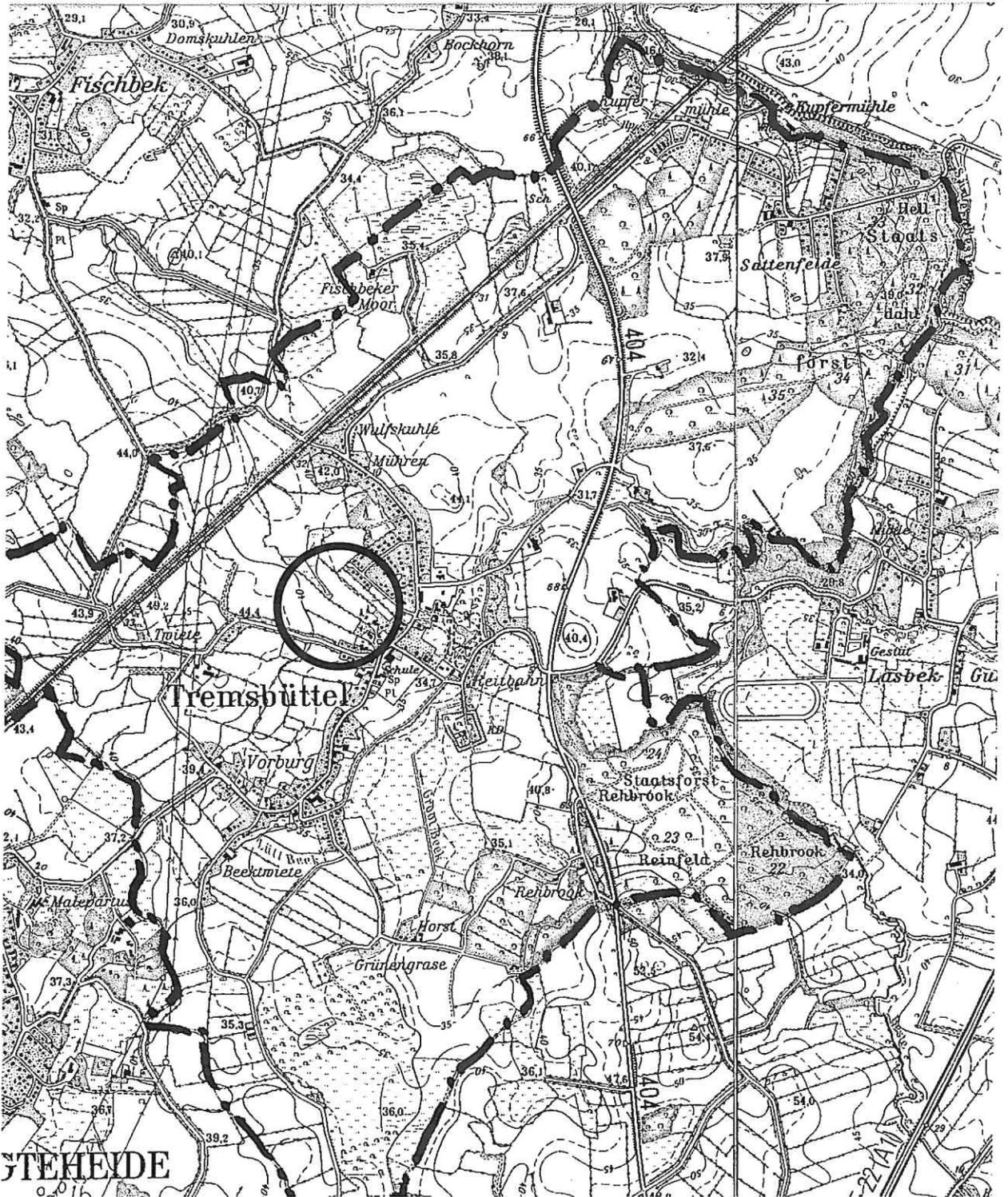


BEGRÜNDUNG

Planstand: 1. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000





Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
d.	Plangebiet	3
e.	Umweltbelange	3
2.	Planinhalt	3
a.	Städtebau	3
b.	Verkehrliche Erschließung	4
3.	Ver- und Entsorgung	4
4.	Kosten	4
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	4
6.	Billigung der Begründung	4



1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Tremsbüttel ist seit einigen Jahren rechtskräftig. Die Aufschließung des Gebietes wurde entsprechend den getroffenen Festsetzungen begonnen, ca. zwei Drittel der Grundstücke sind bereits bebaut. Die Errichtung von Garagen und Carports an den Privatstraßen bereitet für einige Grundstücke Probleme, so dass die Gemeinde sich entschlossen hat, den Bebauungsplan in diesem Punkt zu ändern. Ebenso sollen die Gestaltungsfestsetzungen zu Dächern und zu Einfriedungen erweitert werden. Die Festsetzungen der Planzeichnung und die übrigen textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans gelten unverändert fort.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Änderung der Festsetzung zur Platzierung von Garagen und Carports auf dem Grundstück sowie zur Gestaltung berührt die übergeordneten Planungsvorgaben nicht. Auf eine Darstellung dieser Vorgaben wird deshalb verzichtet.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Tremsbüttel gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die Art der baulichen Nutzung ist durch die Änderung nicht betroffen, so dass die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB damit gegeben ist.

d. Plangebiet

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung umfasst den gesamten Ursprungsplan.

e. Umweltbelange

Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB sind durch die Änderung nicht berührt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Tremsbüttel enthält eine Festsetzung zur Platzierung von Garagen, Carports und Nebengebäuden auf dem Grundstück. Um das Straßenbild nicht durch eine Vielzahl von Garagen, Carports und Nebengebäuden zu beeinträchtigen, wurden diese Einrichtungen in einem 3,00 m breiten Streifen hinter der Straßenbegrenzungslinie ausgeschlossen. Inzwischen hat sich gezeigt, dass insbesondere bei Doppelhäusern die Errichtung von Garagen und Carports neben dem Gebäude aufgrund der vorhandenen Fenster schwer möglich ist. Ein Abrücken der Bauten vom Gebäude würde aufgrund der Grundstücksbreiten jedoch den festgesetzten Ausschlussbereich tangieren. Dieser Fall tritt im Wesentlichen bei den Grundstücken auf, die an die Privatstraßen angrenzen. Um den Wünschen der Eigentümer zur Errichtung von Garagen und Carports entgegen zu kommen, hat die Gemeinde sich entschlossen, die Festsetzung zu modifizieren. Garagen und Carports sollen nun ausnahmsweise an der Straßenbegrenzungslinie der Privatstraßen zulässig sein, wenn eine Begrünung der Fassade vorgenommen wird und die Zufahrt nicht direkt in die Garage / Carport von der Privatstraße aus erfolgt. Mit

diesen Einschränkungen soll die Gestaltung des Straßenbildes und die Verkehrssicherheit auf den Privatstraßen gewahrt bleiben.

Hinsichtlich der Festsetzung zu Einfriedungen entlang der Straßen hat sich gezeigt, dass viele Eigentümer einen bepflanzten Steinwall angelegt haben. Diese Art der Einfriedung kommt dem Planungswillen nach einer Durchgrünung des Straßenraumes nahe. Aus diesem Grund wird diese Einfriedung nunmehr ausdrücklich zugelassen, so dass die Festsetzung entsprechend erweitert wird.

Des Weiteren wurde der Wunsch nach dem Bau von Reetdachhäusern an die Gemeinde herangetragen. Die Gemeinde möchte diese traditionelle Dachdeckung grundsätzlich ermöglichen. Allerdings sind aufgrund der Sicherheitsaspekte und den nach Landesbauordnung erhöhten Abstandsflächen gewisse Rahmenvorgaben erforderlich. Aus diesem Grund sollen Reetdächer nur auf größeren Grundstücken und in direkter Lage zur freien Landschaft zugelassen werden.

b. Verkehrliche Erschließung

Belange der Erschließung sind durch diese Änderung nicht berührt.

3. Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch diese Änderung nicht berührt.

4. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind durch die Änderung nicht berührt.

6. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7, 1. vereinf. Änderung der Gemeinde Tremsbüttel wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 17.05.2005 gebilligt.

Tremsbüttel, 06. JUN. 2005



E. Mosel

Bürgermeister

Planverfasser:

PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER