

B e g r ü n d u n g

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Kaaks/Schule

1. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit der Änderung:

Im Jahre 1971 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Kaaks den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet Kaaks/Schule als Satzung beschlossen. Zweck dieses Bebauungsplanes war einerseits die Ausweisung von Baulandflächen und sollte andererseits Grundlage für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes (Fuhrbetrieb) sein.

Aus diesem Grunde wurde im nordöstlichen Teil des Plangebietes eine ca. 5.500 qm große Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Um dieses Gebiet herum wurde ein Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen, daß zur Bebauung von 11 Häusern geführt hat.

Inzwischen ist der Gewerbebetrieb in diesem Bereich nicht mehr ansässig. Auf dem Grundstück selbst, daß seinerzeit als Mischgebiet ausgewiesen worden ist, befindet sich die alte Schule, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird. Darüberhinaus befindet sich auf dem Mischgebiet eine Freifläche von ca. 3.500 qm, die zur Zeit ungenutzt ist. Es ist beabsichtigt, diese Fläche zukünftig ausschließlich wohnbaulich zu nutzen. Eine Ansiedlung eines Gewerbebetriebes soll zukünftig zur Verhinderung von Beeinträchtigungen der Wohnbebauung nicht mehr vorgeesehen werden.

Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn die bisherigen Festsetzungen entsprechend geändert werden.

2. Beschreibung der Lage und des Umfangs des Plangebietes:

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Kaaks/Schule umfaßt die bisher als Mischgebiet im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes liegende Fläche mit einer Größe von etwa 5.500 qm.

Im weiteren Bebauungsplangebiet sind Änderungen nicht erforderlich.

3. Beschreibung der Änderungsmaßnahmen:

3.1 - Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der entfallenen gewerblichen Nutzung im Änderungsgebiet soll die Festsetzung "Mischgebiet" in "Kleinsiedlungsgebiet" geändert werden. Die Ausweisung "Kleinsiedlungsgebiet" wird angestrebt, da die Grundstücke einen relativ großen Nutzgarten haben werden. Darüberhinaus soll ermöglicht werden, daß auch Kleintiere gehalten werden. Dies entspricht dem dörflichen Charakter der gesamten Gemeinde Kaaks.

3.2 - Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde in der Grundflächenzahl auf 0,2 festgesetzt. Dies ist das Höchstmaß nach der Benutzungsverordnung 1990. In Anbetracht der Tatsache, daß für die Berechnung der Grundflächenzahl nach § 19 Baunutzungsverordnung auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung hinzuzurechnen sind, ist dieses Maß anzunehmen. Gerade durch die Möglichkeit, daß die Baulichkeiten im nördlichen Teil des Grundstückes errichtet werden können, werden längere Grundstückszufahrten erforderlich werden.

Die Anzahl der Geschosse ist mit 1 festgesetzt. Dies entspricht der üblichen Nutzung in dem Bebauungsplangebiet. Lediglich das ehemalige Schulgebäude ist ein zweigeschossiges Gebäude.

Als Bauweise ist die offene Bauweise gewählt worden. Damit können mit seitlichem Grenzabstand Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden. Die Gemeinde trägt damit der auf dem Wohnungsmarkt herrschenden Nachfrage nach diesen Häusertypen Rechnung.

Die Baugrenzen sind sehr großzügig gehalten. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, den Standort der Gebäude auf den Grundstücken relativ frei zu bestimmen. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird andererseits die Gebäudegröße eingeschränkt.

3.3 - Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen lehnen sich an die vorhandene Bebauung an. Dabei werden gestalterische Freiheiten gegeben. Insoweit sind die Festsetzungen nur auf das notwendige Maß beschränkt.

4. Erschließung:

Die Erschließung der ausgewiesenen Grundstücke erfolgt über die bereits vorhandene Straße Osterkamp. Die Erschließung ist von der Südseite der Grundstücke vorgesehen.

5. Umweltverträglichkeit:

Da für den Änderungsbereich schon ein Baugebiet festgesetzt war, wird kein neuer Grund und Boden und damit auch keine landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen.

6. Kosten:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Kosten.

Kaaks, den 3.11.1993



Heldt
Bürgermeister