

BEGRÜNDUNG ZUR 14. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1  
- ORTSZENTRUM - DER GEMEINDE HEIKENDORF

---

Grundlage des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung (LBO) aufgestellt worden. Der Plan entspricht dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Heikendorf.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt die Reihenhaushausgrundstücke beiderseits des nördlichen Abschnitts der Straße Wiesenkamp.

Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet ist wie im bisherigen Bebauungsplan als Reines Wohngebiet (WR) in offener Bauweise ausgewiesen. Die Grundstücke sind mit zweigeschossigen, verputzten Reihenhäusern aus den 1960-er Jahren bebaut. Die Bebauung weist zwei unterschiedliche Haustypen auf.

Die Eigentümer der Reihenhaushauszeilen beabsichtigen die Wohnqualität ihrer Hauseinheiten durch den Anbau von Wintergärten zu verbessern. Die Gemeinde Heikendorf unterstützt die Absichten der Eigentümer und führt die Bebauungsplanänderung durch, um die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung der Wintergärten zu schaffen.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet:

- die Reduzierung der zweigeschossig überbaubaren Fläche auf die Umrisse der jeweiligen Reihenhaushauszeile,
- die Ausweisung eingeschossig überbaubarer Flächen auf der Gartenseite der Grundstücke. In diesen Flächen ist ausschließlich der Anbau von Wintergärten zulässig,
- die Gestaltung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Wintergärten. Im Text - Teil B - sind Festsetzungen über die Gestaltungsprinzipien der Wintergärten ausgewiesen worden. Hierzu und über die Anordnung der Anbauten sind erläuternde Systemskizzen im Bebauungsplan eingetragen,
- die Festsetzung der vorderen Bauflucht durch die Ausweisung einer Baulinie,
- die maximal überbaubare Grund- und Geschoßfläche je Hauseinheit und Haustyp in m<sup>2</sup>. Das bisherige Maß der Nutzung wird aufgehoben,
- die Ausweisung von Flächen für Garagen zwischen den Reihenhaushauszeilen südwestlich des Wiesenkamp.

Alle weiteren Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes bleiben bestehen.

Bodenverordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Heikendorf, d. 28. November 1989

