

1. 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.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet ist eine Teilfläche der nördlichen Wohngebiete von Alt-Heikendorf. Das Gebiet liegt nördlich der Straße Roesoll und umfaßt die Grundstücke der Straßen Am Reff, Lasbek und Wilhelm-Ivens-Weg. Der Geltungsbereich der Änderung ist ein Teilgebiet des eigentlichen Bebauungsplanes Nr. 24.

3. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet ist, wie bereits im bisherigen Bebauungsplan festgesetzt, auch weiterhin als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Die Grundstücke nördlich der Straße Roesoll sind mit zweigeschossigen Reihenhäusern bebaut; am Wilhelm-Ivens-Weg stehen drei Einheiten von eingeschossigen Doppelhäusern, und die Westseite der Straße Am Reff wird durch eine 1½-geschossige Kettenhausbebauung begrenzt. Insgesamt weist die Bebauung 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:

- die im bisherigen Bebauungsplan eng gefaßten überbaubaren Flächen werden erweitert. An den Süd- und Westseiten der Hauseinheiten ist ausschließlich nur der Anbau von Wintergärten zulässig
- die Grundflächen der Hauptgebäude der Hauszeilen Wilhelm-Ivens-Weg Nr. 65 bis 75 und Lasbek 7 bis 10 sind als zweigeschossig überbaubare Flächen ausgewiesen. Die Flächen für den Anbau von Wintergärten ist eingeschossig festgesetzt
- die Gestaltung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Wintergärten durch textliche Festsetzungen. 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 Festsetzungen der maximal überbaubaren Grund- und Geschoßflächen je Hauseinheit und Haustyp in Quadratmeterangabe.

Alle weiteren Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplan, wie z.B. die Bauweisen, bleiben bestehen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Änderungen nach der öffentlichen Auslegung und nach den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
Aufgrund der öffentlichen Auslegung und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden Festsetzungen im Teil B (Text) geändert. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist entsprechend aktualisiert worden.

Die Änderungen des Teiles B (Text) betreffen im Einzelnen:

- 1.4 Festsetzung der zulässigen Breite der Wintergärten von 5,00 m auf 6,00 m.
- 4.) Verzicht auf die Festlegung der max. Abmessungen für die Konstruktiven Teile.

Die vorgenannten Änderungen und Ergänzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 machen eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich. Mit dem Beschluß vom .04.11.1992. durch die Gemeindevertretung wurde bestimmt, daß Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten Planfestsetzungen abgegeben werden dürfen.

Heikendorf, den 02.02.1994

