

B E G R Ü N D U N G

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4
der Gemeinde Wesseln
für das Gebiet "nördlich der Straße Doppeleiche und
beidseitig der Straßen Wischweg und Eichelhäherweg"

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Wesseln ist am
29.02.1974 in Rechtskraft getreten.

Zwischenzeitlich ist der südliche Teil des Plangeltungsbe-
reiches, südlich der Straße Doppeleiche, den heutigen
Gegebenheiten angepaßt worden. Die 1. Änderung des Bebau-
ungsplanes ist am 07.11.1985 rechtskräftig geworden.

Der nördliche Teil des Bebauungsplanes ist bis auf wenige
Baugrundstücke entsprechend den Festsetzungen mit einge-
schossigen Wohnhäusern bebaut und realisiert. Die Er-
schließungsanlagen sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen
sind hergestellt.

Die Flächen des vorliegenden Änderungsbereiches befinden
sich bis auf die im Eigentum der Gemeinde befindlichen
öffentlichen Verkehrsflächen im Privateigentum.

**2. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der
Gemeinde**

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 sind im Bereich
der vorliegenden Änderung Festsetzungen für eingeschossige
Wohnhäuser mit Flachdach in einem allgemeinen Wohngebiet
vorgesehen und entsprechend bis auf die Grundstücke Nr. 13,
15, 17 und 19 an der Straße Doppeleiche realisiert worden.
Die Hauptgebäude der Grundstücke Nr. 13, 15, 17 und 19 sind
als Gruppe mit einem geneigten Dach genehmigt worden.

Da die errichteten Flachdächer der nunmehr 8 - 10 Jahre
alten Wohnhäuser reparaturbedürftig werden, soll den Grund-
stückseigentümern bei einer künftigen Dachsanierung auch die
Errichtung eines geneigten Daches ermöglicht werden. Neben
den nach der vorliegenden Änderung allgemein zulässigen ge-
neigten Dächern (Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach), sollen
die Flachdächer ausnahmsweise zulässig bleiben, um den Be-
standsschutz der Wohnhäuser mit Flachdach zu gewährleisten.

Durch die Änderungen der Dachform vom Flachdach auf Steil-
dach werden auf den Nachbargrundstücken keine wesentlichen
Beeinträchtigungen erwartet. Bei der relativ aufgelockerten
"Einfamilienhausbebauung" wird nicht davon ausgegangen, daß
unzumuthbare Sichtbehinderungen oder Schattenbildung auf den
Nachbargrundstücken auftreten werden.

Die Änderung der Dachform hat zur Folge, daß durch die nach den Festsetzungen zulässigen Dachausbauten eine Erhöhung der Geschoßflächen eintreten wird. Zur Erhaltung der aufgelockerten Einfamilienhausbebauung und zur Vermeidung einer größeren Verdichtung der Bebauung durch den zulässigen Dachausbau, wird nunmehr das Maß der baulichen Nutzung durch eine angemessene Geschoßflächenzahl (GFZ) auf den Grundstücken begrenzt.

Nach den textlichen Festsetzungen sind weiterhin die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht zugelassen. Von diesen Betrieben und Anlagen werden Beeinträchtigungen durch Immissionen innerhalb des Wohngebietes erwartet, wie z. B. Lärmbelästigungen durch zusätzlichen Kfz-Verkehr oder Belästigungen durch Lärm oder Gerüche durch die Betriebe selbst.

Zur Erhaltung des vorhandenen Altbestandes und zur individuellen Bebauung der Grundstücke und Gestaltung der Gebäude sind weiterhin nachfolgende Änderungen vorgesehen:

- Die Grundstücke werden teilweise in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen so geteilt, daß der alte Baubestand erhalten werden kann,
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangeltungsbereich, die Baulinien werden durch Baugrenzen ersetzt,
- die Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) wird nicht vorgeschrieben (festgesetzt). Die Hauptfirstrichtung ergibt sich aus dem Grundriß des vorhandenen Baukörpers.

Neben den vorgenannten Festsetzungen werden zusätzlich geringfügige Änderungen hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude entsprechend den heutigen Gegebenheiten vorgesehen.

Der Querschnitt der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend dem vorhandenen Ausbauzustand unverändert geblieben.

3. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches, bis auf die im Eigentum der Gemeinde stehenden öffentlichen Verkehrsflächen, befindet sich im Privateigentum (siehe Eigentümerverzeichnis).

Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist zur Auflage zu machen, daß sich die Verkäufer und Käufer den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterwerfen.

4. **Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens**

Soweit sich das zu bebauende Gelände im privaten Eigentum befindet und die derzeitigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, können bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BBauG sowie bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff BBauG vorgesehen werden.

Die Verfahren und Maßnahmen sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Da keine privaten Flächen für öffentliche Zwecke mehr in Anspruch genommen werden müssen, wird künftig ein Verfahren nach §§ 85 ff BBauG nicht erforderlich.

5. **Versorgungsanlagen**

Die vorgesehene Versorgung des Gesamtgebietes mit Brauchwasser, Feuerlöschwasser und Strom gilt auch weiterhin für den vorliegenden Planänderungsbereich.

Die Versorgung des Baugebietes ist durch die vorhandenen Versorgungsanlagen sichergestellt.

6. **Entsorgungsanlagen**

6.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der gemeindlichen zentralen Kläranlage zur Reinigung zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser und geklärte Abwasser wird in die vorhandenen Vorfluter des Sielverbandes Broklandsautal geleitet.

Die Einleitung der Abwässer in die Vorfluter erfolgt im Einvernehmen mit den Fachbehörden und dem zuständigen Sielverband.

6.2 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt.

7. Straßenerschließung

Die ausgebauten Straßen Doppeleiche, Wischweg und Eichelhäherweg sind als Erschließungsstraßen für die angrenzenden Grundstücke in einem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt worden.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf den Straßen innerhalb des gesamten Baugebietes beträgt 50 km/h.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke an den Einmündungen Doppeleiche/Wischweg und Doppeleiche/Eichelhäherweg ist eine Verkehrsregelung von "rechts vor links" nach § 8 Abs. 1 Satz 1 StVO angenommen worden.

8. Ruhender Verkehr

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine weiteren Flächen für den ruhenden Verkehr - Stellplätze und öffentliche Parkplätze - erforderlich geworden, da durch die Änderung eine wesentliche Erhöhung der Wohneinheiten nicht erwartet wird.

9. Das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zur Einbindung des Baugebietes zur freien Landschaft an der östlichen Plangeltungsbereichsgrenze und zur Eingrünung der Baugrundstücke untereinander sind auf den Grundstücken teilweise Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG festgesetzt worden.

Die Bepflanzung und Erhaltung (Pflege) der Flächen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

10. Kosten

Aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 entstehen der Gemeinde keine weitere Erschließungskosten.

Dieser Entwurf der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Wesseln hat zusammen mit dem Planentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 18.06.1987 - 17.07.1987 nach vorheriger am 10.06.1987 abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, während der Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Weddingstedt, den 29.09.1987

Amt
Kirchspielslandgemeinde Weddingstedt
Der Amtsvorsteher
i. A.



[Handwritten signature]