

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14
- ERNST-WIESE-STRASSE - DER GEMEINDE HEIKENDORF

Grundlage des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan 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 befindet sich im nördlichen Wohngebiet des Ortsteils Alt-Heikendorf und ist ein Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 14. Das Gebiet umfaßt die Grundstücke beiderseits der Straßen Nettelbrook, Ragniter Ring und Lenkenauer Weg.

Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet ist wie im bisherigen Bebauungsplan als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Die Grundstücke im Nettelbrook sind mit eingeschossigen Reihen- und Doppelhäusern bebaut, während im Ragniter Ring und Lenkenauer Weg Reihenhäuser mit drei oder vier Hauseinheiten stehen. Die Bebauung weist vier unterschiedliche Haus- bzw. Grundrißtypen auf.

Die Eigentümer der Hauseinheiten beabsichtigen die Wohnqualität ihrer Häuser 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 von Wintergärten zu schaffen.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet:

- im Nettelbrook werden die vormals nur das Hauptgebäude umfassenden überbaubaren Flächen erweitert. An der Südseite der Gebäude bzw. auch an einigen östlichen Giebelseiten ist ausschließlich nur der Anbau von Wintergärten zulässig.
- im Ragniter Ring und Lenkenauer Weg sind die Grundflächen der Hauptgebäude als zweigeschossig überbaubare Flächen ausgewiesen. An der Südseite und bei einigen größeren Grundstücken auch an der westlichen Giebelseite sind die überbaubaren Flächen um eine eingeschossig überbaubare Fläche erweitert worden. In der eingeschossigen Fläche ist ausschließlich nur der Anbau von Wintergärten zulässig.
- die vormals eng gefaßten überbaubaren Flächen werden erweitert. An der Südseite der Hauptgebäude 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 Wintergärten sind erläuternde Systemskizzen im Bebauungsplan aufgezeichnet.

- die maximal überbaubare Grund- und Geschößfläche je Hauseinheit und Haustyp in m²,
- die Festsetzungen der Bauweise in den einzelnen Teilbereichen nach Hausgruppen und Doppelhäusern.

Alle weiteren Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes bleiben bestehen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Heikendorf, den 22.10.1991



Karin Jacz
Zweite Stellvertreterin
des Bürgermeisters