

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4 (Kleines Feld), 1. Änderung -Rosenthal
der Stadt Peine

1. Erfordernis der Planänderung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Der am 15.9.1968 rechtsverbindlich gewordene vorgenannte Bebauungsplan setzt Allgemeines Wohngebiet, in eingeschossiger Bebauung, GRZ = 0,4 und GFZ = 0,4 fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen verlaufen bandartig entlang der Straßen Im Knicke und Pechschwarte in Breiten von 11,00 bis 22,00 m. Die Bauflächen werden straßenseitig von Baulinien mit entsprechender Staffelung und rückwärtig von Baugrenzen begrenzt. Für die landwirtschaftliche Nebenerwerbstelle im südöstlichen Planbereich wurde eine großflächige Überbauung mit umlaufenden Baugrenzen festgesetzt.

Der Eigentümer des im Planbereich liegenden Flurstücks 40/4 hat den Antrag gestellt, die geringe Bautiefe von 11,00 m zu erweitern, da die beabsichtigte Bebauung mit den Festsetzungen nicht vereinbar ist.

Dem Antrag wird durch die Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden den heutigen Anforderungen entsprechend großflächig festgesetzt, lediglich im Bereich der vorhandenen Baumgruppe auf dem Flurstück 40/7 wird eine entsprechende Fläche als nicht überbaubar festgesetzt.

Im Zuge der Planänderung werden unter Zugrundelegung des derzeitigen Baurechts und den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend verschiedene Festsetzungen überarbeitet.

Diese Änderungen wirken sich nicht nachteilig auf den Planinhalt aus.

Auf die Übernahme der Baulinien wird verzichtet, da sie aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich sind und in verschiedenen Fällen eine entsprechende Bebauung erschweren bzw. unmöglich machen; die westlich der Pechschwarte durch Festsetzung der Baulinie angestrebte Gebädestaffelung ist infolge der geringen Parzellenbreiten (zum Teil nur 5,00 m) unter Umständen nicht zu realisieren, da heute noch nicht bekannt ist, welche Grundstücksflächen für eine Bebauung zusammengefaßt werden. Eine zwischenzeitlich vollzogene Bebauung auf dem Flurstück 31/1 (früher Flurstücke 30, 31 und 32) bestätigt dieses.

Die mit 0,4 festgesetzte Geschoßflächenzahl wird unter Zugrundelegung des § 17 der Baunutzungsverordnung auf 0,5 erhöht.

In der ursprünglichen Planfassung sind auf der Nordseite der Straße Im Knicke öffentliche Parkplätze festgesetzt, diese Parkspur wird dem tatsächlichen Ausbau entsprechend auf die südliche Straßenseite verlegt. Die Gehwegbreite von 2,75 m läßt in diesem Falle nur ein Aufparken zu. Ein entsprechendes Schild weist auf das behelfsmäßige Parken auf Gehwegteilen hin. Die Festlegung der Hauptgebäuerichtung wird nicht übernommen, da aus städtebaulicher Sicht ein Erfordernis hierfür nicht besteht.

Aufgrund zwischenzeitlich durchgeführter Grundstücksteilungen sind im Gegensatz zu den damaligen Vorstellungen (15 WE) im städtebaulichen Entwurf nur noch 13 Wohnungseinheiten in Form von freistehenden Einzelhäusern geplant.

2. Kostenschätzung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt .
Peine keine zusätzlichen Kosten.

3. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Das Plangebiet wird, soweit erforderlich, durch private Boden-
ordnung der Nutzung zugeführt.

Es wird davon ausgegangen, daß die privaten Grenzregelungen
ohne Schwierigkeiten durchgeführt werden.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.


Bürgermeister




Stadtdirektor

Diese Begründung hat mit dem dazugehörigen Entwurf des Bebauungs-
planes Nr. 4, 1. Änderung - Rosenthal sowie dem entsprechenden
städtebaulichen Entwurf, gemäß § 2 a (6) BBauG vom 01.06.1982
bis 30.06.1982 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Der Rat der Stadt Peine hat diese Begründung in Verbindung
mit dem Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes in der
Sitzung am 21.10.1982 beschlossen.