

# B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) zur Satzung der

**Gemeinde Wees**  
**Kreis Schleswig-Flensburg**

über die

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5**  
**„Himmershoi“**

für das Gebiet südlich der Grundstücke „Grönkamp“ Nr. 20, 22, 24 und 26.

Bearbeitet:  
Schleswig, den 27.04.2000

ingenieurgesellschaft nord **ign**  
Waldweg 1 24337 Schleswig - 04421 / 34021  
Telefon 04421-34021 - 1182 Fax 04421-34021

## 1. **Rechtsgrundlage**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Himmershei“ wurde auf der Grundlage des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Wees vom 09.11.1999 nach den §§ 8 und 9 Baugesetzbuch entworfen und aufgestellt.

Sie wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wees entwickelt.

## 2. **Änderungsgrund**

Aufgrund der veränderten Bevölkerungsstruktur innerhalb des Baugebietes besteht kein Bedarf an der Nutzung des im Bebauungsplan festgesetzten *Kinderspielplatzes* (Grünfläche Spielplatz). Daher hat die Gemeinde entschieden, diese Nutzungsart aufzugeben. Das Gelände soll künftig als *Parkanlage* genutzt werden.

Im nordwestlichen Bereich der Straße *Grönkamp* befindet sich eine *Straßenverkehrsfläche*, die als *Wendeanlage* und *Öffentliche Parkplatzfläche* genutzt wird. Die Flächen sind entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Die Gemeinde hat entschieden, die Straßenverkehrsflächen zugunsten eines Baugrundstücks zu reduzieren und das Baugrundstück als *Reines Wohngebiet* festzusetzen.

## 3. **Änderungen**

### 3.1 **Umwandlung der Grünfläche - Spielplatz - in eine Grünfläche, öffentlich - Parkanlage -**

Wie bereits dargestellt, besteht aufgrund der veränderten Bevölkerungsstruktur innerhalb des Baugebietes kein Bedarf mehr an der Nutzung des im Bebauungsplan festgesetzten *Kinderspielplatzes*. Daher wird die im Bebauungsplan Nr. 5 „Himmershei“ festgesetzte *Grünfläche - Spielplatz -* in eine *Grünfläche, öffentlich - Parkanlage -* umgewandelt.

### 3.2 **Umwandlung einer Straßenverkehrsfläche sowie einer Straßenverkehrsfläche - öffentliche Parkfläche - in ein reines Wohngebiet**

Zugunsten der Schaffung eines Grundstücks für wohnbauliche Zwecke wird ein Teilbereich der im Bebauungsplan Nr. 5 „Himmershei“ festgesetzten *Straßenverkehrsflächen* sowie *Straßenverkehrsflächen - öffentliche Parkfläche -* in ein reines Wohngebiet umgewandelt.

Bei der Reduzierung der Verkehrsflächen hat die Gemeinde berücksichtigt, daß an diesem Ende der Straße Grönkamp eine *Wendeanlage* u. a. für Müllfahrzeuge erhalten bleibt. Der Reduzierung der Verkehrsflächen hat die Gemeinde einen äußeren Wendekreisradius der Wendeanlage von 10,00 m zugrunde gelegt. Der in der Planzeichnung dargestellte Wendekreis liegt teilweise zwischen bestehenden Hochborden, die die Fahrbahn von den angrenzenden Fußwegen trennt. Die bei Wendeanlagen erforderlichen Freihaltezonen von 1,00 m Breite für Fahrzeugüberhanglängen liegen im Bereich der angrenzenden Fußwege.

Die Gemeinde ist der Auffassung, daß im Bereich der Straße Grönholm grundsätzlich auf die besondere Bereitstellung öffentlicher Kraftfahrzeugstellplätze innerhalb des Straßenraumes verzichtet werden kann.

Wie bereits dargelegt, wird das künftige Baugrundstück als *Reines Wohngebiet* (§ 3 Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Allerdings hat die Gemeinde in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 innerhalb des reinen Wohngebietes die Arten der Nutzung, die nach § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden können, generell ausgeschlossen. Die ausnahmsweise Zulassung dieser Arten der Nutzungen würden den Charakter des bestehenden reinen Wohngebietes stören. Die ausgeschlossenen Nutzungen können an anderen Standorten innerhalb des Gemeindegebietes realisiert werden.

Die Gebäude können bei *zwingender Eingeschoßigkeit* als *Einzelhaus* in *offener Bauweise* errichtet werden.

Als Maß der baulichen Nutzung hat die Gemeinde eine *Grundflächenzahl* mit dem Faktor 0,4 bestimmt. Es ist hierbei zu beachten, daß die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich überbaut wird bis zu 50 v. H. überschritten werden kann (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Einen ausreichenden Spielraum für die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück sichern die festgesetzten *überbaubaren Grundstücksflächen*, die über *Baugrenzen* festgesetzt sind.

Die gewählten örtlichen Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung regeln das künftige Erscheinungsbild der Gebäude sowie deren Höhe. Die gewählten Festsetzungen lehnen sich an die örtlichen Bauvorschriften an, die die Gemeinde anlässlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Himmershoi“ für den Siedlungsbereich bestimmt hat.

Die zulässige *Erdgeschoßfußbodenhöhe* der Gebäude liegt zwischen 0,30 m und 0,80 m über der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie. Mit dieser Festsetzung ist die Höhenlage der bestehenden Gebäude im Umfeld untereinander geregelt. Sie trägt auch zur ausgewogenen Gestaltung des Straßenraumes bei.

Als *Dachform* sind nur Satteldächer und Walmdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15 Grad bis 25 Grad zulässig.

*Garagen und Nebenanlagen* sind nur mit Flachdach oder Dachneigungen von 15 Grad bis 45 Grad zulässig.

*Drempel* sind generell ausgeschlossen.

Zur Begrenzung der *Höhe baulicher Anlagen* hat die Gemeinde eine Festsetzung getroffen. Danach darf die Höhe baulicher Anlagen 6,00 m nicht überschreiten, bezogen auf die tatsächlichen Erdgeschoßfußbodenhöhen.

Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze sind nur Einfriedigungen und lebende Hecken bis zu einer *Höhe von 0,70 m* zulässig. Diese Festsetzung wurde gewählt, um im Vorgartenbereich Sichtschutzwände, die zu nachbarlichen Konflikten um Sicht und Besonnung führen können, auszuschließen.

Die Gemeinde hält die Umwandlung eines Teilbereiches der Straßenverkehrsflächen zugunsten der Schaffung eines weiteren Baugrundstücks unter Wahrung der zu berücksichtigenden Nähe zu bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld für städtebaulich vertretbar.

#### 4. **Natur und Landschaft**

Aufgrund der Lage des reinen Wohngebietes innerhalb des Siedlungsbereiches wird das *Landschaftsbild* durch die hinzutretende Bebauung nicht beeinträchtigt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist eine *weitergehende Bodenversiegelung* nicht verbunden. Die Verkehrsflächen sind zur Zeit versiegelt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird im Bereich des reinen Wohngebietes zu einer Entsiegelung und einer darauf aufbauenden Neuversiegelung führen, wobei das künftige Maß der Versiegelung das derzeitige nicht erreichen kann. Daher werden besondere Maßnahmen, die zum Ausgleich für die über die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft führen, nicht erforderlich.

## 5. Leitungsführungen

Innerhalb des reinen Wohngebietes liegen Fernmeldeleitungen der *Deutsche Telekom AG* und Stromversorgungsleitungen der *Schleswig AG*.

Die genaue Lage der Leitungstrassen ist nicht bekannt.

Die Gemeinde Wees ist zur Zeit Grundstückseigentümer des geplanten reinen Wohngebietes. Sie wird anlässlich des Verkaufs des geplanten Baugrundstücks mit den angesprochenen Versorgungsträgern Kontakt aufnehmen und die mit der Führung der Leitungstrassen auf dem Grundstück verbundenen Fragen abschließend regeln.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.04.2000 gebilligt.

Wees, den 22.6.2000

.....  
(Bürgermeister)



# Übersichtskarte M. 1 : 25.000

