

Übersichtskarte M = 1 : 5000

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte i.M. 1 : 5000, Landesvermessungsamt S-H

Satzung der Gemeinde Westensee über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 für das Gebiet "Brennhorsten" gelegen westlich der L48 am südlichen Ortsausgang von Westensee

Inhalt: Satzung (Text)
Begründung

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Westensee:

PLANUNGSGRUPPE PLEWA 

STUHRALLEE 31 FÖN 0461 / 2 54 81 FAX 0461 / 2 63 48
24937 FLENSBURG INFO@PLANUNGSGRUPPE-PLEWA.DE

Bearbeitungsstand:

AUSFERTIGUNG

Juni 2010

Satzung der Gemeinde Westensee über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 für das Gebiet "Brennhorsten"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.06.2010 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 für das Gebiet "Brennhorsten" erlassen:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 werden folgendermaßen geändert:

1. Bauweise, Baugrenze, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 1.1 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Im Teilgebiet 3 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
Im Teilgebiet 3 wird die rückwärtige Baugrenze um 5 m nach hinten verschoben. Die Bebauungstiefe, gemessen ab der vorderen (straßenseitigen) Baugrenze, beträgt damit 20 m.
 - 1.3 Hauptfirstrichtung
Im Teilgebiet 3 darf die Hauptfirstrichtung um bis zu +/- 10° von der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung abweichen.
2. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)
 - 2.1 Traufhöhe
Die textliche Festsetzung Ziff. 6.1 entfällt.
 - 2.2 Außenwände
Satz 3 der textlichen Festsetzung Ziff. 6.5 lautet fortan:
In den Teilgebieten 2, 3 und 4 ist auch Holz zulässig.

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990/1993

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.02.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Bereitstellung im Internet, auf welche durch Aushang hingewiesen wurde, am 19.03.2010 sowie zusätzlich durch Aushang vom 19.03.2010 bis zum 29.03.2010.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.
3. Die Gemeindevertretung hat am 19.04.2010 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.05.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Der Entwurf der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.04.2010 bis zum 23.05.2010 während folgender Zeiten: *mo., di., do. und fr. 08.00 – 12.00 Uhr sowie di. 15.00 – 17.30 Uhr* nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Bereitstellung im Internet, auf welche durch Aushang hingewiesen wurde, am 21.04.2010 sowie zusätzlich durch Aushang vom 21.04.2010 bis zum 30.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 21.06.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die Gemeindevertretung hat am 21.06.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Westensee, 12. Aug. 2010




Bürgermeister

8. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Westensee, 12. Aug. 2010


Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am 16.08.2010 / vom bis zum ortsüblich bekannt. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 17. August 2010 in Kraft getreten.

Westensee, 17. Sep. 2010




Bürgermeister

Begründung

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der gültigen Fassungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Landesbauordnung (LBO).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Baugebiet Brennhorsten liegt westlich der Dorfstraße (L 48) am südlichen Ortsausgang von Westensee. Von den im Ursprungs-Bebauungsplan (Rechtskraft 2003) ausgewiesenen 19 Baugrundstücken sind mittlerweile 13 bebaut. Die noch freien Grundstücke mit den Hausnummern 4 – 14 (im B-Plan die Nrn. 2 – 7) liegen sämtlich nördlich der Erschließungsstraße „Brennhorsten“.

3. Planungserfordernis und Planungsziele

Die noch freien Grundstücke des Baugebietes Brennhorsten haben sich in der Vergangenheit als unverkäuflich erwiesen. Das ist zum Teil sicherlich der relativen Lageungunst dieses Bereiches geschuldet (Ausrichtung der Grundstücke, abfallendes Gelände). Die Vermarktung der Grundstücke wird aber zusätzlich erschwert durch den recht eng gefassten Katalog an Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und einiger ortsgestalterischer Festlegungen. Auch ist die an Bedeutung zunehmende Nutzung der Solarenergie durch die vorgegebene Gebäudestellung erschwert. Daher sollen –durch eine moderate Anpassung einiger Festsetzungen– die Bebauungsmöglichkeiten erleichtert und damit das Interesse und die Akzeptanz seitens potentieller Kaufinteressenten gesteigert werden. Dies geschieht im Sinne einer grundstücksbezogenen größeren Flexibilität, ohne jedoch den im Sinne einer orts- und landschaftsbilgerechten Einfügung des Siedlungskörpers gebotenen positiven Gestaltungswillen aufzugeben.

Durch die Planänderung ist die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzeption in ihren Grundzügen nicht berührt. Es werden offensichtlich weder UVP-pflichtige Vorhaben begründet noch sind Natura 2000-Gebiete betroffen. Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13BauGB gegeben.

4. Planänderungen

Im Sinne der o.g. Zielsetzungen einer besseren baulichen Ausnutzung der Grundstücke und eines größeren Gestaltungsspielraumes werden folgende Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen:

Bauweise, Baugrenze, Stellung baulicher Anlagen

Bislang sind nur im (zwischenzeitlich bebauten) Teilgebiet 2 Doppelhäuser zulässig, ansonsten nur Einzelhäuser. Um auch weiterhin die kostensparende Möglichkeit der Doppelhausbebauung anbieten zu können, wird diese zukünftig auch im Teilgebiet 3 zugelassen. Dem grundlegenden Planungsziel einer lockeren Bebauung auf angemessen großen Grundstücken weiterhin Rechnung tragend bleiben die Grundflächenzahl (GRZ) und die Mindestgrundstücksgröße ($F_{\text{mind.}}$) aber unverändert erhalten. Gleichwohl sind durch die Einsparung einer Abstandsfläche / Giebelwand Kostenersparnisse möglich.

5. Umwelt

Da der Bebauungsplan nach § 13 BauGB aufgestellt wird, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 S. 1). Gleichwohl sind sich ggf. aufdrängende betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Die wesentlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 13 bleiben unverändert bestehen, und die vorgenommenen Änderungen fügen sich in den allgemein für das Plangebiet geltenden Zulässigkeitsrahmen ein, so dass durch die Planänderung erkennbar kein über das bisher zulässige Maß hinausgehender Eingriff in Schutzgüter ermöglicht wird.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 21. Juni 2010 gebilligt.

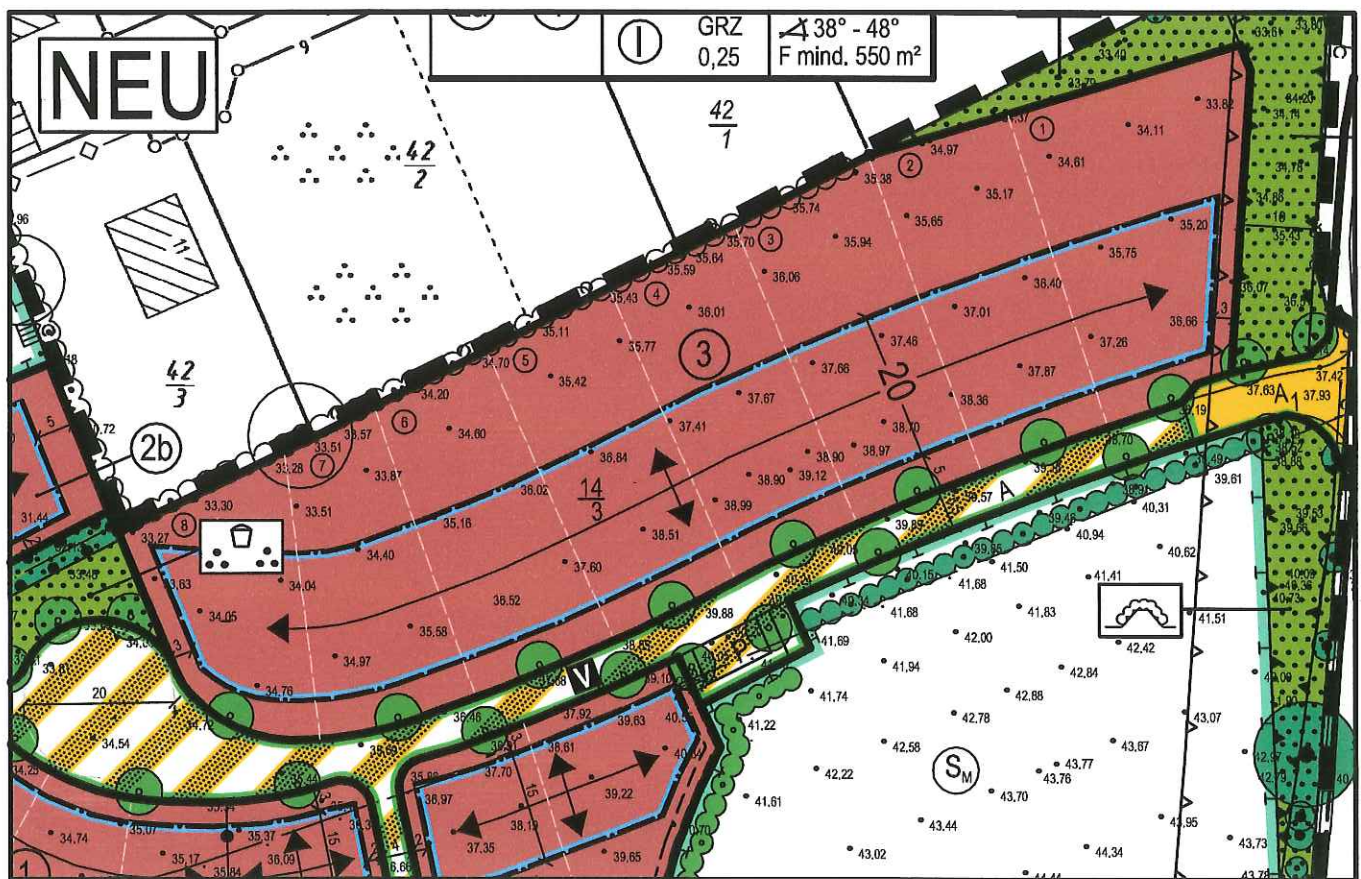
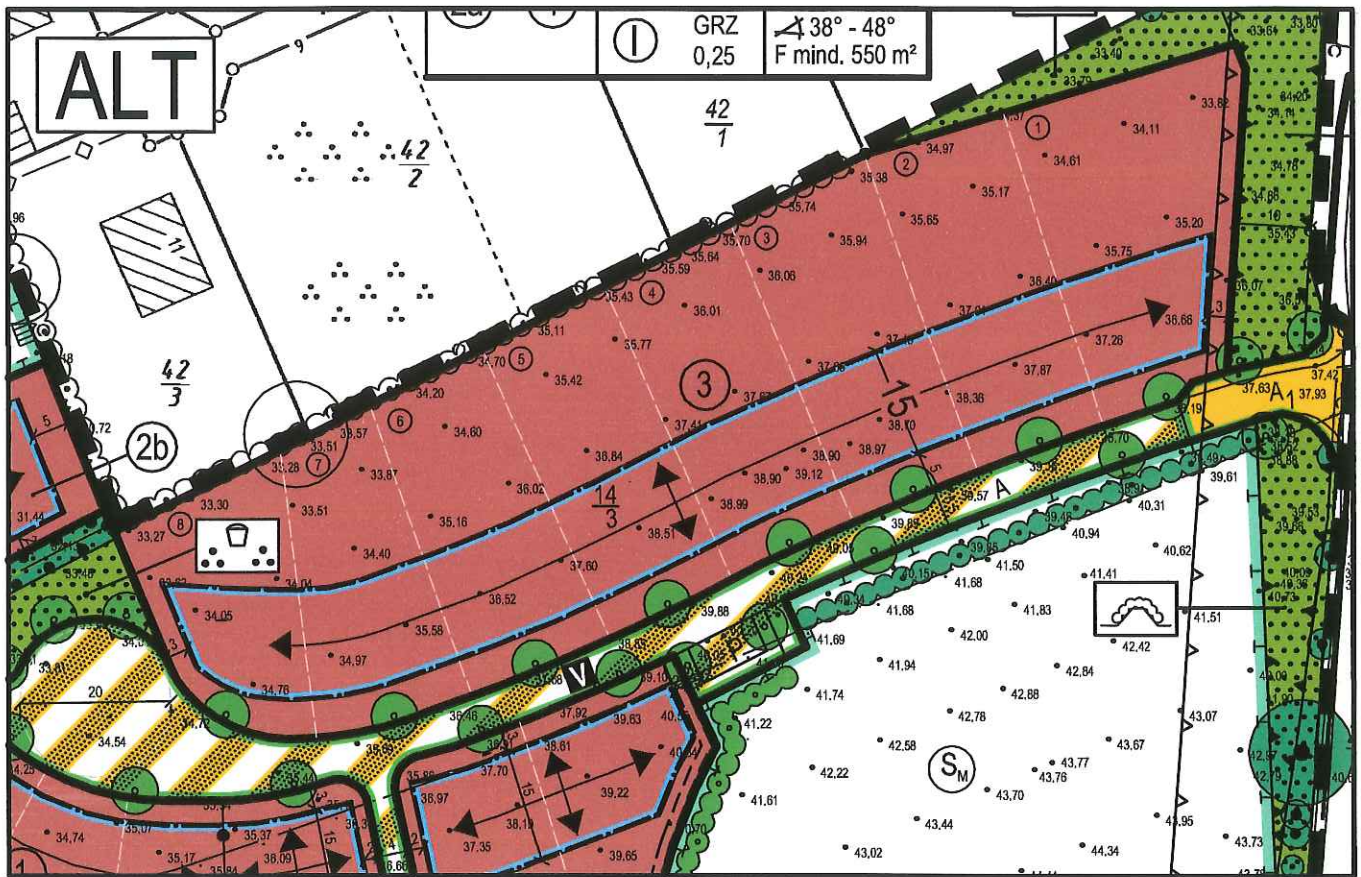
12. Aug. 2010

Westensee, am



[Handwritten Signature]
- Bürgermeister -

Gemeinde Westensee: 1. Änderung B-Plan Nr.13 "Brennhorsten"



Gegenüberstellung bisherige / neue Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze
M.= 1: 1.000