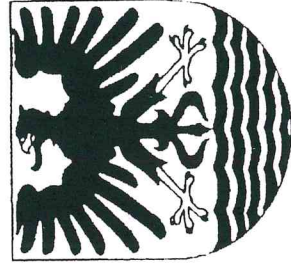


ARENDESEE (Altmark)

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Bungalowsiedlung Arendsee

- Begründung -



Textliche Festsetzungen – Planzeichenerklärung
zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 – Bungalowsiedlung Arendsee

1. Aufgrund der vorhandenen Parzellierung und Bebauung ist an der Größe der Grundstücke nur insofern eine Veränderung möglich, dass die mit zwei oder mehreren Bungalows bebauten Parzellen neu aufgeteilt werden können.
2. Die vorhandenen Straßen sind mit Vorrang für den Fußgängerverkehr zu nutzen.
3. Die vorhandenen Anliegerwege dienen der Zuwegung zu den Parzellen.
4. Die Errichtung von Garagen ist nicht zulässig; zugelassen sind Carports.
5. Die Firsthöhe der Bungalows wird auf **maximal 6,50 m** über Geländeoberfläche festgesetzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 – 11 BauNVO)
- Wochenendhausgebiet - § 10 Abs. 3 BauNVO

SO

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2, § 18 BauNVO)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- **maximale überbaubare Grundstücksfläche für ein Wochenendhaus**
- Zahl der Vollgeschosse

0,2
70 m²
1

Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe über Geländeoberfläche)

6,50 m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)
- offene Bauweise

O

Einzel-, Doppel- und Dreier-Bungalows
- Baugrenzen

Ausgehend von den vorhandenen Parzellierungen ergeben sich aus dem vorhandenen Bestand der baulichen Anlagen (Bungalows) seitliche Abstände zu den Parzellengrenzen.

Bei einer beabsichtigten Erweiterung der vorhandenen baulichen Anlagen oder auch durch Errichtung von Nebengelass (keine Garagen) ist ein Abstand von

3,00 m

einzuhalten. Zu Wegegrundstücken ist ein geringerer Abstand möglich.

B E G R Ü N D U N G
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 – Bungalowsiedlung Arendsee

1. Rechtsgrundlagen
Grundlage sind

- § 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 9 und 10 Baugesetzbuch
- der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes vom 27.05.1991
- der Beschluss über die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 - Bungalowsiedlung Arendsee vom 13. Oktober 2003

2. Der Geltungsbereich

umfasst das Gebiet der Bungalowsiedlung 1., 2. und 3. Bauabschnitt) gemäß Darstellung auf dem in der Anlage beigefügten Übersichtsplan im Maßstab 1:2000.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Weg am Waldrand
- im Osten durch die Wohnbebauung
- im Süden durch die Wohnbebauung der Salzwedeler Straße
- im Westen durch die Lüchower Straße und private Grundstücke.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Sondergebiet – Wochenendhausgebiet – nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus.

4. Veranlassung und Ziel der Planung der 2. Änderung

Nach § 9 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Durch den Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass eine mögliche Erweiterung durch Anbauten und Errichtung von Ergänzungsbauten den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht.

Insgesamt soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht werden.

Mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes soll im Bungalowgebiet mehr Baufreiheit für ein zeitgerechtes Bauen für Erholungszwecke geschaffen werden.

Beabsichtigte Nutzungsänderungen sind auszuschließen. Bestandsänderungen, Erweiterungen, Erneuerungen sind nur unter Beachtung und Einhaltung nach Art und Maß der baulichen Nutzung möglich.

5. Festsetzungen

Durch die Ausweisung als Wochenendhausgebiet wird dem Bedürfnis nach einem möglichst ungestörten Erholen Rechnung getragen.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, der Firsthöhe von **maximal 6,50 m** sowie der eingeschossigen, offenen Bauweise in Form von Einzel-, Doppel- und Dreier-Bungalows soll die vorhandene Struktur erhalten bleiben – **jedoch mit einer besseren Ausnutzbarkeit.**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind von der vorhandenen Bebauung unter Beachtung und Einhaltung der Grundflächenzahl von 0,2 und der Einhaltung von Gebäudeabständen zu den Grundstücksgrenzen mit 3,00 m abhängig. Zu Wegegrundstücksflächen ist ein geringerer Abstand möglich.

Die maximale überbaubare Grundstücksfläche darf jedoch **70 m²** für ein Wochenendhaus nicht überschreiten.

6. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen und Anliegerwege.

Die vorhandenen Straßen und Wege sind qualitativ zu unterhalten, wobei keine weitere Versteigerung beabsichtigt ist.

7. Grünordnung und Landschaftseinbindung

Die vorhandene Begrünung im öffentlichen Bereich wie im privaten Bereich ist vom Grundsatz her zu erhalten.

8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Unzulänglichkeiten bei der Abwasserentsorgung und Versorgung mit Elektroenergie sind zu beheben.

Eine durchgängige Beheizung nur mit Erdgas oder Elektroenergie (keine festen Brennstoffe) ist möglich.

Die Errichtung von Kaminen ist nach vorheriger Beantragung möglich.

Die Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung sind mit den jeweiligen Trägern abzustimmen.

9. Tierhaltung

Eine dauerhafte Tierhaltung ist nicht zulässig.

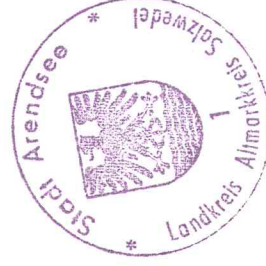
Anmerkung:

Folgende Unterlagen sind Gegenstand für die 2. Änderung des Bebauungsplanes:

- Übersichtsplan im Maßstab 1:2000
- Planzeichenerklärung
- textliche Festsetzungen
- Begründung.

Arendsee, 10. Juni 2004

Führer
Bürgermeister



Amtsblatt für den Altmarkkreis Salzwedel vom 25. Februar 2004,

Stadt Arendsee
Stadtrat

BESCHLUSS

**über den Entwurf, die Bekanntmachung
und die Auslegung der 2. Änderung des Bebauungs-
planes Nr. 17 - Bungalowsiedlung Arendsee
hier: Beschluss Nr. 352 (42) III/2004 vom 09. Februar 2004**

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches § 3 Abs. 2 wird der Beschluss
Beschluss Nr. 352 (42) III/2004

über den Entwurf, die Bekanntmachung und die Auslegung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 - Bungalowsiedlung Arendsee - ortsüblich bekannt gegeben.

Der Beschluss für das Gebiet liegt zur Einsichtnahme für jedermann in der Verwaltungsgemeinschaft Arendsee/Altmark und Umgebung, Rathaus, Bauverwaltung Erdgeschoss

in der Zeit vom

18. Februar - 18. März 2004

während der Dienststunden öffentlich aus.

Arendsee, 10. Februar 2004

Führ
Bürgermeister