

BEGRÜNDUNG

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der aufgestellte Bebauungsplan resultiert aus dem Bestreben der Gemeinde Birkenheide, eine bauliche Verdichtung des Kernbereichs der alten Ortslage Birkenheide zu erreichen. Infolge der meist sehr tiefen Grundstücke (bis zu ca. 60 m) ist eine Bebauung im rückwärtigen Teil (in 2. Baulinie) grundsätzlich möglich. Dies hat auch die im Sommer 1983 durchgeführte städtebauliche Analyse ergeben.

Neben den wirtschaftlichen Aspekten - bessere Ausnutzung der im Ortskern vorhandenen Infrastruktur - kommen auch städtebauliche Gesichtspunkte zum Tragen, indem weniger Fläche für Neubaugebiete in Anspruch genommen werden müssen.

2. Einfügung in die Bauleitplanung

In dem gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Im Bebauungsplanentwurf ist diese Ausweisung der "Art der baulichen Nutzung" übernommen und als "Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

3. Abgrenzung des Geltungsbereiches und bestehende Bebauungspläne

Das Bebauungsplangebiet (s. Planentwurf) liegt im Westen des Kernbereiches von Birkenheide.

Der bisherige Bebauungsplan "Lageplan zur Bebauung der Gemeinde Birkenheide" vom 01.10.1958 wird für diesen Teilbereich aufgehoben. Durch den Bebauungsplan "Ortsverdichtungsplan I" wird der Bebauungsplan "Änderungsplan VI mit Erweiterung IV N 2/1 f", genehmigt mit Verfügung vom 02.08.1966, teilweise aufgehoben. Der Änderungsplan zum Bebauungsplan "1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Änderungsplan VI mit Erweiterung IV West - Ost", genehmigt mit Verfügung vom 27.01.1983, wird gänzlich aufgehoben.

Aus den gleichen Gründen wie unter Ziffer 1 aufgeführt, ist vorgesehen, den gesamten Kernbereich der Ortsgemeinde Birkenheide einer Verdichtung zuzuführen. Zu diesem Zweck sollen schrittweise weitere Bebauungspläne erstellt werden.

4. Baulicher Bestand

Der Baubestand innerhalb und auch unmittelbar um das Plangebiet weist eine I- bis II-geschossige offene Bauweise auf. Der gesamte Planbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht auch der heute vorhandenen Nutzung.

Gebäude und Bauten, die errichtet sind und den neuen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes teilweise oder ganz widersprechen, werden im Rahmen der erteilten Baugenehmigung als Bestandsschutz übergeleitet. Die Erweiterungsmöglichkeiten ergeben sich aus dem Bebauungsplanentwurf.

5. Erschließung und Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung sowie das Ver- und Entsorgungssystem sind bereits vorhanden und können für die neu vorgesehene Bebauung genutzt werden.

Die Einzelererschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt über die Stammgrundstücke. Dies wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gewährleistet. Die Sicherung ist zum Vollzug des Bebauungsplanes notwendig. Eine eigenständige Erschließung durch Stichstraßen ist wegen der beschränkten Grundstückstiefen nicht möglich, z.T. auch nicht wegen der vorhandenen Bebauung.

6. Bauliche Nutzung

Um einer übermäßigen Verdichtung zu begegnen ist I- bzw. max. II-geschossige Bauweise vorgesehen und die Anzahl der Wohnungen begrenzt.

7. Kosten für die Gemeinde

Generell fallen, mit Ausnahme der Stickerschließung auf den Grundstücken Flurstück-Nr. 211, 212, keine Kosten für die Gemeinde Birkenheide an.

Die Kosten für die Erschließung im Bereich der Grundstücke Flurstück Nr. 211 und 212 belaufen sich auf

- | | |
|-----------------|-------------------|
| a) Kanalisation | ca. DM 40.000,-- |
| b) Straßenbau | ca. DM 40.000,--. |

8. Bodenordnende Maßnahmen

Da die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile ausschließlich über die Stammgrundstücke erfolgt, sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig. Lediglich im Bereich der Grundstücke Flurstück Nr. 211 und 212 ist dies der Fall.

Eine Bebauung der neu ausgewiesenen, überbaubaren Flächen ist nicht zwingend.

Birkenheide, den 20.08.1985



[Handwritten signature]

Der Bürgermeister