

Begründung

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, (BGBI. I S. 2253) zur

S a t z u n g

der Gemeinde Wees, Kreis Schleswig-Flensburg **über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 -Himmershoi-**

für das Gebiet Grönkamp und der Südseite des Grönholm.

1. Rechtsgrundlage

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 -Himmershoi- wurde auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 18.06.1991 nach §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

Sie wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Änderungsgrund

Nachdem die im Bebauungsplan festgesetzten Flachdachhäuser errichtet worden waren, zeigte es sich, daß sie sich von ihrer Gestaltung her nicht in die Umgebung einpassen.

Die Nachbarbebauung besteht aus Einfamilienhäusern mit geneigten Dächern der verschiedensten Neigungen. In diesem Umfeld wirken die Flachdachhäuser als Fremdkörper, die augenscheinlich willkürlich in die Bebauung mit geneigten Dächern eingestreut wurden.

Das Erscheinungsbild der Flachdachhäuser in der Siedlung **Himmershoi** ist wegen ihres negativen Eindrucks auf das Bild dieses Ortsteiles für die Gemeinde Anlaß gewesen, keine weiteren Flachdachhäuser in nachfolgenden Bebauungsplänen mehr festzusetzen.

Nachdem die Gemeinde davon Kenntnis erlangt hat, daß die Flachdächer in der nächsten Zeit von Grund auf saniert werden müssen, sieht sie eine passende Gelegenheit gekommen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes so zu ändern, daß sich die Flachdachhäuser in Zukunft harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen.

Gleichzeitig sollen die übrigen gestalterischen Festsetzungen mit den anderen Bebauungsplänen der Gemeinde in Einklang gebracht werden, um in der Gemeinde möglichst weitgehend gleiches Recht für alle Bürger zu haben.

3. Änderungen

3.1. Ergeschoßfußbodenhöhe

Der Höhenspielraum wurde den Gegebenheiten angepaßt.

3.2. Dächer

In der Dachform wurden die sonst in den Bebauungsplänen zulässigen geneigten Dächer festgesetzt. Ihre Höhenentwicklung wurde durch Dachneigung und Firsthöhenfestsetzung recht eng begrenzt.

Da die Häuser als Flachdachgebäude geplant wurden und somit bei der Lage des Hauses auf dem Grundstück von einer relativ niedrigen Nachbarbebauung ausgegangen werden konnte, müssen diese Planungs- voraussetzungen erhalten bleiben. Anderenfalls wären Beeinträchtigungen durch Veränderung der Besonnung oder neue Ein- sichtsmöglichkeiten vom Dachgeschoß aus gegeben.

Das Grundstück 32 erhält eine Dachneigung, die höher als die der westlich anschließenden Grundstücke und niedriger als die der südlichen Grundstücke ist. Hierdurch wird ein städtebaulich ver- tretbarer Übergang von den flach geneigten Dächern zu den steileren Dächern geschaffen. Die Neigungen der Dächer der rest- lichen Grundstücke wurden nicht geändert.

3.3. Drepel

Sie wurden aus den gleichen nachbarschützenden Gründen wie bei der niedrigen Dachneigungs- und Firsthöhenfestsetzung für die ehemaligen Flachdachhäuser ausgeschlossen.

3.4. Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzungen wurden an die Möglichkeiten der LBO '83 angepaßt.

3.5. Einzäunungen

Die Festsetzungen wurden erweitert, um im Vorgartenbereich Sicht- schutzwände, die zu nachbarlichen Konflikten um Sicht und Beson- nung führen können, auszuschließen.

4. Auswirkungen und Änderungen

Durch die enge Begrenzung der Höhenentwicklung der ehemaligen Flachdächer wird sich das Straßen- und Ortsbild nicht negativ verändern.

Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Erschließung.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19. Mai 1992 gebilligt.

Wees, den 11.06.1992

Der Bürgermeister

