

B e g r ü n d u n g

zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. SA 8

1. Geltungsbereich der Planänderung

Die 1.Änderung bezieht sich auf den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. SA 8.

2. Anlaß, Zweck und Ziel der Planaufstellung

Die Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes aus dem Jahre 1978 sehen eine zweigeschossige Bebauung und eine offene Bauweise mit einer GRZ 0,4 und einer GFZ von 0,8 vor. Da die vorhandene Bebauung dieses Maß überwiegend nicht ausnutzt, könnten Gebäude in Größe und Höhenentwicklung entstehen, die sich störend auf die Umgebung auswirken.

Der Bebauungsplanbereich ist überwiegend durch eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung in eingeschossiger Bauweise geprägt. Diese gewachsene Bebauungsstruktur ist dadurch gefährdet, daß in Teilbereichen des Gebietes alte Bausubstanz vorhanden ist. Aufgrund der vorhandenen Gebäudesubstanz ist ein Abriß und ein Neubau denkbar. Auf den betroffenen Flächen könnten, aufgrund der nicht ausreichenden Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich der Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser mit mehreren Wohneinheiten in zweigeschossiger Bauweise erstellt werden, sodaß es zu Konflikten in diesen Bereichen kommen könnte. Zudem sind in dem Bebauungsplangebiet noch einige Baulücken vorhanden, in denen unverhältnismäßig große Einzel- und Doppelhäuser entstehen könnten.

Aus städtebaulicher Sicht stellt die massive Ausnutzung einzelner Grundstücke innerhalb einer aufgelockerten Wohnumfeldstruktur einen Fremdkörper dar. Im Verhältnis zur vorherrschenden Bebauung können zur Zeit bauliche Anlagen bis zu einer Länge von 50 Metern entstehen. Um ein städtebaulich vertretbares Maß und eine Integration in das Wohnumfeld zu gewährleisten werden weitere textliche Festsetzungen notwendig, die das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise beschränken.

Die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl wird auf 0,3 reduziert.

Desweiteren wird eine abweichende Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, abweichend hierzu sind jedoch nur Längen von Einzel- und Doppelhäuser bis max. 18,00 m zulässig.

Die Größe der Grundfläche eines Einzel- bzw. Doppelhauses wird auf 200 qm beschränkt. Die Gebäudehöhe wird auf max. 9,00 m begrenzt, um unverhältnismäßigen Höhenentwicklungen entgegenzuwirken.

Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen und Ausweisungen sind aus dem Bebauungsplan Nr. SA 8 ersichtlich und bleiben von den Änderungen unberührt.

Der Bürgermeister
In Vertretung

Rogalla

Rogalla

Diese Begründung ist als Bestandteil des Bebauungsplanes mitbeschlossen worden.

Aurich, den

[Handwritten Signature]
Bürgermeister

