

**Begründung zur 3. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes
Nr. 3 für das Gebiet östlich des Wassermühlenweges und
nördlich der Hauptstraße**

Das Plangebiet wurde erstmals im Jahre 1967 insgesamt überplant. Der Bereich beidseitig des Fasanenringes wurde durch die 1. Änderungssatzung einer einheitlichen Wohnbebauung zugeführt und in den Jahren 1968 bis 1969 vollständig realisiert. Die 1. Änderungssatzung wurde seinerzeit als Nummernplan veröffentlicht und aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 30. 5. 1984 mit Wirkung vom 21. 12. 1984 durch erneute Bekanntmachung auch formell in Kraft gesetzt. Nach den damaligen Erkenntnissen bestand keine Veranlassung, den Inhalt der 1. Änderungssatzung nicht beizubehalten. Durch die 2. Änderungssatzung für das Gebiet Ecke Hauptstraße / Wassermühlenweg wurde der als Dorfgebiet ausgewiesene Teil des Gesamtgeltungsbereiches des B-Planes Nr. 3 planerisch überarbeitet, um im Einzelfall eine rückwärtige Bebauung auf einigen Grundstücken zu ermöglichen und deren verkehrliche Erschließung festzulegen. Dieser Bereich enthält keine baugestalterischen Festsetzungen.

Derartige Festsetzungen sind durch die ursprüngliche Satzung und die 1. Änderungssatzung für die Neubaubereiche östlich des Wassermühlenweges und nördlich der Hauptstraße getroffen worden. Diese Festsetzungen erfolgten seinerzeit unter dem ortsplanerischen Gesichtspunkt, eine weitgehende Einheitlichkeit der Bebauung festzulegen und lassen nach heutigen Erkenntnissen nicht ausreichend Freiraum für die Außengestaltung der Gebäude. Um eine größere Gestaltungsvielfalt zu ermöglichen, werden die diesbezüglichen Festsetzungen über die Außenwandgestaltung und Materialverwendung in allen Teilbereichen des Bebauungsgebietes aufgehoben. Diese Regelung ist auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da das Gebiet bebaut ist. Es ist daher davon auszugehen, daß von den neuen Gestaltungsmöglichkeiten lediglich in Einzelfällen Gebrauch gemacht wird und die planerischen Grundzüge also nicht berührt werden.

Die Vorschriften über Dachformen und -neigungen beziehen sich auch auf Nebenanlagen und Garagen und sind durch eine Reihe von Ausnahmegenehmigungen für derartige Bauten bereits vielfach unterlaufen. Die heutigen Gestaltungsmöglichkeiten für diese baulichen Anlagen rechtfertigen es insoweit, auch die starren Vorschriften des Bebauungsplanes vollständig aufzuheben.

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind auf allen Baugrundstücken Baulinien festgesetzt worden, deren Überschreitung für Anbauten oder für selbständige kleinere Bauten nur in den sehr engen Grenzen des § 23 Abs. 2 BauNVO 1962, der für diesen Teilbereich gilt, zulässig sind. Die verschiedentlich angestrebte Schaffung etwas größerer Eingangsüberdachungen oder Anbauten im Bereich der Baulinien, die der besseren Nutzung des Hauptgebäudes unter Berücksichtigung der heutigen Wohnbedürfnisse dienen sollen, konnte bislang nicht bzw. nicht hinreichend ausgeführt werden. Es ist daher

vorgesehen, durch die Schaffung einer Ausnahmeregelung im Bebauungsplan hier eine größere Flexibilität zu erreichen. Soweit die Baulinien zu den öffentlichen Flächen hin festgesetzt sind, soll aus baugestalterischen Gründen deren Überschreitung im Ausnahmewege auch nur insoweit möglich sein, als ein Mindestabstand von 4 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird.

Diese planerische Zielsetzung kann im bestehenden B-Plan Nr. 3 - 1. Änderung - aber nicht erreicht werden, weil für ihn die Baunutzungsverordnung 1962 gilt und die Festsetzung von Ausnahmeregelungen durch Bebauungsplan danach nicht zulässig ist. Aus diesen Gründen werden die Baulinien dieses Geltungsbereiches in unveränderter Form neu festgesetzt. Diese neue Festsetzung eröffnet die Möglichkeit, die zuvor dargestellten Ausnahmeregelungen zu schaffen. Eine Änderung der Baulinien ist nicht vorgesehen, um die ursprünglichen generellen Grundzüge der Planung nicht zu berühren oder dadurch etwaige nachbarliche Belange nicht zu beeinträchtigen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 2. 9. 1992 gebilligt.
Tangstedt, den 28. 09. 1992



[Handwritten signature]
Bürgermeister