

Abschrift des Originals

B e g r ü n d u n g

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43
„Egenbüttelkamp“ der Stadt Wedel

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke südlich des Egenbüttelweges von der Haus Nr. 4 an bis einschließlich Haus Nr. 28a.

Die Änderung sieht eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen vor und eröffnet damit die Möglichkeit einer Bebauung in zweiter Bautiefe im Rahmen der unveränderten GFZ von 0,3.

Auf bzw. hinter den Grundstücken Egenbüttelweg 10, 20, 22/24 und 26 ist bereits eine rückwärtige Bebauung vorhanden.

Die Erschließung der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück Egenbüttelweg 12a (südlich Egenbüttelweg 10) ist durch eine Baulast auf dem Grundstück Egenbüttelweg 12 gesichert. Das Flurstück 356/58 mit der vorderen Bebauung Egenbüttelweg 20 und der hinteren Bebauung 20a grenzt direkt an die öffentliche Straßenverkehrsfläche an. Die Bebauung Egenbüttelweg 28 grenzt ebenfalls direkt an die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Flurstück 58/37) an und die Erschließung der Bebauung Egenbüttelweg 28a ist durch Baulast auf dem Grundstück Egenbüttelweg 28 gesichert.

Die Möglichkeit einer Bebauung in zweiter Bautiefe besteht grundsätzlich noch für die Grundstücke Egenbüttelweg 4, 12, 14, 16 und 18/18a. Diese Möglichkeit ist in der Regel auch mit einer Grundstücksteilung gegeben.

Die notwendige Erschließung der rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten kann für die betreffenden Grundstücke über die Eintragung einer Baulast, die teilweise bereits vorgenommen wurde, gesichert werden. Die bauordnungsrechtliche Anforderung der Anlage eines geradlinigen Zu- oder Durchgangs zu rückwärtigen Gebäuden von mindestens 1,25 m, insbesondere für die Feuerwehr, ist bei allen betreffenden Grundstücken möglich.

Sowohl die Stellplätze für die bereits vorhandene als auch für die noch mögliche rückwärtige Bebauung können auf den jeweiligen Grundstücken selbst hergestellt werden. Der Erschließungsverkehr über die Vordergrundstücke zu den Einfamilienhäusern auf den rückwärtigen Grundstücken oder Grundstücksteilen ist als gering anzusehen, so dass unzumutbare Lärmbelastungen nicht auftreten.

Aus Gründen des Ortsbildes werden Schuppen ausgeschlossen. Ferner werden Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung als nicht zulässig festgesetzt, um dadurch verursachte Lärmbelastungen sowohl innerhalb als auch außerhalb des reinen Wohngebietes (Nähe zum Friedhof und zum Landschaftsschutzgebiet der Wedeler Au) auszuschließen.

Wedel 19.9.1996
Stadt Wedel

Dr. Brockmann
Bürgermeister