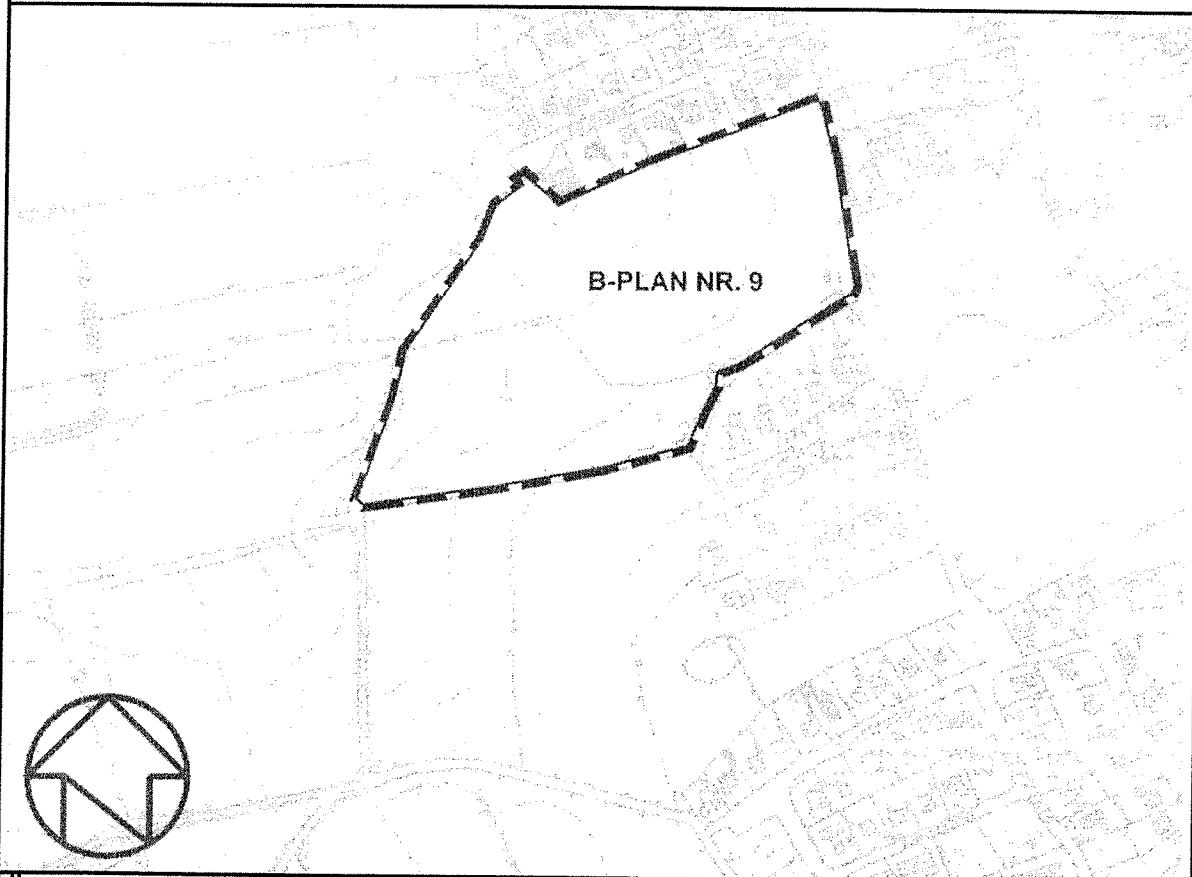


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 9, 1. (vereinfachte) Änderung der Gemeinde Wesseln

für das Gebiet
„nördlich der Gemeindegrenze zur Stadt Heide
und westlich des Reiterweges“

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen
4. Verkehrserschließung und –anbindung, ruhender Verkehr
5. Naturschutz und Landschaftspflege
6. Ver- und Entsorgung
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
8. Kosten



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

PLANUNGS BÜRO für
Architektur und Stadtplanung
Dipl. - Ing. Hermann Dirks
25746 Heide, Loher Weg 4
Tel.: 0481/71066 Fax: /71091
- Email: Hermann.Dirks@t-online.de -

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 9 ist nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 3 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wesseln mit seinen Änderungen entwickelt.

Durch die vorliegende 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,79 ha. Es befindet sich im äußersten südwestlichen Bereich des Siedlungskörpers der Gemeinde Wesseln und schließt unmittelbar an vorhandene baulich genutzte Flächen sowohl in Wesseln wie innerhalb des Gebietes der Stadt Heide an.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die vorhandene Wohnbebauung südlich der Straße „Im Grünen“,
- im Westen durch den freien Landschaftsraum in Form landwirtschaftlich genutzter Flächen,
- im Süden durch die Gemeindegrenze zur Stadt Heide und anschließende landwirtschaftlich genutzte Flächen südlich des Weges „2. Nußgang“ sowie durch die vorhandene Wohnbebauung nördlich des „Fasanenweges“,
- im Osten durch den „Reiterweg“ (K 28) und die hieran anschließende vorhandene Bebauung.

Das Gelände fällt von Nordosten nach Westen geringfügig um ca. 2,0 m von ca. 4,0 m auf ca. 2,0 m ü.NN. ab.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-12-2003 wies die Gemeinde Wesseln insgesamt 1.360 Einwohner auf. Die Gemeinde weist einen teilweise baulichen Siedlungszusammenhang mit dem südlich angrenzenden Mittelzentrum Heide auf und ist Grundschulstandort. Wesseln ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Weddingstedt mit Verwaltungssitz in Weddingstedt.

Im Rahmen der gemeinsamen Gebietsentwicklungsplanung der Stadt Heide mit den Umlandgemeinden (GEP) wurde im Zuge der Schlussvereinbarung ein Handlungskonzept vereinbart, das aus den Fachteilen Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr sowie Landschafts- und Freiraum besteht. Im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 9 wurden die Inhalte der GEP adäquat berücksichtigt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Wesseln schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung von insgesamt 39 Baugrundstücken; der Plan setzt für seinen Geltungsbereich u.a. eine Reihe von Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO fest.

In jüngerer Zeit gab es nun Anfragen von Grundstückseigentümern, die eine von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes abweichende Gestaltung von Garagen realisieren möchten. In diesem Zusammenhang überprüfte die Gemeinde Wesseln die bestehenden Festsetzungen auf möglichen Aktualisierungsbedarf. Auch aus städtebaulicher Sicht ist es wünschenswert, die zulässige Dachneigung von Garagen stärker auf die zugehörigen Gebäude abzustimmen; entweder wird für Garagen eine optische Eigenständigkeit durch eine Flachdachkonstruktion bzw. eine flachgeneigte Schutzdachkonstruktion („0 – 15 Grad“) angestrebt, oder die gestalterische Unterordnung in den durch das Hauptgebäude definierten Gestaltungskontext („wie das zugehörige Gebäude“) vorgegeben. Durch die vorliegende vereinfachte Planänderung wird für die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 die Zulässigkeit der Dachneigung von Garagen mit „0 – 15 Grad oder wie das zugehörige Gebäude“ festgesetzt und somit den aktuellen Bedürfnissen der Grundstückseigentümern wie auch einer städtebaulich stadtgestalterisch befriedigenden Form angepasst.

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wird, gesondert angesprochen und eingeladen.

4. Verkehrserschließung und -anbindung, ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gesamtgeltungsbereiches, die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie die Maßnahmen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs bleiben durch die vorliegende vereinfachte Planänderung unangetastet.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Wesseln werden keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen oder vorbereitet. Eine erneute Bilanzierung der geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt ist nicht erforderlich.

6. Ver- und Entsorgung

An den vorgesehenen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, die durch den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Wesseln geregelt werden, sind keinerlei Änderungen vorgesehen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB werden durch die vorliegende Planänderungen nicht erforderlich.

8. Kosten

Aus der vorliegenden 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 entstehen der Gemeinde Wesseln keine weiteren Erschließungskosten.

SCHLUSSBEMERKUNG

Die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Wesseln bleibt neben der vorliegenden Begründung weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wesseln, 20.12.2005



Möller
- Bürgermeisterin -