

Begründung

ZUR
SATZUNG DER GEMEINDE
DÄNISCHENHAGEN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN
7a -2.ÄNDERUNG,
VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEM. §13BaugB -
FÜR DAS GEBIET:
ZUM WASSERWERK 21-45
UND FLURSTÜCK 27/79

AUSFERTIGUNG FASSUNG VOM

29.10.92



Abb.
1 : 5000 Lage des Plangebiets

ANLASS STELLPLÄTZE, GARAGEN

Die Gemeindevertretung hat am 3.5.1991 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans 7a beschlossen. Da die Grundzüge der Planung mit den vorgenommenen Änderungen nicht berührt werden, wird gemäß §13 BauGB das Aufstellungsverfahren der Satzung als **VEREINFACHTE ÄNDERUNG** durchgeführt.

Die genehmigte und rechtsverbindliche Fassung des Ursprungsplans Nr. 7 stammt aus dem Jahr 1975. Die damalige städtebauliche Zielsetzung hatte zum Inhalt, die Anordnung von **GARAGEN** und **STELLPLÄTZEN** für die **HAUSGRUPPEN** auf den jeweiligen Wohngrundstücken nicht zuzulassen. Festgesetzt wurden dafür **GEMEINSCHAFTSANLAGEN**, die aber bis heute nicht verwirklicht wurden. Somit wird die städtebauliche Änderung der Unterbringung der Fahrzeuge im Baugebiet be stimmender **ANLASS** für die Aufstellung der Satzung. Die für die Gemeinschaftsanlage bisher vorgesehene Fläche des Flurstücks **27/79** soll zukünftig einer Bebauung mit einem Wohnhaus zugeführt werden.

Da die Wohnhäuser alle entlang öffentlicher Straßen liegen, ist es städtebaulich sinnvoll, nunmehr die Anordnung der Stellplätze und der Garagen direkt vor dem jeweiligen Wohngebäude

zuzulassen. Städtebaulich sinnvoll, bzw. erforderlich wäre die Anlage von separaten Gemeinschafts-Parkplätzen, wenn die Wohnhäuser abseits der Verkehrsfläche liegen und nur über nicht befahrbare Wohnwege erschlossen werden. Dies ist aber hier nicht der Fall. Außerdem entspricht die nunmehr zulässige Nutzung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit dem Boden.

Auf eine besondere **FESTSETZUNG** der jeweiligen Stellplatz- oder Garagenflächen soll verzichtet werden. Gegenstand der Planungsänderung ist die Herausnahme der Gemeinschaftsanlage im Flurstück **27/79** und der Verzicht auf eine textliche Festsetzung im **TEIL B** der Satzung, daß Garagen und Stellplätze nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig sind. Somit wird es möglich, daß Stellplätze oder Garagen **vor** dem Wohngebäude errichtet werden können.

Auf eine genaue Standort-Festsetzung dieser Stellplatz- oder Garagenflächen soll ebenfalls verzichtet werden, weil es schwierig ist, aufgrund der vorhandenen Bepflanzungen, die Lage zu bestimmen. Auch soll es möglich sein, daß Nachbarn die Stellplatzflächen gemeinsam verwirklichen. Die Gemeinde weist auf eine rechtzeitige Abstimmung zwischen den Grundstückseigentümern hin.

Grundsätzlich soll bei der Verwirklichung der Stellplatzanlagen eine **BEGRÜNNUNG** erfolgen, um den Charakter der **GÄRTNERISCH** angelegten Vorgartentflächen zu erhalten. Die textlichen Festsetzungen im **TEIL B** der Satzung werden durch entsprechende Rahmenfestsetzungen er-

gänzt. Anzustreben ist eine möglichst dichte Lage der Stellplätze an der Straßenbegrenzungslinie.

Das Flurstück 27/79 soll einer Bebauung mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus zugeführt werden. Es wird für erforderlich gehalten, die Höhe dieses geplanten Wohngebäudes zu begrenzen durch textliche Festsetzung im TEIL 8 der Satzung.

VERKEHRSFLÄCHEN

Die Wohnsiedlung **ZUM WASSERWERK** ist seinerzeit in Abschnitten verwirklicht worden. Ein Bauabschnitt fand zunächst eine Begrenzung in Höhe der Mendeifläche am Grundstück Haus-Nr. 26. Die Straße ist danach weitergeführt worden. Sie endet mit einer neu angelegten Mendeifläche in einem Abstand von ca. 60m. Daher ist diese Mendeifläche in einem Ab- stand des Flurstücks 27/79 nicht mehr erforderlich. Ein Rückbau dieser Verkehrsanlage mit einer stärkeren Durchgrünung und dem gleichzeitigen Effekt der Verkehrsberuhigung wäre sinn- voll.

Die Gemeinde beabsichtigt, erneut in eine Prüfung der Frage der Ausgestaltung dieser Verkehrsfläche vorzunehmen, wenn die Planung der Wohnbauflächen-Erweiterung im angrenzenden Ge- biet ansteht.

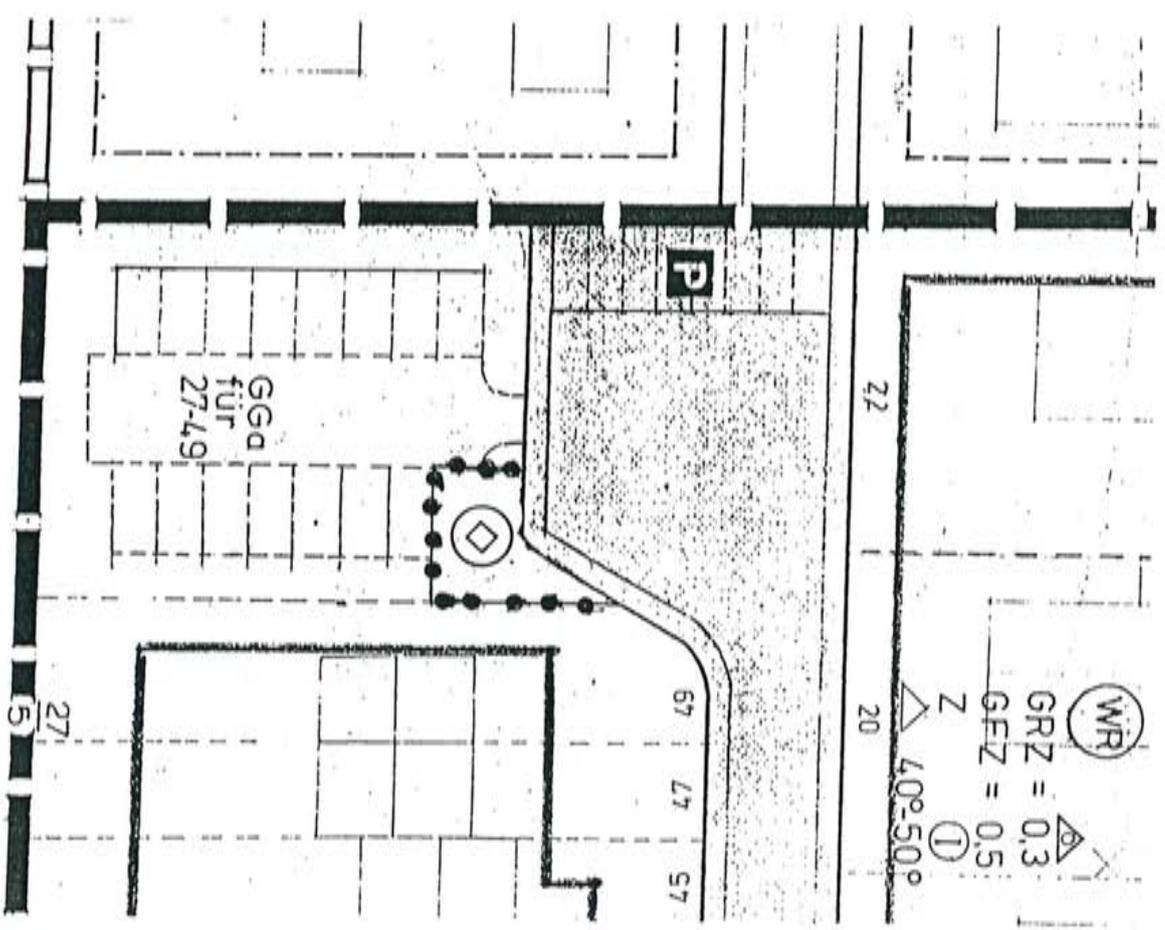


Abb. bisherige Satzung 1:500 Planauszug; Gemeinschaftsanlage

**VER- UND ENTSORGUNG
ERSCHLIESSUNGSKOSTEN**

Die Baugrundstücke werden an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Gebilligt gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 21. MAI 1992
Dänischerhagen, den 7. DEZ. 1992

W. Hoff
Bürgermeister

