

Begründung

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Wesseln für das Gebiet

**„östlich der Wohnbebauung am Wischweg und nördlich der
Straße Doppeleiche, Bereich : unmittelbar nördlich der
Straße Doppeleiche und östlich der vorhandenen
Bebauung am Wischweg**

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Wesseln ist im Jahre 1974 rechtskräftig geworden. Zwischenzeitlich ist der Bebauungsplan durch die 1. bis 5. Änderung der neuen städtebaulichen Entwicklung angepaßt worden.

Das ca. 12,8 ha große Gesamtgebiet des Bebauungsplanes sieht Festsetzungen für eingeschossige Wohnhausbauten in offener Bauweise in allgemeinen Wohngebieten (WA) vor. Die Erschließungsanlagen sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen sind hergestellt. Das Baugebiet ist bis auf wenige Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut und realisiert.

2. Notwendigkeit zur Planänderung und Planungsziele der Gemeinde

Für das von der 6. Änderung des Bebauungsplanes betroffene Grundstück Nr. 1a ist eine verdichtete Bebauung (Einzelhäuser mit maximal 8 Wohnungen) zugelassen.

Zur Erreichung einer besseren Nutzbarkeit des Dachraumes und damit verbunden einer aufgelockerteren Gestaltung und Bebauung dieses Grundstückes wird die zulässige Dachneigung von max. 40° auf 45° angehoben.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ist nicht davon auszugehen, dass unzumutbare Schattenbildungen oder Sichtbehinderungen auf den Nachbargrundstücken eintreten. Der Einfamilienhauscharakter des Baugebietes, das Ortsbild und nachbarliche Belange werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

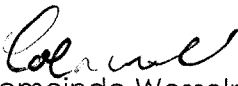
Neben dieser Änderung der gestalterischen Festsetzungen sind keine weiteren Änderungen getroffen worden. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich der Festsetzungen zur 1. bis 5. Änderung bleiben bestehen.

Die Begründungen zum Bebauungsplan einschließlich der 1. bis 5. Änderung behalten neben der vorliegenden Begründung in vollem Umfang ihre Gültigkeit und bleiben weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Wesseln, den 21. Sep. 2009


Gemeinde Wesseln
- Bürgermeister -