

B E G R Ü N D U N G

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

GEMEINDE WEES
AMT LANGBALLIG
KREIS SCHLESWIG-FLENSBURG

über die

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6
*** Hauslücke & Schmidtlücke - 1. Bauabschnitt ***

für das Gebiet an den Gemeindestraßen *Moorstraße, Wiesenbogen, Hauslücke, Schmidtlücke, Peerekopp* und *Am Dorfplatz*.

1. Rechtsgrundlage

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.1992 nach §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

Sie wurde aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wees entwickelt.

2. Lage, Größe und Nutzung

Das Baugebiet liegt im Südosten des Ortsteiles Wees zwischen der *Nordstraße* (B 199) und der *Schmiedestraße*. Es bildet zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 7 den südostwärtigen Abschluß der Bebauung im Ortsteil Wees.

Das Plangebiet besitzt eine Fläche von 7,093 ha, die sich wie folgt aufteilt:

5,62 ha	allgemeines Wohngebiet	79,23 %
0,47 ha	Mischgebiet	6,63 %
0,99 ha	Verkehrsflächen	13,96 %
	davon:	
0,82 ha	befestigte Flächen	11,56 %
0,03 ha	Verbindungsweg	0,42 %
0,14 ha	Verkehrsgrün	1,98 %
0,01 ha	Flächen für die Landwirtschaft	0,14 %
0,003 ha	Trafostation	0,04 %

7,093 ha		100,00 %
----------	--	----------

Das Gebiet soll zum größten Teil als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO genutzt und entsprechend bebaut werden, wobei entsprechend der Erfahrung mit der bisherigen Bebauung Einfamilienhäuser überwiegen werden. Für 2 Bereiche ist die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt worden. Diese Grundstücke liegen im zentralen Bereich des Bebauungsplanes. Hier soll entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde die Möglichkeit gegeben werden, die Grundstücke weitergehender als im allgemeinen Wohngebiet auszunutzen. Hierdurch sieht die Gemeinde die Möglichkeit, langfristig dorftypische nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu etablieren.

Eine Geschoßflächenzahl wurde nur im Bereich der zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Im eingeschossigen Bereich kann auf diese Festsetzung verzichtet werden.

Die Grundflächenzahl ist entsprechend der jeweils festgesetzten Bauweise differenziert festgesetzt worden. Das höhere Maß in der offenen Bauweise soll die Teilung von Reihenhäusern in Einzelparzellen ermöglichen.

Die zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bei I soll sicherstellen, daß keine Nurdachhäuser entstehen, da sie nicht ortstypisch sind.

Der Bereich mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse II wurde als Höchstmaß gewählt, um auch die Möglichkeit einer niedrigeren Bebauung offenzuhalten.

Die Bauweise wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 in Anlehnung an die vorhandene und noch geplante Bebauung differenziert festgesetzt. So ist in den Bereichen, die von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern geprägt sind, weiterhin die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt worden. Im Zentrum des Gebietes sowie im Süden entlang des Lärmschutzwalles wurde die offene Bauweise festgesetzt, um die gestiegene Nachfrage nach Reihenhäusern befriedigen zu können. Die bisherige Bebauung zeigt, daß sich die Reihenhäuser in das Gesamtbild des Bebauungsplanes in Bezug auf Höhen- und Massenentwicklung einfügen.

Im Bereich mit der Zahl der Vollgeschosse II wurde die offene Bauweise mit der Einschränkung auf Einzelhäuser festgesetzt, um in diesem zentralen Bereich die Verdichtung nicht noch weiter zu erhöhen. Für diesen Teilbereich des Bebauungsplanes wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe zwingend und die zulässige Firsthöhe als Höchstgrenze festgesetzt. Hiermit wird das Einfügen der künftigen Bebauung in die umgebende Bebauung sichergestellt.

Auch erfolgte die Festsetzung der Oberkante der diesem Teilbereich zugeordneten Gemeinschaftsstellplätze als Höchstgrenze. Über entsprechende Festsetzungen wird sichergestellt, daß die Gemeinschaftsstellplätze gegen die angrenzenden Straßen "Am Dorfplatz" und "Moorstraße" durch eine Bepflanzung abgegrenzt werden, mit Ausnahme der Zufahrt zu den Stellplätzen von der Moorstraße.

Im gesamten eingeschossigen Bereich wurden große überbaubare Flächen festgesetzt, um die notwendige Variabilität zur Schneidung der restlichen Grundstücke und ihrer Bebauung zu erhalten. Lediglich im Bereich mit der Zahl der Vollgeschosse II wurde aus den gleichen Gründen wie bei Festsetzung der Bauweise die überbaubare Fläche differenzierter festgesetzt.

Die verschieden restriktiven Festsetzungen zwischen dem Bereich mit der Zahl der Vollgeschosse II und den Bereichen mit der Zahl der Vollgeschosse I wurden gewählt, da hier die Entwicklung der Baumassen so beschränkt werden muß, daß sie sich in die umgebende Bebauung, die aus Einzelhäusern und aus Reihenhäusern besteht, einfügen wird.

3. Erschließung

Das im Bebauungsplan Nr. 6 ehemals vorgesehene, überwiegend vermaschte Netz der Erschließungsstraßen wurde in ein verästeltes Netz umgewandelt.

Die *Moorstraße* erschließt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 und des Bebauungsplanes Nr. 7 und stellt die Ostanbindung des Ortsteiles Wees an die *Nordstraße* (B 199) dar. Der Straßenquerschnitt wurde im Trennsystem festgesetzt und entspricht den an die *Moorstraße* gestellten Anforderungen.

Der *Peerekopp* verbindet den Bebauungsplan Nr. 8 mit dem westlich anschließenden bebauten Gebiet und führt zur *Dorfstraße*. Er wurde im Profil entsprechend dem vorhandenen *Peerekopp* im Trennsystem ausgeführt.

Die *Hauslücke* wurde entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 als 1. Bauabschnitt des Gesamtplanes ausgeführt. Der vorhandene Straßenquerschnitt wurde in die 1. Änderung übernommen.

Die ehemaligen Einhänge am *Dorfplatz* und *Wiesenbogen* wurden in 3 Stichstraßen mit Wendeplätzen unterteilt. Sie werden nach dem Mischungsprinzip entsprechend der EAE 85 mit Straßenquerschnitten für den Begegnungsfall Pkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit ausgebaut.

Die Verbindung zwischen den Wendeplätzen wird als Anliegerweg im Mischungsprinzip für den Begegnungsfall Pkw/Rad/Fußgänger bei verminderter Geschwindigkeit ausgebaut. Durch die bereits vorhandene Bebauung war es nicht möglich, die Anliegerwege noch einmal zu trennen und nur über Fußwege zu verbinden. Um ein Durchfahren des Kraftfahrzeugverkehrs dennoch zu verhindern, werden sie durch geeignete Maßnahmen soweit gesperrt, daß nur Einsatz- und Rettungsfahrzeuge die Sperren überwinden können.

Die restlichen Grundstücke werden über die Anliegerwege S1 bis S4 erschlossen, wobei der Anliegerweg S1 auch Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 7 und der Anliegerweg S2 die dahinterliegende landwirtschaftliche Fläche erschließt. Dieses ist bei der Auswahl der Profile berücksichtigt worden.

Die Fußwege F1 und F2 verbinden den Bebauungsplan Nr. 6 mit der ostwärtigen Bebauung und der Bushaltestelle an der B 199 und sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung festgesetzt worden. Durch die Umwandlung des Erschließungssystemes und die Neufestsetzung der Straßenquerschnitte konnte vom Entwurf her die Grundlage für eine Verkehrsberuhigung des Gebietes geschaffen werden.

4. Städtebauliche Ordnung

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 * *Hauslücke & Schmidtlücke - 1. Bauabschnitt* * sind die Ergebnisse der 2. - 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 mit eingeflossen und entsprechend festgesetzt worden. Diese Änderungen und die aus ihr resultierenden Festsetzungen entstanden im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung entsprechend den vielfältigen Anforderungen, die sich aus der über einen längeren Zeitraum realisierten Ausführung ergeben haben.

Die festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe hat sich bei der bisherigen Bebauung bewährt und ist weiterhin übernommen worden um einerseits eine städtebaulich vertretbare Höhenentwicklung der Gebäude untereinander sowie eine ausreichende Entwässerungstiefe der zukünftigen Gebäude zu gewährleisten.

Die Festsetzung der Außenwände erfolgte in bezug auf die vorhandene Bebauung in dem Gebiet, wobei Holz für *Carports* und Glas für *Wintergärten* vorgesehen ist. Die Dachneigung ist im Neigungsbereich der *ausbaufähigen Dächer* festgesetzt worden. Dieses entspricht der vorhandenen Bebauung des Gebietes sowie der Nachbarbereiche.

Die Höhenbeschränkung der Drempele entspricht ebenfalls der vorhandenen Bebauung.

Die Zulassung von Anlagen der Solartechnik soll die Nutzung alternativer Energien fördern und ermöglichen.

Für den Bereich mit der Zahl der Vollgeschosse II wurden engere Festsetzungen in bezug auf die Dachform und Dachneigung sowie auf die Höhenentwicklung der Gebäude getroffen.

Diese Festsetzungen stellen sicher, daß im zentralen Punkt des Gebietes, auch bei einer maximalen Ausnutzung aller Festsetzungen, die Baukörper in Baumasse und Höhenentwicklung sich der benachbarten Bebauung aus Reihenhäusern, Doppelhäusern und Einzelhäusern anpaßt.

5. Grünplanung

Zur inneren Durchgrünung des Gebietes sind in den Verkehrsflächen im Mischungsprinzip Anpflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt worden. Sie unterstreichen den Charakter dieser Straßen und tragen zu einer Durchgrünung des Gesamtgebietes bei.

Die im Gebiet vorhandenen Knicks sind weiterhin mit einem Erhaltungsgebot belegt worden.

Durch die Festsetzung von Pflanzflächen auf dem Lärmschutzwall sowie die Erhaltung der Knicks an der Ostgrenze des Bebauungsplanes wird eine Abschirmung des Gebietes zur Landschaft erzielt.

Die Maßnahmen sind im Zuge der Erschließung genehmigt und erstellt worden.

6. Immissionsschutz

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden aus dem Bebauungsplan Nr. 6 übernommen. Der Lärmschutzwall ist ausgeführt. Die Immissionsschutzzone wurde übernommen und dem neuen Grundstückszuschnitt angepaßt.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Gemeinde bedient sich eines Dritten zur Erschließung des Gebietes.

Der Erschließungsträger ist im Besitz der noch freien Grundstücke, führt die Erschließung durch und veräußert die Grundstücke.

Es besteht ein Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger.

8. Versorgungsmaßnahmen

Die Erschließung des Gebietes ist weitestgehend fertiggestellt. Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Erschließungsanlagen gesichert.

9. Öffentliche Einrichtungen

Durch die Bemühungen der Gemeinde ist sichergestellt, daß noch 1993 die Grundversorgung für die Bevölkerung im Ortsteil Wees gesichert ist.

10. Überschläglich ermittelte Kosten

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 * Hauslücke & Schmidtlücke - 1. Bauabschnitt * wird das Erschließungssystem nicht über die 2.-4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 hinausgehend erfaßt.

Hierdurch hat sie keine Auswirkungen auf die Erschließungskosten.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.05.1993 gebilligt.

Wees, den *23.8.93*.....



U. C. ...
Bürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE

M. 1:25000

