerstraße 42, Zimmer 24, während der Sprechstunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, welche die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Kellinghusen, den 22.02.2003

Amt Kellinghusen-Land
Der Amtsvorsteher

Veröffentlicht in der Norddeutschen Rundschau am 26.02.2003

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vorstehende / ~~unterzeichnete~~ Abschrift (bzw.: Ablichtung u. a.) mit dem / der

Original der Bekanntmachung Nr. 21 aus d. d. d. Nr. 10422 26.02.2003

(zur Bezeichnung des Schriftstückes)

übereinstimmt. Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei
erteilt.

(Behörde)

25548 Kellinghusen, den 06.03.03

Amte Kellinghusen-Land
Der Amtsvorsteher
Im Auftrage

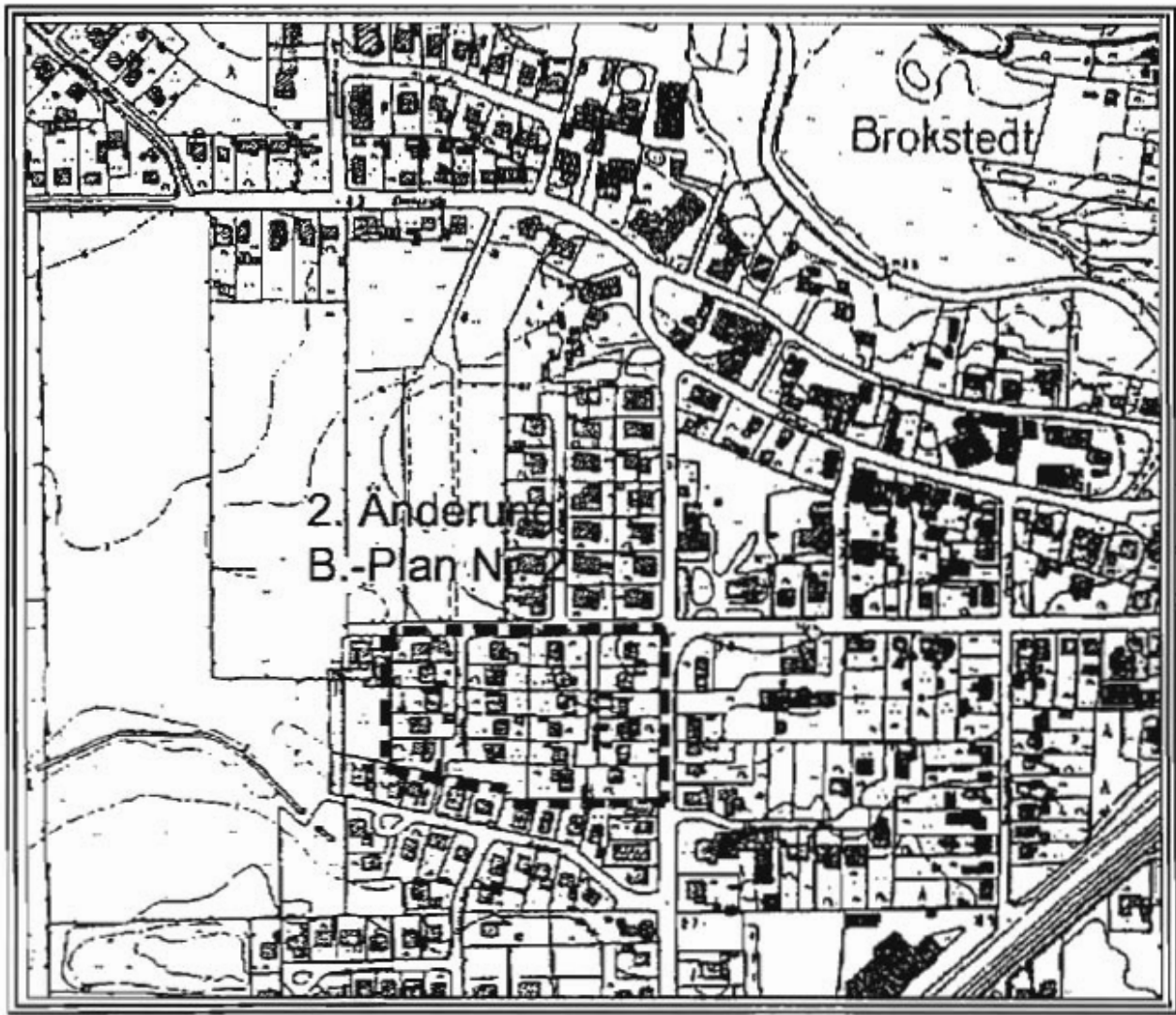


Gemeinde Brokstedt

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

für das Gebiet zwischen Kirchenstraße,
Theodor-Storm-Straße und Hebbelstraße

Begründung



Allgemeines

Die Gemeindevertretung Brokstedt hatte am 12. Juli 2001 den Beschluss gefasst, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 (Ursprungsfassung genehmigt am 03.03.1965; 1. Änderung rechtskräftig seit 10.11.1987) durchzuführen.

Lage des Satzungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das ursprüngliche Plangebiet mit Ausnahme der im Westen gelegenen Flurstücke Nr. 34/1, 34/3, 34/4 und 34/5, die bereits in der Planzeichnung der Ursprungsfassung lediglich nachrichtlich dargestellt waren, ohne Festsetzung von Baugrenzen oder -linien.

Inhalt und Ziel der Satzung

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 und seiner 1. Änderung sind Nebenanlagen - mit Ausnahme von Garagen und Carports - nur innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Entwicklung der letzten Jahre hat aber gezeigt, dass weitere Flächen für Nebenanlagen und Anbauten, wie z. B. Wintergärten, auch außerhalb derzeit festgesetzter Baugrenzen oder Baulinien gewünscht werden und auch angesichts von zur Zeit sehr engen Baufeldern städtebaulich vertretbar sind. Dieser Entwicklung soll mit der 2. Änderung Rechnung getragen und die Bebaubarkeit der Grundstücke - hin zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Theodor-Storm-Straße und der Hebbelstraße - erweitert werden. Zur Kirchenstraße hin soll der Abstand zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche einheitlich 5 m betragen. Da eine städtebauliche Begründung für die Festsetzung von Baulinien, die nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zum Teil von Grundstück zu Grundstück um 10 m verspringen, nicht gesehen wird, werden diese in Baugrenzen umgewandelt. Die Lage der Baugrenzen nimmt auf die vorhandene Bebauung Rücksicht, um die Möglichkeit zu eröffnen, Genehmigungen für bauliche Maßnahmen an bestehenden Hauptgebäuden, wie beispielsweise wesentliche Fassadenänderungen, erteilt zu bekommen.

Die im Ursprungsplan vorgenommene Einteilung einzelner Grundstücke teils in Kleinsiedlungsgebiete, teils in Reine Wohngebiete wird aufgegeben, zumal nicht erkennbar ist, dass zukünftig wieder mit landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen oder der Anlage von Nutzgärten zu rechnen sein wird. Stattdessen erfolgt nunmehr angesichts der tatsächlich eingetretenen Entwicklung eine einheitliche Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,25, was dem tatsächlich anzutreffendem Maß der baulichen Nutzung entspricht. Anstelle der Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird eine Eingeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Die baugestalterische Festsetzung aus dem Ursprungsplan bezüglich der Dachneigung (WS: ca. 50°, WR ca. 30°) erfüllt nicht mehr das Kriterium hinreichender Bestimmtheit, so dass die Neigung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nunmehr mit einheitlich 28° - 50° festgesetzt wird.

Im Übrigen gelten für diese Satzung über die 2. Änderung die Festsetzungen im Text (Teil B) der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes sowie der 1. Änderung.

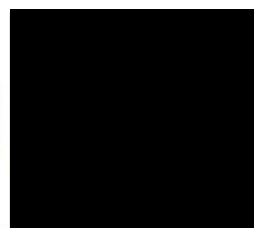
Da die Planzeichnung dem heutigen Standard nicht mehr entspricht, wird diese der rechtsgültigen Planzeichenverordnung (PlanzV 90) angepasst.

Auswirkungen der 2. Änderung

Bei den Änderungen handelt es sich in erster Linie um Anpassungen an die 37-jährige Entwicklung, seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2, geringfügigen Ausmaßes, so dass unter Zugrundelegung der jetzigen Bestandssituation keine Auswirkungen zu erwarten sind. Im vorliegenden Fall ist von einem nachträglichen Ausgleichserfordernis abzusehen. Dies ist begründet in dem Alter des Wohngebietes und den erteilten Baugenehmigungen, durch die die zulässige GRZ nahezu aller Grundstücke seit langem überschritten wurde. Vorliegend wird demzufolge nur eine Bestandsanpassung vorgenommen.

Die Gemeinde Brokstedt hat die Begründung zur Satzung am 05. Dezember 2002 gebilligt.

Brokstedt, den 12. Dezember 2002



.....
Bürgermeister