



GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE

10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Königskamp“

**Planzeichnung
Textliche Festsetzungen
Begründung
Stand: Mai 2008 - Auslegung**

Inhalt

Übersicht 1: 5000	3
Präambel	4
Planzeichenerklärung	6
Textliche Festsetzungen	7
Hinweise	7
Bodenaushub	7
Niederschlagsableitung	7
Gewässer	8
Örtliche Bauvorschriften	8
Rechtsgrundlagen	8
Verfahrensvermerke	9
Begründung	10
I Allgemeines	10
1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	10
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, bisherige / künftige Darstellung	10
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	10
4. Abgrenzung des Geltungsbereiches	10
5. Verfahren	10
II Gegenwärtige Rahmenbedingungen	11
1. Lage im Gemeindegebiet / Geländebeziehungen / Baugrund und Bodenbeziehungen	11
2. Eigentumsstruktur / baulicher Bestand	11
3. Nutzung / Immissionsbelastung	11
III Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Planung	11
1. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
a) Grundsätzliche Aussagen zu einzelnen Belangen	11
b) Eingriffsregelung	12
c) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden unter Begrenzung der Bodenversiegelung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Beachtung der Aspekte zur Nachverdichtung und Innenentwicklung, Aussagen zu Altlasten / Bodenschutz / Bodenaushub und Bodenentsorgung	12
2. Belange des Verkehrs / der Erschließung	13
3. Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes	13
4. Belange der Ver- und Entsorgung, der Oberflächenentwässerung und des Wasserschutzgebietes	13
Gewässer	13
Wild abfließendes Wasser	13
Schmutzwasserableitung	13
Niederschlagswasserableitung	14
Wasserversorgung	14
Elektrizität und Telekommunikation	14
Löschwasserversorgung	14
5. Zukünftige Nutzung	14
a) Städtebauliches Konzept	14
b) Erläuterung der Festsetzungen	14

Übersicht 1: 5000

Übersichtskarte siehe Anlage

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.V. mit § 41 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) hat der Rat der Gemeinde Leopoldshöhe die 10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.08/04 „Königskamp“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Leopoldshöhe, _____

Bürgermeister

Planzeichnung

Planzeichnung siehe Anlage

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	
WR	Reines Wohngebiet (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §3 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	
z.B. GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
z.B. 	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen	
TH z.B. bis 4,50 m	Traufhöhe als Höchstmaß (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
Bauweise, Baulinie, Baugrenze	
O	offene Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)
	Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und §23 BauNVO)
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
DN 25 ° - 45 °	Dachneigungen 25 ° bis zu 45 ° (§9 Abs. 1 und 7 BauGB sowie § 86 BauO NRW)

Textliche Festsetzungen

W R I O (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO und §22 BauNVO)

Garagen / Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und §23 BauNVO):

Garagen und Nebenanlagen sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs. 1 und 7 BauGB sowie § 86 BauO NRW):

Dachneigung:

Es sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 25 bis zu 45 Grad zulässig.

Traufhöhen:

Es sind Traufhöhen von bis zu maximal 4,50 m zulässig.

Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwände mit der Oberkante der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt: Natürliche Geländeoberfläche gemessen an der Nordseite des Hauses.

Gauben:

Dachgauben sind bis 1/3 der Hauptkörperlänge erlaubt. Die sichtbare Gaubenhöhe darf höchstens 1,50 m betragen. Der Mindestabstand von einem Giebel muss mindestens 1,50 m betragen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Das Flurstück 244 wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Erschließung des Wohnhauses am Königskamp 13 a wird so gesichert.

Hinweise

Bodenaushub

Gemäß § 3a der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe (21.11.1993) soll bei Baumaßnahmen unbelasteter Bodenaushub so ausgebaut, zwischengelagert und transportiert werden, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Soweit möglich, sollte daher Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden.

Niederschlagsableitung

Aufgrund des § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetzes ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies unter Maßgabe der Bodenverhältnisse und ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Dabei ist allerdings § 53 Abs. 1 c des Landeswassergesetzes besonders zu beachten.

Somit ist im Einzelfall Rücksprache mit dem Abwasserwerk der Gemeinde Leopoldshöhe zu führen und die Entwässerungssatzung der Gemeinde Leopoldshöhe zu berücksichtigen.

Gewässer

Im oder direkt am Plangebiet ist kein oberirdisches Gewässer oder natürliches Überschwemmungsgebiet bekannt.

Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 86 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) werden mit einzelnen Festsetzungen im Text „örtliche Bauvorschriften“ erlassen. Mit ihrer Aufnahme in den Bebauungsplan werden sie zugleich Bestandteile des Bebauungsplanes. Verstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen gelten als Ordnungswidrigkeit gem. § 84 BauO NRW.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 3316)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1381)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Verfahrensvermerke

Katasternachweis	Eindeutigkeit	Aufstellung	Auslegung
<p>Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen überein.</p> <p>Die Planunterlagen für den Geltungsbereich des Planes auf der Grundlage der Flurkarte im M 1:1000 entsprechen dem Stand v.</p> <p>_____</p> <p>Detmold, Kreis Lippe Im Auftrag</p> <p>Der Landrat, Kreis Lippe Vermessung und Kataster</p>	<p>Es wird bescheinigt, dass die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.</p> <p>Detmold, Kreis Lippe Im Auftrag</p> <p>Der Landrat, Kreis Lippe Vermessung und Kataster</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 2 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Hochbau- und Planungsausschusses der Gemeinde Leopoldshöhe vom _____ aufgestellt worden.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Leopoldshöhe, Gemeinde Leopoldshöhe</p> <p>(Schemmel) (Bürgermeister)</p>	<p>Der Hochbau- und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am _____ bekanntgemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Leopoldshöhe, Gemeinde Leopoldshöhe</p> <p>(Schemmel) (Bürgermeister)</p>

Satzungsbeschluss	Inkrafttreten	Planverfasser
<p>Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde Leopoldshöhe am _____ als _____ Satzungen beschlossen worden.</p> <p>Leopoldshöhe, Gemeinde Leopoldshöhe</p> <p>(Schemmel) (Bürgermeister)</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ im Amtsblatt des Kreises Lippe bekanntgemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Leopoldshöhe, Gemeinde Leopoldshöhe</p> <p>(Schemmel) (Bürgermeister)</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Bauamt der Gemeinde Leopoldshöhe ausgearbeitet worden.</p> <p>Leopoldshöhe, Gemeinde Leopoldshöhe</p> <p>(Schemmel) (Bürgermeister)</p>

Begründung

I Allgemeines

1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Königskamp“ setzt zur Erschließung des Baufensters auf den Flurstücken 789 und 790 einen öffentlichen Straßenstich (entspricht dem Flurstück 244) sowie zusätzlich einen Fußweg auf dem Flurstück 220 fest. Diese Erschließungskonzeption ist inzwischen städtebaulich nicht mehr notwendig.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, bisherige / künftige Darstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe vom 15.06.1971, zuletzt geändert mit der 18. Änderung, stellt den Änderungsbereich bereits als Wohnbaufläche dar. Die vorliegende Planung – mit dem Gebietscharakter WA - stimmt daher mit der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes überein.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im GEP (TA Oberbereich Bielefeld) ist der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich und Siedlungsschwerpunkt dargestellt.

Die Planungsziele und Festsetzungen stimmen daher mit den Zielen der Regionalplanung und Raumordnung überein.

4. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Flur 4 der Gemarkung Schuckenbaum.

Der Geltungsbereich wird im einzelnen wie folgt umgrenzt:

- Im Westen durch die Wohnbebauung an der Straße Am Königskamp.
- Im Norden durch die angrenzende Wohnbebauung.
- Im Osten durch die Straße Im Dreierfeld.
- Im Süden durch die angrenzende Wohnbebauung an der Straße Im Dreierfeld.

Der gesamte Änderungsbereich umfasst eine Flächengröße von ca. 3.176 m².

Ein Planausschnitt der Deutschen Grundkarte (DGK) ist auf Seite A beigefügt.

5. Verfahren

Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Grundzüge der Planung sind durch die Änderung nicht berührt.

II Gegenwärtige Rahmenbedingungen

1. Lage im Gemeindegebiet / Geländeverhältnisse / Baugrund und Bodenverhältnisse

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Schuckenbaum der Gemeinde. Der Ortsteil Schuckenbaum stellt zusammen mit dem Ortsteil Leopoldshöhe einen der Siedlungsschwerpunkte im Gemeindegebiet dar.

Das Gelände im Änderungsgebiet hat nur eine geringe Höhenentwicklung.

Gemäß der Bodenkarte, herausgegeben vom Landesvermessungsamt NRW 1983, letzte Fortführung 1999, steht im Geltungsbereich überwiegend der Bodentyp Pseudogley an. Die Bodenart wird durch den hohen Lehmanteil der Böden geprägt.

Die Grundstücke sind bereits bebaut. Die Eignung, des im Änderungsgebietes anstehenden Bodens, als Baugrund dürfte somit gegeben sein.

2. Eigentumsstruktur / baulicher Bestand

Alle Grundstücke im Änderungsbereich befinden sich in privatem Eigentum.

Die Flurstücke 789 und 220 sind mit Wohngebäuden in eingeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern bebaut. Das Flurstück 244 dient als Zuwegung zum Haus Königskamp Nr. 13a. Das Flurstück 790 ist nicht bebaut und wird als Garten genutzt.

Die Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung. Diese Bebauung ist als Ein- und Zweifamilienhaus erstellt worden.

3. Nutzung / Immissionsbelastung

Alle Nutzungen im Änderungsbereich entsprechen denen eines reinen Wohngebietes.

In der Umgebung des Änderungsbereiches finden sich keine die Wohnnutzung störenden Nutzungen.

III Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Planung

1. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

a) Grundsätzliche Aussagen zu einzelnen Belangen

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb eines bebauten Ortsteiles der Gemeinde, in einem rechtskräftigen Bebauungsplan. Als Gebietscharakter ist WR festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen in Kombination mit einer GRZ von 0,4 sind bereits versiegelbare Flächen vorhanden.

Zu betrachten sind gemäß §1 (6) Nr. 7 a und § 1a BauGB folgende Schutzgüter:

- Tiere,
- Pflanzen,
- Boden,
- Wasser,

- Luft,
- Klima,
- das Wirkungsgefüge der v.g.,
- Landschaft,
- biologische Vielfalt,
- Mensch,
- Auswirkungen auf Kulturgüter

Eine detaillierte Betrachtung der Schutzgüter entfällt. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter wird durch die vorliegende Planung nicht vergrößert. Die Planung ändert die bestehenden Baurechte nicht. Wesentlicher Änderungspunkt ist die Festsetzung einer bereits versiegelten Fläche als Privatstraße (bisher im Bebauungsplan als öffentliche Erschließung vorgesehen).

Zu den Auswirkungen auf Kulturgüter siehe auch den Punkt III.3 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes.

b) Eingriffsregelung

Die Anwendung der Eingriffsregelung ist nicht notwendig.

c) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden unter Begrenzung der Bodenversiegelung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Beachtung der Aspekte zur Nachverdichtung und Innenentwicklung, Aussagen zu Altlasten / Bodenschutz / Bodenaushub und Bodenentsorgung

Der Grundsatz des **schonenden Umgangs mit Grund und Boden** (§ 1a (2) BauGB) unter **Begrenzung der Bodenversiegelung** wird berücksichtigt, indem die Erschließung und die Grundflächenzahl auf das notwendige Maß beschränkt bleiben. Zusätzliche Flächenversiegelungen sind mit der vorliegenden Planung nicht möglich.

Eine Beanspruchung des Bodens ist grundsätzlich bereits mit der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 08/04 "Königskamp" erfolgt.

Die **vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen** bzw. **Wiedernutzbarmachung von Flächen** erfolgt mit der vorliegenden Planung, da das Grundstück planungsrechtlich bereits bebaubar ist.

Dem Aspekt der Nachverdichtung und Innenentwicklung wird Rechnung getragen. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nimmt bereits bebaute Flächen in Anspruch. Nicht überplante Flächen im Außenbereich werden so geschont.

Für den Geltungsbereich der Planung werden keine **Flächen mit Bodenbelastungen** in Anspruch genommen. Innerhalb des Planungsbereiches liegen keine Informationen über Altablagerungen und Altlasten vor.

Der **Erhalt schutzwürdiger Böden** ist zu beachten. Die Bodenschutzbehörde hat bis jetzt keine schutzwürdigen Böden mitgeteilt. Gemäß der Bodenkarte, herausgegeben vom Landesvermessungsamt NRW 1983, letzte Fortführung 1999, steht im Geltungsbereich der Bodentyp Pseudogley an. Eine Bebaubarkeit des Bodens ist bereits auf der Grundlage des seit 1967 rechtskräftigen Urplanes möglich.

Im Rahmen der **Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen** wird i.V.m § 3 a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe der Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht, soweit dies technisch möglich ist. Innerhalb des Plangebietes ist kein räumlicher Spielraum für die Unterbringung des Bodenaushubs vorhanden. Der Bodenaushub ist daher abzufahren und entsprechend zu entsorgen.

2. Belange des Verkehrs / der Erschließung

Das Änderungsgebiet ist an das öffentliche Straßen- und Wegenetz der Gemeinde Leopoldshöhe angeschlossen. Sowohl der innerörtliche wie auch der überörtliche und regionale **PKW und LKW** Verkehr sind daher an das Verkehrsnetz angeschlossen.

In das Netz des **Öffentlichen Personennahverkehrs** ist das Planungsgebiet eingebunden. An der Schuckenhofstraße liegt eine Bushaltestelle (Entfernung ca. 300 m), die von der Linie 933 regelmäßig angefahren wird.

Die Belange des **Fuß- und Radverkehrs** sind ausreichend gewürdigt. Die bisher vorhandenen Anbindungen an das Fuß- und Radwegenetz bleiben erhalten.

Die innere und äußere Erschließung des Änderungsgebietes ist gesichert.

3. Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes

Innerhalb und in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler. Die vorliegende Planung führt zu keinen negativen Auswirkungen auf denkmalgeschützte Bereiche im Gemeindegebiet und das Ortsbild. Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an dem Gebäudebestand in der Umgebung und greifen typische regionale und ortstypische Gestaltungselemente auf.

4. Belange der Ver- und Entsorgung, der Oberflächenentwässerung und des Wasserschutzgebietes

Gewässer

Im oder direkt am Plangebiet ist kein oberirdisches Gewässer oder natürliches Überschwemmungsgebiet bekannt.

Wild abfließendes Wasser

Mit wild abfließendem Wasser von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird aufgrund der topographischen Situation und den bisherigen Erfahrungswerten nicht gerechnet.

Schmutzwasserableitung

Für die Abwasserbeseitigung kann das vorhandene Kanalnetz (Trennsystem) genutzt werden. Dieses ist ausreichend dimensioniert. Die Grundstücke sind bereits an die Schmutzwasserleitungen in den Straßen Am Königskamp und Im Dreierfeld angeschlossen.

Die Kläranlage in Schuckenbaum ist entsprechend der gemeindlichen Entwicklung ausgebaut und entspricht den anerkannten Regeln der Technik.

Niederschlagswasserableitung

Aufgrund des § 51 a Landeswassergesetzes ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Dabei stellt die Reihenfolge keine Rangfolge dar.

Durch verschiedene Bodengutachten im Auftrag des Abwasserwerkes der Gemeinde Leopoldshöhe ist festgestellt worden, dass die im Gemeindegebiet anstehenden Bodentypen einen hohen Lehmantel aufweisen. Damit verbunden ist ein ungünstiger Durchlässigkeitsbeiwert. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Aus diesem Grund wurden Regenwasserkanäle, mittels derer die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer gewährleistet ist, verlegt.

Somit gilt der in der Entwässerungssatzung festgelegte Anschlusszwang auch für das Regenwasser.

Eine Regenwasserbehandlung ist nicht erforderlich, da im Änderungsgebiet eine Wohnbebauung und wohnbauähnliche Bebauung vorhanden ist.

Wasserversorgung

Die Frischwasserversorgung ist für das Plangebiet gesichert. Die Leitungen sind technisch einwandfrei und ausreichend dimensioniert.

Elektrizität und Telekommunikation

Die technische Anbindung des Plangebietes an die Versorgungssysteme für Elektrizität und Telekommunikation ist bereits erfolgt.

Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser wird durch die Gemeinde gewährleistet.

5. Zukünftige Nutzung

a) Städtebauliches Konzept

Die Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Königskamp“ aus dem Jahr 1967 setzt zur Erschließung des Baufensters auf den Flurstücken 789 und 790 einen öffentlichen Straßenstich (entspricht dem Flurstück 244) sowie zusätzlich einen Fußweg auf dem Flurstück 220 fest.

Die Erschließungskonzeption aus dem 1967 ist inzwischen städtebaulich nicht mehr notwendig und wird den tatsächlichen bodenrechtlichen Gegebenheiten angepasst. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes (insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauflächen und die gestalterischen Festsetzungen) sind aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen bzw. aus dem Gebäudebestand und den planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches sowie der näheren Umgebung abgeleitet.

b) Erläuterung der Festsetzungen

Die Festsetzungen werden zum überwiegenden Teil aus dem bereits rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1967 übernommen.

Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes ist weiterhin geboten. Diese entspricht den ausgeübten Nutzungen im Planungsgebiet und der direkten Umgebung.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den vom Gesetzgeber vorgesehen Höchstwerten und den Festsetzungen der umliegenden Grundstücke.

Die bereits festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird ebenfalls beibehalten.

Die Baugrenzen werden aus dem Urplan übernommen und geringfügig erweitert. Die Erweiterung entspricht einer bereits erfolgten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das bestehende Wohnhaus Am Königskamp 13 a.

Zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 08/04 „Königskamp“ waren die heutigen Flurstücke 244, 789 und 790 im Kataster ein Teil des Flurstückes 67.

Dieses wurde mehrfach geteilt. Die letzte Teilung erfolgte mit dem Bau des Wohnhauses am Königskamp 13 a. Bei dieser Teilung entstanden die Flurstücke 244, 789 und 790.

Aufgrund des Zuschnittes der überbaubaren Flächen auf dem Flurstück 790 steht es als Baugrundstück für ein freistehendes Gebäude nicht mehr zur Verfügung. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist dieses Flurstück zudem ein nicht erschlossenes Grundstück. Die zu diesem Flurstück 790 vorgesehene Zufahrtmöglichkeit (das heutige Flurstück 244) wurde bei der Teilung und dem folgenden Verkauf der heutigen Flurstücke 244 und 789 weder öffentlich noch privatrechtlich gesichert. Die Ausnutzung der Baurechte ist nur durch eine privatrechtliche Übereinkunft mit den Eigentümern der umliegenden Grundstücke möglich.

Die Baurechte werden, obwohl die Erschließung des Flurstückes 790 nicht gesichert ist, aber nicht zurückgenommen. Denkbar wäre trotzdem zum Beispiel eine Bebauung in Zusammenhang mit dem Flurstück 789 (Doppelhaus oder Erweiterung des Wohnhauses 13 a) oder die Errichtung von an der Grenze zulässigen baulichen Anlagen (z.B. Gartengerätehäuser). Eine Rücknahme der Baurechte ist daher nicht unbedingt notwendig und wäre unverhältnismäßig.

Die festgesetzten Dachneigungen und weiteren gestalterischen Festsetzungen entsprechen den bereits auf den südlich angrenzenden und im Änderungsbereich vorhandenen Baukörpern. Der Bestand wird hier planungsrechtlich gesichert, bzw. sinnvolle und städtebaulich vertretbare Gebäudeerweiterungen ermöglicht.

Die Erschließung des Wohnhauses Im Dreierfeld 4 ist durch die Lage direkt an der für den öffentlichen Verkehr gewidmeten Straße Im Dreierfeld gesichert. Der auf dem Flurstück 220 im Urplan vorgesehene Fußweg ist nicht mehr notwendig. Er würde lediglich zur fußläufigen Erschließung für ein Wohnhaus (Am Königskamp 13a) dienen, das bereits zur Straße Am Königskamp erschlossen ist. Die Belastung der Eigentümer des Flurstückes 220 ist hierfür nicht gerechtfertigt.

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 244 ersetzt die bisherige Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche. Der Erwerb der Parzelle 244 und damit die Realisierung der Bauleitplanung war für die Gemeinde bisher nicht möglich. Städtebaulich ist eine öffentliche Zuwegung für diese nicht notwendig. Die Zulässigkeit einer privaten Erschließung ergibt sich aus der sehr geringen Verkehrsbedeutung. Der Aufwand für die Öffentlichkeit, einen Straßenstich zu bauen und zu unterhalten, der lediglich die Erschließung eines Wohnhauses sichert, wäre hoch. Das öffentliche Interesse an dem Straßenstich ist nicht gegeben.

Die Erschließung des Wohnhauses Am Königskamp 13 a bleibt gesichert. Das als privates Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Grundstück befindet sich im Eigentum des Hauseigentümers. Die Verfügbarkeit der Zuwegung ist somit gesichert.