

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28 DER GEMEINDE SÜSEL

VERFAHRENSSTAND:

- ☐ FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- ☒ BETEILIGUNG DER TÖB's (§ 13 Nr. 2 BauGB i.V. § 4 BauGB)
- ☒ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 Nr. 2 BauGB i.V. mit 3 (2) BauGB)
- ODER
- ☐ BETEILIGUNG DER BETROFFENEN BÜRGER (§ 13 Nr. 2 BauGB)
- ☒ BESCHLUSS DURCH GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (1 und 3) BauGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521 - 3110 + 7917-0 (GT)

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Süsel für das Gebiet östlich „Alte Dorfstraße“ und südlich der Siedlung „Am Bähnken“ in Zarnekau:

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Für das Plangebiet gilt seit dem 13.11.1998 der Bebauungsplan Nr. 28. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel beschloß am 25. Februar 1999 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28.

1.2 Planungserfordernis

Zur Zeit erfolgt die Bebauung des Plangebietes. Dabei wurde deutlich, daß die Baugrenzen der Grundstücke südwestlich der Planstraße so weit im Süden liegen, daß die Gebäude nur mittig der Grundstücke errichtet werden können. Folglich sind keine optimalen Nutzungen der Freiflächen auf dem Grundstück möglich. Dieses Defizit soll im Rahmen der Planung behoben werden.

Bei der Vermarktung der Grundstücke wurde weiterhin deutlich, daß hohe Nachfrage nach Bauplätzen besteht, die Holzhäuser zulassen. Diese relativ preiswertere Bauweise ermöglicht gerade jungen ortsansässigen Familien, überhaupt einen Hausbau finanzieren zu können. Es liegt im Interesse der Gemeinde, gerade diese Zielgruppe zu fördern. Daher wird die Änderung der gestalterischen Festsetzungen im Punkt 6.2 des Text-Teiles von Seiten der Gemeinde befürwortet.

Die beabsichtigten Änderungen wirken sich nicht auf die Grundzüge des Bauleitplanes aus. Daher wird eine vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt.

2. Planung

Die Baugrenzen im südwestlichen Bereich des Plangebietes werden bis auf 5 m Abstand zur Planstraße nach Norden verschoben. Dadurch ändert

sich die Bauflucht, bzw. die Firstrichtung der geplanten Gebäude geringfügig.

Weiterhin wird der Text-Teil, Punkt 6.2, Absatz „Außenwände“, dahingehend geändert, daß:

- ⇒ die Ziegelfarben auf rot, bzw. rotbraun eingeengt werden,
- ⇒ im gesamten Plangebiet nur Farben mit den Hellbezugswerten von 30 – 60 zulässig sind,
- ⇒ zukünftig auch Holzhäuser in Deckel- und Stülpchalung zugelassen werden.

Durch die Einengung der Farbgebung der Fassaden soll erzielt werden, daß keine Häuser mit klaren, leuchtenden Fassadenfarben entstehen können, die dem historisch gewachsenen Dorfbild völlig widersprechen.

Die Zulässigkeit von Holzhäusern mit Deckel- und Stülpchalungen schließt Holzblockhäuser aus. Holzblockhäuser wirken sich erheblich auf das städtebauliche Gesamtgefüge eines recht dicht bebauten Baugebietes in dörflicher Lage aus. Daher ist diese Bauweise aus städtebaulicher Sicht nicht gewollt.

Alle weiteren Festsetzungen der Planzeichnung und des Text-Teiles des Bebauungsplanes Nr. 28 gelten unverändert fort. Auch die Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 treffen in allen Punkten weiterhin zu.

3. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Süsel am 1. Juni 1999 gebilligt.

Süsel, 24. JUNI 1999



Martin Voigt
(Voigt)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan gilt ab dem