

1.(vereinfachte) Änderung zum Bebauungsplan Nr.2 der Gemeinde Wewelsfleth, Kreis Steinburg

Begründung

Das Gebiet der 1.(vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 umfaßt den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr.2 in der Flur 4 Gemarkung Wewelsfleth.

Das Gebiet umfaßt eine Gesamtfläche von 2.39 ha. Grund für die Planänderung und die sich daraus ergebende Neufassung ist die Absicht der Gemeinde in stärkerem Maße den Bau von Doppelhäusern zu ermöglichen, um eine flächen- und kostensparende Bebauung zu fördern.

Die Änderung der vorgeschriebenen Bauweise von der nur Einzelhäuser zulassenden Festsetzung in eine Einzel- und Doppelhäuser gestattende Ausweisung erfolgt jedoch nur im Bereich 1 der Planzeichnung. Die zum Landschafts-Außenraum im Norden und zum östlichen Allgemeinen Wohngebiet mit seinen sehr kleinteiligen Gebäuden gelegenen Bereiche 2 und 3 sind auch weiterhin nur mit Einzelhäusern zu bebauen, um einen angemessenen baulichen Übergang zu gewährleisten. Die Bauflächen für großflächigere Doppelhäuser sind somit auf die zentralen Bereiche um den Haupterschließungsplatz im Süd-Westen beschränkt.

Aufgrund der vorgenommenen Planneufassung gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993. Abweichend von der üblichen Regelung dieser BauNVO wird in der Planänderung die Mitanzrechnung von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen auf die Geschoßflächenzahl festgesetzt. Dies geschieht, um bei unveränderten Grundflächenzahlen (GRZ) eine zu hohe Dichte, vor allem bei den kleineren Grundstücken, zu vermeiden.

Zur Sicherung der Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke mit Anlagen gemäß § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), welche bei der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 auf die Grundfläche mitanzurechnen sind, wird für die Bereiche mit einer GRZ von 0.25 eine 70%-ige Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bezüglich dieser Anlagen festgesetzt. Für die Bereiche mit einer GRZ von 0.4 gilt die in § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ um 50% als Obergrenze, um die bisherige Eigenart des Gebietes zu bewahren.

Die östliche Baufläche des Bereiches 1 erhält eine um 6.0m auf 21.0m Tiefe erweiterte Baugrenzausweisung. Trotz der vorgesehenen kleinen Grundstücke und ihrer ungünstigen Ausrichtung mit der Westseite zum Straßenraum hin wird dadurch mittels Zurücksetzen der Gebäude eine für Doppelhäuser vorteilhafte Bebauungsmöglichkeit geschaffen.

Da durch die Doppelhausausweisung ein erhöhter Stellplatzbedarf auf den Grundstücken entsteht, wird zur Vermeidung straßenseitiger Grenzbebauung eine 6.0m tiefe bebauungsfreie Fläche festgesetzt. Sie dient dem Erhalt einer durchgängigen Vorgartenzone und der Gebietsdurchgrünung, wie sie auf der gegenüberliegenden West-Straßenseite durch die anzupflanzenden Bäume gewährleistet ist.

Um eine bei Doppelhäusern günstigere Grundstücksausnutzung zu fördern wird für die westliche Baufläche im Bereich 1 die Firstrichtung parallel zur Straße ausgewiesen, was zugleich eine bessere Straßenraumfassung ermöglicht. Lediglich im südlichen Bauflächenbereich bleibt zur Platzfassung die zur Straße giebelständige Firstausrichtung bestehen.

Bezüglich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt die Änderung einige Dachgestalt-Aussagen. Neben den bislang zulässigen Satteldächern werden die für die Wewelsflether Bebauung ebenfalls typischen Krüppelwalmdächer erlaubt. Entsprechend der Dachform der bestehenden Bauten im Einmündungsbereich der Planstraße D in die Straße An der Wettern werden in den Bereichen 1 und 4 zusätzlich auch Walmdächer zugelassen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da sich die meisten Änderungen auf die Gebäudegestaltung beziehen. Auch aus der Erweiterung der Bautiefe um 6.0m auf 21.0m im Bereich 1 ergibt sich keine Veränderung der Grundflächennutzung oder eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, da die realisierbare Grundflächenzahl (GRZ) unverändert bleibt.

Die vorhandene Erschließung bleibt unverändert.

Ein eventuell notwendiger Nachweis von zusätzlichen Parkplätzen ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.3 "Schröders Kamp" auf dem westlich angrenzenden Gelände zu prüfen.

Wewelsfleth 09. Mai 1995
(Ort, Datum)

 Bürgermeister