B E G R Ü N D U N G

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4
der Gemeinde Wesseln
für das Gebiet "nördlich des Eschenkamps und
westlich der Straße Ole Schoolweg"

1. Allgemeines

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

Zwischenzeitlich ist der südliche Teil des Plangeltungsbereiches durch die 1. Änderung und ein Teilbereich nördlich der Straße Doppeleiche durch die 2. Änderung der städtebaulichen Entwicklung angepaßt worden.

Der nördliche Teil des Bebauungsplanes ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit eingeschossigen Wohnhausbauten mit "Einfamilienhauscharakter" bebaut, der südliche Teil ist lediglich südlich der Straße Doppeleiche realisiert bzw. teilerschlossen und bebaut.

2. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes - 1. Änderung - ist die Erschließung des vorliegenden Änderungsbereiches über einen Wohnweg von Osten und über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche von Süden vorgesehen. Diese Form der Erschließung ist zur Zeit nicht realisierbar, da die vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen zur Zeit nicht zu erwerben sind. Zur weiteren Erschließung des südlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes wird nunmehr eine Umplanung der Erschließungsanlagen entsprechend den Festsetzungen des vorliegenden Änderungsbereiches erforderlich, so daß ein Teilbereich der vorliegenden Änderung (Grundstücke Nr. 64 und 65) kurzfristig erschlossen werden kann. Die übrigen Grundstücke sollen bei einem künftigen Erschließungsabschnitt des westlichen Teilbaugebietes des Bebauungsplanes erschlossen werden.

Durch die Änderung der Erschließungsanlagen soll auch eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen in dem Änderungsbereich erreicht werden.

Zur Erhaltung der aufgelockerten "Einfamilienhausbebauug" und aus Gründen einer unzureichenden Erschließung für eine dichte Bebauung dürfen die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben, sie sind nur als Einzelhäuser zulässig.

Nach den textlichen Festsetzungen werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- 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. Weiterhin sind die Erschließungsanlagen für eine gewerbliche Nutzung nicht geeignet.

Neben den vorgenannten Festsetzungen sind weitere geringfügige Änderungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Gestaltung der baulichen Anlagen entsprechend den heutigen Gegebenheiten vorgesehen.

3. Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil des Plangeltungsbereiches bis auf die im Eigentum der Gemeinde stehenden Flurstücke 108/26 und 108/27 befinden sich im Privateigentum.

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

4. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, können bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen werden.

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

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die vorgesehene Ver- und Entsorgung des Gesamtgebietes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 gilt auch weiterhin für den Bereich der vorliegenden 3. Änderung.

6. Straßenerschließung

Die Planstraße B und die Straße Ole Schooweg sind als Erschließungsstraßen für die angrenzenden Baugrundstücke in einem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt worden.

Aus Gründen der Verkehrsberuhigung und zur wirtschaftlichen Erschließung des Teilbaugebietes soll die Planstraße B als befahrbarer Wohnweg ausgebaut werden.

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

Der befahrbare Wohnweg soll im Einvernehmen mit der Verkehrsaufsichtsbehörde des Kreises Dithmarschen nur für den Anliegerverkehr vorgesehen werden.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke an dem Straßenknotenpunkt Eschenkamp/Planstraße B ist eine Verkehrsregelung von "rechts vor links" nach § 8 Abs. 1 Satz 1 StVO angenommen worden.

7. Ruhender Verkehr

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine weiteren Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze und öffentliche Parkplätze) erforderlich.

Die nach der LBO Schleswig-Holstein notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst zu errichten.

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes fortfallenden 3 öffentlichen Parkplätze sollen nicht ersetzt werden. Die in unmittelbarer Nähe zum Änderungsgebiet festgesetzten öffentlichen Parkplätze reichen aus, den künftigen Bedarf zu decken.

8. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Abschirmung der Grundstücke untereinander und zu vorhandenen Erschließungsanlagen sowie zur Erhaltung der vorhandenen Knicks sind auf den Grundstücken Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b festgesetzt worden.

Die Bepflanzung und Unterhaltung (Pflege) sowie die Erhaltung der Flächen und Knicks obliegt den Grundstückseigentümern.

9. Kosten

Aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Wesseln, den 06. DEZ. 1990

GEMEINDE WESSELN * KREIS DITHMARSCHEN *

Gemeinde Wesseln
- Bürgermeister -