

## BEGRÜNDUNG

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1  
für das "Allgemeine Wohngebiet" Uhrendorf  
der **Gemeinde Wewelsfleth**

Planverfasser  
ARBEITSGEMEINSCHAFT  
P. Zander - L. Siebertz  
2 Hamburg 1, Gurlittstr. 27  
Tel: 040 / 24 32 93

Stand: Töb 16.04.91  
geändert: 17.09.91  
geändert: 12.03.92



BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das "Allgemeine Wohngebiet Uhrendorf" der Gemeinde Wewelsfleth.

Das Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das "Allgemeine Wohngebiet Uhrendorf" beinhaltet den Bereich des ehemaligen Wochenendhausgebietes Uhrendorf und das ehemalige Sondergebiet Reitanlage im südlichen Bereich der Flurstücke 21/1 und 22/2 in der Flur 4 Gemarkung Wewelsfleth, sowie westlich der Humsterwettern die Flurstücke 30/40, 31/41, 31/42, 12/77, 12/81, 12/84, 12/85, 12/89, 31/82, 41/7, den östlichen Teil des Flurstückes 41/11, 28/5, 28/6, 28/7 und 28/9 in der Flur 8 Gemarkung Wewelsfleth.

Das Plangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von 8.0 ha.

**1. Planungsfordernis und Planungsanlaß**

**1.1 Ehemalige Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet**

Das Gebiet im Osten der Ortslage Wewelsfleth, das bislang als Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet festgesetzt war, wird mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Diese Ausweisung entspricht der Entwicklung des Wochenendhausgebietes. Bereits heute sind 1/3 Dauerbewohner, die z.T. durch Erweiterungsbauten die zulässige Grundfläche der Baukörper überschritten haben. Außerdem gibt es eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen, welche in diesem Fall ohne zusätzlichen Flächenverbrauch befriedigt werden kann.

Zudem wird das Gebiet entsprechend der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wewelsfleth zukünftig 3-seitig von Wohnbauflächen umschlossen sein. Die somit erfolgte Entbindung in den Ortszusammenhang macht eine Ausweisung der bisherigen Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet als Allgemeines Wohngebiet sinnvoll.

**1.2 Ehemalige Reitplatzanlage**

Die im Osten gelegene und bisher als Reitanlage festgesetzte Fläche soll als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen werden, da sich eine Änderung des planerischen Gesamtkonzepts für den östlichen Ortsbereich ergibt:

Durch die Abkehr von der stark auf eine Freizeitnutzung ausgerichteten Fläche des Wochenendhausgebietes wird auch die an diese Freizeitnutzung gekoppelte Reitplatzanlage fragwürdig, zumal die Konzeption einer Reitplatzanlage durch das Fehlen jeglicher Reitwege im Ortsumfeld ohnehin nicht mehr sinnvoll erscheint.



### 1.3 Ehemaliges Klärwerk

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes westlich der Humsterwettern auf den Flurstücken 12/89, 12/80, 12/84, 12/85 erfolgt, da das bislang auf den Flurstücken 31/40, 12/89 dargestellte gemeindliche Klärwerk andernorts realisiert wurde und nunmehr nur ein Hauptpumpwerk mit kleinerem Flächenanspruch auf dem Flurstück 31/40 verbleibt.

Der südliche Bereich der ehemaligen Klärwerksausweisung wird entsprechend den umgebenden Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

## 2. Bestand

### 2.1 Ehemalige Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet

Der Bereich der bisherigen Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet ist zu großen Teilen noch geprägt durch die Freizeitnutzung der stark eingegrünten, bis 60 qm Grundfläche großen Wochenendhäuser.

In verstärktem Maße sind jedoch auch grundflächenvergrößerte Gebäude mit Dauerwohnnutzung vorzufinden.

Im wesentlichen ist das Gebiet durch zwei Bautypen gekennzeichnet:

- Im Westen und Zentrum des Gebietes herrscht der Typus des 60 qm großen, hölzernen und mit 10'- 30'-Satteldach versehenen Wochenendhauses vor, z.T. zu Dauerwohnzwecken umgenutzt.
- Im Bereich der Straße "Tön Diek" herrscht der Typus des giebelständigen Nur-Dach-Hauses mit 55' - 70'-Satteldach und ebenfalls 60 qm Grundfläche vor, z.T. auch hier zu Dauerwohnzwecken genutzt.

Neben einigen bislang unbebauten Grundstücken wird das Erscheinungsbild durch einen nord-südlich verlaufenden 20 m breiten Grünzug im Zentrum gegliedert.

Die Erschließung erfolgt durch die Straße "Achter Dörp", von der aus 4 Stichstraßen nördlich in das Gebiet hineinführen.

Diese Stichstraßen enden an Wendeschleifen und sind von dort aus mit einem west-östlich verlaufenden Fußweg untereinander verbunden.

Das Erschließungssystem ermöglicht für den Nordbereich des Gebietes eine sehr ruhige, von fast jeglichem Fahrzeugverkehr freigehaltene Lage.



## **2.2 Ehemalige Reitplatzanlage**

Das für die Reitplatzanlage ausgewiesene Gelände in den südlichen Bereichen der Flurstücke 21/1 und 22/1 wird landwirtschaftlich genutzt.

## **2.3 Ehemaliges Klärwerk**

Im Bereich der ehemals geplanten Kläranlage hat im nördlichen Bereich (Flurstück 31/40) ein Pumpwerk seinen Standort, während der südliche Bereich (Ostteil des Flurstücks 12/89) als Gartenland genutzt ist.

## **3. Planungsziele und städtebauliche Maßnahmen**

### **3.1 Ziele**

Das ehemalige Wochenendhausgebiet soll unter weitgehender Wahrung der Erscheinungsform und Qualitäten des vorhandenen Gebietes - insbesondere der Durchgrünung und der Gebäudegestalt - zu einem Wohngebiet entwickelt werden.

### **3.2 Städtebauliche Maßnahmen**

#### **3.31 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltkonzept ehemaliges Wochenendhausgebiet**

Um zukünftig eine Dauerwohnnutzung zu ermöglichen, wird das Gebiet als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Die Grundfläche der Gebäude wird auf max. 130 qm Bruttogeschoßfläche (entspricht ca. 105 qm Wohnfläche) pro Grundstück festgesetzt, um eine zu hohe Verdichtung auszuschließen und so den Charakter des vorhandenen Gebietes zu bewahren, eine dem Allgemeinen Wohngebiet entsprechende Nutzung jedoch zuzulassen.

Die der Ortsrandlage und dem Charakter des vorhandenen Gebietes zuwiderlaufende Nutzung, die im Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, (der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) werden ausgeschlossen. Ebenso werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, ausgeschlossen. Für beide im Gebiet ausgeschlossenen Nutzungsarten finden sich im weiteren Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie in der Ortslage geeignetere Standorte.

Um eine Realisierung der Bruttogeschoßfläche von 130 qm zu ermöglichen, werden die bislang 10 m tiefen Baugrenzen auf in der Regel 18 m erweitert. Im Bereich der Wendepunkte ist eine Erweiterung der Baugrenzen auf nur 15 - 16 m festgesetzt, um auch hier im rückwärtigen Teil ausreichende Freiflächen zu bewahren.



Zur Verhinderung einer untypischen Bebauung, bedingt durch eine zu geringe Breite von geteilten Flurstücken (wie z.B. Flurstück Nr. 29/67 und 29/68) wird für das Gebiet eine Mindestbreite für bebaubare Grundstücke von 15 m festgesetzt.

Durch die Festsetzung einer eingeschossigen, offenen Bauweise soll der bisherige Charakter des Gebietes gewahrt werden.

Um den Gebietscharakter, der im Westen und im Zentrum besonders durch die mit flachen Satteldächern versehenen Holzgebäude geprägt wird, fortzuführen, werden als Dachform nur Satteldächer mit 10'-30'Dachneigung zugelassen, als Außenwandmaterial wird Holz festgesetzt. Wintergärten sind zugelassen.

Die Begrenzung der Traufhöhe auf 2.75 m soll die Ausbildung von Drempeln und somit den Ausbau von Dachgeschossen entgegenwirken, welche mit ihrer Höhenentwicklung dem Gebietscharakter zuwiderliegen.

Abweichend von den Bereichen im Westen gelten für den Bereich der Nur-Dach-Häuser um die Straße "Tön Diek" folgende Festsetzungen: Die Dachneigung der Satteldächer können 45'- 70' betragen, wobei eine Firsthöhe von 6.50 m nicht überschritten werden darf. damit soll verhindert werden, daß durch besonders hoch aufgeführte Dächer eine 3-Geschossigkeit erreicht wird.

Zusätzlich wird für den Bereich der Nur-Dach-Häuser die giebelständige Anordnung der Gebäude festgesetzt, um die bislang vorhandene Homogenität des Ensembles beizubehalten.

Die Dachneigungen der Nebengebäude sollen dem Hauptgebäude angeglichen werden, um eine homogene Erscheinungsform der Baukörper mit gleichmäßiger Höhenentwicklung zu erreichen.

Mit der Ausweisung einer 6 m tiefen, straßenbegleitenden, von der Bebauung freizuhaltenden Fläche auf den Grundstücken (an den nördlichen Fußwegen sind diese bebauungsfreien Streifen zum Teil nur 3 bis 5 m breit) soll zudem das Erscheinungsbild eines durchgrünten Wohngebietes mit zurückgesetzten, landschaftseingepaßten Baukörpern erhalten bleiben.

Dieses Erscheinungsbild soll außerdem durch eine straßenbegleitende Heckenanpflanzung mit standortgerechten einheimischen Gewächsen, sowie die Beschränkung der max. Breite der Grundstücksauffahrten auf 3,50 m, sowie an der rückwärtigen Grundstücksgrenze durch einen 5 m breiten Pflanzstreifen gesichert werden.



Bei den Grundstücken zwischen den Straßen "Tön Diek" und "Haberkamp" sowie "Weetenkamp" und "Kiek Ut" dient dieser zweimal 5 m breite Streifen auch zur nachbarschaftlichen Abschirmung, insbesondere um im Grundstücksgrenzbereich keine störenden Nebenanlagen errichten zu können.

Im nördlichen und östlichen Gebietsabschluß dienen die 5 m breiten Pflanzstreifen der deutlichen Abgrenzung zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche und zur Ausbildung eines Ortsrandes.

### **3.32 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Gestaltkonzept ehemaliges Klärwerk**

Durch die Ausweisung von Wohnflächen am nördlichen Fußweg (Flurstück 30/42) und an der Straße "Achtern Dörp" (Flurstück 29/47) wird einerseits die Nachfrage nach Bauland befriedigt, andererseits eine bauliche Randausbildung zu dem an der Humsterwettern parallel verlaufenden Gehweg geschaffen.

Die bauliche Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen, die für das nördlich angrenzende Gebiet bestehen, um hier zur Abrundung eine einheitliche Dimensionierung und Gestaltung zu erreichen.



### 3.4 Grünkonzzept

Im Zentrum des allgemeinen Wohngebietes liegt eine nord-südlich verlaufende, ca. 2.300 qm große öffentliche Grünfläche.

Im Norden dieser Fläche, angrenzend an den west-östlich verlaufenden Gehweg, wird eine 600 qm Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt, um den durch Umwandlung in ein Wohngebiet zu erwartenden Bedarf an Spielfläche für Kinder abdecken zu können.

Die verbleibende Grünfläche von ca. 1.700 qm (Teilfläche Flurstück 30/29 und Flurstück 29/47) wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft umgrenzt. Die als Biotop eingestufte Fläche ist derzeit zum Teil mit Schuttablagerungen belegt. Sie soll durch behutsame Eingriffe und Umgestaltungen zu einem landschaftstypischen Feuchtbiotop entwickelt werden.

Zur Erschließungsstraße "Achtern Dörp" ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit einer Trafostation und einem Feuerlöschanschluß vorhanden. Die Bepflanzung dieser Fläche ist mit der angrenzenden Grünfläche abzustimmen.

### 3.5 Erschließung

Das vorhandene Erschließungssystem mit vier Stichen und verbindenden Gehwegen wird beibehalten. Die vier Stichstraßen mit Fahrbahnen und Gehwegen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt (Spielstraßen), um die Wohnqualität dieses Gebietes bei dem zu erwartenden leichten Anstieg der Verkehrsbelastung auch künftig zu sichern.

Der Straßenquerschnitt der Stiche wird als gemischt genutzte Fläche ohne separaten Gehweg ausgebildet und durch Bäume gegliedert. Am Wendepunkt (R = 13 bzw. 14 m) sind je 2 Parkplätze sowie eine Standfläche für Müllbehälter für die nördlich angrenzenden Grundstücke angeordnet.

Der west-östlich verlaufende Gehweg weist in den Abschnitten, die der Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke dienen, einen Querschnitt von 3,50 m auf. Am westlichen Rand wird der Gehweg über das Flurstück 30/50 geführt, um eine Verknüpfung des Weges mit dem angrenzenden Wohngebiet "Schröders Kamp" zu ermöglichen.

## 4. Soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung des Bebauungsplanes sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangeltungsbereich einschließlich der angrenzenden Bereiche wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen werden somit nicht erforderlich.



## 5. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

Auf dem Flurstück 30/50 ist der Erwerb eines 2 m breiten Streifens zur Anlage eines Gehweges erforderlich.

## 6. Ver- und Entsorgung


Die Ver- und Entsorgung sowie Müllbeseitigung ist im Gebiet bereits gesichert. Aus der Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Maßnahmen zu erwarten.

## 7. Erschließungskosten

Anlage Biotop/Kinderspielplatz	DM 16.000,--
Gehweg und Brücke über Humsterwettern	DM 20.000,--
	<u>DM 36.000,--</u>
Ingenieurkosten 10%	<u>DM 3.600,--</u>
Erschließung brutto	<u>DM 39.600,--</u>


Die Umgestaltung der Stichstraßen in Straßen besonderer Zweckbestimmung soll mittelfristig im Rahmen der notwendigen Instandsetzungsarbeiten erfolgen.

Wewelsfleth, den **16. Juni 1992**

  
-----  
Bürgermeister



*Gem. Gemeinderatsbeschluss vom 9.6.1992  
unter Ziffer 3.31 geändert.*

  
Bürgermeister

