

BEGRÜNDUNG

ZUR

SATZUNG ÜBER DEN

EINFACHEN

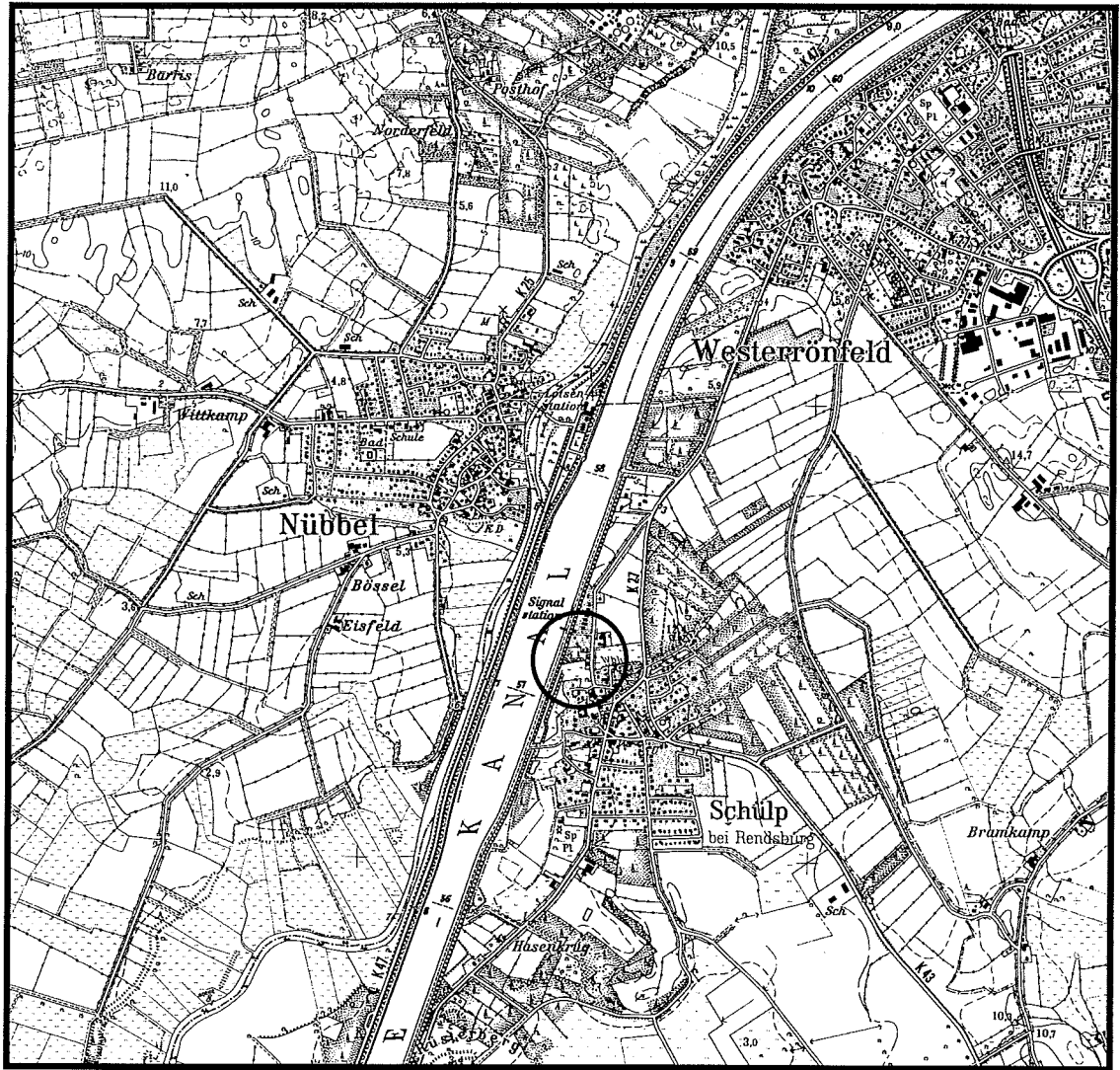
BEBAUUNGSPLAN NR. 13

„DACKHOF AM NOK“

DER

**GEMEINDE SCHÜLP B.
RENSBURG**

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE



**Satzung über den einfachen
Bebauungsplan
Nr. 13 „Dackhof am NOK“
der
Gemeinde Schulp b. Rendsburg**

Inhaltsverzeichnis

Stand: 03.07.2006

1.	Planungsgrundlagen.....	1
2.	Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung.....	1
3.	Planungsziel.....	1
4.	Einzelheiten der Planung.....	2
4.1	Maß der baulichen Nutzung	2
4.2	Baulinien und Baugrenzen	2
4.3	Wohneinheiten	2
4.4	Standort der Garagen.....	3
4.5	Dachgestaltung	3
4.6	Drempel und Firsthöhenfestsetzung	3
4.7	Firstrichtungen	3
5.	Ver- und Entsorgung, bodenordnende Maßnahmen.	3

1. Planungsgrundlagen

Für die Gemeinde gilt der Flächennutzungsplan, der vom Innenministerium im Jahre 1967 genehmigt worden ist. Besonders ist hier aber auf die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes hinzuweisen, der den Bereich als gemischte Bauflächen ausweist.

Die Gemeinde Schülup hat im Jahre 1983 für die Grundstücke zwischen alter Landstraße und Nord-Ostsee-Kanal den Bebauungsplan Nr. 9 aufgestellt, um hier hochwertige Einzelhausgrundstücke ausweisen zu können, die die Wohnbebauung des Ortes arrondieren.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 12 erhebt der Kreis Rendsburg-Eckernförde jetzt Bedenken zur Festsetzung eines MD-Gebietes. Der Kreis verweist auf ein Urteil des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Schleswig vom 25.11.93. Mit diesem Urteil wird zusammengefasst festgestellt, dass bei Ausweisung eines MD Gebietes innerhalb des Geltungsbereiches Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe vorhanden sein müssen. Beim Fehlen dieser Stellen, fehlt ein Wesensmerkmal des Dorfgebietes. Allein die Tatsache, dass vorhandene Betriebe an den Geltungsbereich grenzen, rechtfertigt diese Festsetzung nicht. Im Ergebnis hat also der B-Plan Nr. 9, da nur Wohngebäude im Plangebiet vorhanden sind, eine fehlerhafte Festsetzung, die zur Gesamtnichtigkeit der Planung führt. Der Bebauungsplan Nr. 9 ist nichtig und kann keine Rechtswirkung mehr entfalten. Zur Rechtssicherheit wird er aufgehoben.

Aus diesem Grunde konnte ebenfalls die begonnene Planung zum B-Plan 12, die auch eine MD-Festsetzung enthält, nicht fortgeführt werden. Sie würde ebenfalls einen nichtigen Plan entstehen lassen. Das Aufstellungsverfahren wird deshalb aus den u.a. Gründen unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 13 als einfacher Bebauungsplan fortgeführt.

Da der alte Bebauungsplan Nr. 9 außerdem so viele, in dieser Begründung näher erläuterte, „Baubehinderungsvorschriften“ und unzeitgemäße Festsetzungen enthält, soll er auch deshalb richtig aufgehoben werden. Deshalb läuft parallel zu dieser Aufstellung des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 13

das Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 9. Dieses Verfahren soll der besseren Darstellung und sichereren Rechtsanwendung dienen.

Da nur noch wenige Grundstücke des Plangebietes unbebaut sind, wären für die restlichen Bauflächen auch Baugenehmigungen nach § 34 BauGB ohne Bebauungsplan möglich, da die Bebauungscharakteristik des Gebietes hinreichend vorgegeben ist und das Einfügungsmerkmal bestimmt werden kann. Die Gemeinde möchte aber einige ihrer wichtigen, städtebauliche Regelungen, wie z.B. die Festlegung der Baufelder und der maximalen Wohneinheiten pro Wohngebäude, auch in Zukunft verbindlich regeln, um den aufgelockerten, hochwertigen Charakter des Baugebietes unbedingt zu erhalten. Deshalb soll dafür ein Einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, der fast nur noch die neuen, wichtigen, städtebaulichen Vorgaben enthalten soll. Aber z.B. die Art der Nutzung und die Erschließung werden nicht mehr geregelt, da erstere sich durch das Einfügungsgebot des § 34 BauGB schon von alleine ergibt und die Verkehrserschließung in der Örtlichkeit vorhanden ist und nicht geändert werden soll.

Ziel der Planung ist die Anpassung des Gebietes an moderne Gegebenheiten durch im Wesentlichen Änderung der Baufenster und textlicher Festlegungen. Durch die Planung werden gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 9 keine neuen Baumöglichkeiten geschaffen.

Der Bebauung des jetzt neu überplanten Areals stehen landschaftspflegerische Fachpläne nicht entgegen. Auch sie weisen den Bereich als Baufläche aus.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und ist wie folgt begrenzt:

Im Westen durch den Nord-Ostsee-Kanal, im Osten durch die Alte Landstraße, nördlich durch die Nordgrenze des Flurstückes 38 der Flur 2 und südlich durch die Südgrenze des Flurstückes 7 der Flur 2 Gemarkung Schülup.

Das Gebiet bildet die ehemalige Hofstelle Holst und ist inzwischen seit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 fast überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Es gibt nur noch wenige freie unbebaute Grundstücke. Im Westen fällt das Gelände mit einer starken Böschung zum Nord-Ostsee-Kanal hin ab.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 25.000 qm.

3. Planungsziel

Das Areal um die Straße Dackhof am Nord-Ostsee-Kanal ist auf der Grundlage des Bebauungsplanes

Nr. 9 schon vor einigen Jahren fast vollständig bebaut worden. Es sind aber noch einige Grundstücke unbebaut, die nun auf Grund des örtlichen Bedarfs an Baugrundstücken auch mit Einfamilienhäusern bebaut werden sollen, wobei natürlich möglichst modernste Baumaßstäbe angelegt werden. Diese lassen sich wegen der sehr beengenden Vorgaben des alten Bebauungsplanes Nr. 9 aber auf den noch freien Grundstücken nicht oder nur schwer verwirklichen. Teilweise ist durch die alten Festsetzungen eine Bebauung der Flächen sogar kaum oder nur unter sehr erschwerten, die Baukosten in die Höhe treibenden Bedingungen möglich. Das gilt z.B. für das Baufeld 6 wegen der dortigen Baulinie und das Baufeld 13 wegen der vorhandenen Flurstücksgrenze.

Durch die Bebauung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9 ist ein Gebiet nach § 34 BauGB – unbeplanter Innenbereich – entstanden. Folgende Bebauung würde sich nach den Vorgaben des Umfeldes richten müssen. Aus dieser Sicht muss nicht zwingend ein neuer B-Plan aufgestellt werden. Aufgrund der Anwendung des § 34 BauGB für zukünftige Vorhaben sind einige gewünschte Regelhalte, z.B. Begrenzung der Wohneinheiten nicht durchsetzbar. Damit ein bestimmtes Regelwerk entsteht, muss ein B-Plan aufgestellt werden.

Deshalb soll jetzt der gesamte Bebauungsplan Nr. 9 aufgehoben und durch diesen Einfachen Bebauungsplan Nr. 13 ersetzt werden, um neues Baurecht anzuwenden und auch Gesichtspunkte des modernen und energiesparenden Bauens berücksichtigen zu können. (siehe auch Ziffer 1 dieser Begründung)

Ein neuer Bebauungsplan muss jedoch, wie vorstehend ausgeführt, die Wesensmerkmale des Gebietes ausweisen. Damit käme für einen B-Plan mit dem Geltungsbereich des ehemaligen B-Planes Nr. 9 nur die Festsetzung WA – allgemeines Wohngebiet – in Frage. Bei einer Planung mit dieser Festsetzung kann es jedoch zu Problemen wegen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes führen. Aus diesem Grunde bietet sich die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes an.

Durch den Bebauungsplan Nr. 13 werden trotzdem nur wenige relativ untergeordnete Festsetzungen des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 9 verändert, die allerdings für eine moderne Bebauung der Grundstücke sehr wichtig sind. Die eigentlichen Hauptplanungsvorgaben, wie z.B. das Maß der baulichen Nutzung, die Firstrichtungsvorgaben und die Zulässigkeit von nur Einzelhäusern auf großen Grundstücken und die Freihaltung des Durchblicks zum Nord-Ostsee-Kanal sowie dessen Gewässer- und Erholungsschutzstreifens bleiben unverändert.

4. Einzelheiten der Planung

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit den ausgewiesenen Nutzungsziffern unverändert übernommen, da es die Planungsabsicht zur Ausweisung eines aufgelockerten Baugebietes mit nicht zu

massiver Bebauung sehr gut wieder gibt und verankert.

4.2 Baulinien und Baugrenzen

Die meisten Baufelder wurden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 9 unverändert übernommen. Allerdings sind sie jetzt insgesamt nur mit Baugrenzen und nicht wie früher an einer Baufeldseite als Baulinie ausgewiesen worden. Es gibt keine städtebauliche Notwendigkeit dafür, warum derart restriktive Festsetzungen wie Baulinien in diesem Baugebiet getroffen werden sollten. Auch die Begründung zum alten Bebauungsplan Nr. 9 macht dazu keine Aussagen. Der Durchblick auf den Nord-Ostsee-Kanal kann auch ausschließlich durch die Ausweisung von Baufelder gewährleistet werden. Es muss dabei nicht verpflichtend vorgegeben werden, wo zumindest eine Hauskante zu errichten ist. Um die Planungsfreiheit der Grundstückseigentümer zu erhöhen, werden die Baufelder deshalb nur noch mit Baugrenzen eingegrenzt.

Die Baufelder werden außerdem den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasst und zum Teil, z.B. im Südwesten, so verschoben, dass sie die neu errichteten Gebäude nunmehr umfassen. Damit ist gewährleistet, dass die neuen Gebäude nicht nur Bestandsschutz haben, sondern auch baurechtlich abgesichert sind. Auch hier bleibt trotz Verschiebung der Baufelder, da diese nicht vergrößert werden, der Durchblick zum Nord-Ostsee-Kanal und die aufgelockerte Bebauung des Gesamtareals bestehen. Auch der rückwärtige Bereich des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens bleibt in Zukunft frei.

Eine Verschiebung der Baufläche auf dem Baufeld 20 kann nicht vorgenommen werden, da zu dem außerhalb des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betrieb wegen dessen Geruchsemissionen auf Grund der Tierhaltung ein Mindestabstand von 90 m eingehalten werden muss. Bei der gewünschten Verschiebung des Baufeldes würde dieser rechtlich vorgeschriebene Abstand unzulässigerweise unterschritten.

Durch die Verschiebung einiger Baufelder und die Aufgabe von Baulinien, entstehen auch keine nachbarlichen Belastungen für die bereits vorhandenen Gebäude, da ausreichend große Grenzabstände eingehalten werden müssen. Die Baufelder sind bei weitem nicht so groß wie die sie umgebenden Grundstücke. Es ist auch in Zukunft für ein sehr aufgelockertes Baugebiet gesorgt.

4.3 Wohneinheiten

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 9 ist bereits geregelt, dass nur Einzelhäuser im gesamten Baugebiet zulässig sind. Es wurde aber keine zusätzliche textliche Festsetzung über die zulässige maximale Anzahl der Wohneinheiten in diesen Einzelhäusern aufgenommen. Da auch Mietwohnungsblocks mit vielen Wohnungen, die aber auf einem Grundstück mit Grenzabständen errichtet werden, baurechtlich als Einzelhäuser zählen, wird nun durch Ergänzung der textlichen Festsetzung sicher-

gestellt, dass pro Einzelhaus maximal nur 2 Wohneinheiten errichtet werden dürfen. Der Charakter eines aufgelockerten hochwertigen Baugebietes, das nicht zu intensiv bebaut wird, bleibt dadurch erhalten.

Auf der anderen Seite wird den Grundstückseigentümern ermöglicht, eine Einliegerwohnung, z.B. für Familienmitglieder, zu errichten, worauf die Gemeinde Schülup aus sozial- und gesellschaftspolitischen Gesichtspunkten Wert legt.

4.4 Standort der Garagen

Für die Grundstücke 8 – 12, das sind die westlichsten Grundstücke unmittelbar über der Böschung des Nord-Ostsee-Kanals, gab der alte Bebauungsplan Nr. 9 vor, dass die Garagen in die Hauptbaukörper zu integrieren waren. Dies lässt sich technisch oft nur schwer durchführen und führt zu einer erheblichen Verteuerung der Baukörper durch eine wesentlich vergrößerte Dachfläche. Es trägt außerdem nicht dazu bei, dass der Durchblick zum Nord-Ostsee-Kanal freigehalten wird. Dies kann auch dann gewährleistet werden, wenn die Garagen nicht im Hauptbaukörper integriert sondern nur innerhalb der Baufelder errichtet werden müssen. Die Regelung hinsichtlich der integrierten Garagen wird deshalb aus Gründen der Steigerung der Planungsfreiheit für die Grundstückseigentümer entsprechend abgeändert. Durch textliche Festsetzung ist nunmehr geregelt, dass auf den 5 betroffenen Grundstücken die Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen. Es können jedoch separate Garagengebäude entstehen. Sie sind dann allerdings in Material und Farbton dem Hauptgebäude anzupassen.

4.5 Dachgestaltung

Die Regelungen über die Dachneigung bleiben größtenteils erhalten. So wird eine Dachneigung zwischen 38° bis 48° vorgeschrieben. Jetzt wird lediglich die textliche Festsetzung dahingehend ergänzt, dass diese Dachneigungen weder für Wintergärten noch für Garagen gelten sollen. Diese Änderung wurde notwendig, weil die Garagen nicht mehr, wie unter Ziffer 4.4 dieser Begründung erläutert, in den Hauptbaukörper einbezogen werden müssen, sondern als separates Gebäude entstehen können. An Wintergärten hat man damals bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 noch gar nicht gedacht, so dass eine erläuternde Ergänzung jetzt zusätzlich aufgenommen werden muss, um diese modernen Gebäudeteile ermöglichen zu können. Wegen ihrer statischen und wärmetechnischen Möglichkeiten und Ausrichtungen ist hier eine Einhaltung der vorgegebenen Dachneigung oft nicht möglich.

Der alte Bebauungsplan Nr. 9 schrieb wiederum für die Gebäude im Westen des Gebietes unmittelbar auf der Böschung des Nord-Ostsee-Kanals die Errichtung von Krüppelwalmdächern vor. Es gibt aber keine städtebauliche oder gestalterische Notwendigkeit, warum gerade nur für diese fünf Grundstücke eine entsprechende Dachgestaltung not-

wendig sein soll. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 sagt darüber nichts aus.

Da diese Regelung für die betroffenen 5 Grundstücke eine zusätzliche Belastung und ungerechte Behandlung gegenüber den anderen Baugrundstücken darstellt, denn sie gilt für die hinterliegenden Grundstücke nicht, wird diese Festsetzung nunmehr aufgehoben und nicht in den neuen Bebauungsplan übernommen.

Man kann nicht davon ausgehen, dass eine Krüppelwalmdachform die Durchsicht zum Kanal zwischen diesen Häusern steigern würde. Aus diesem Grunde ist eine entsprechende Festsetzung städtebaulich und gestalterisch nicht notwendig, da sie auch in den übrigen Baubereichen und in der Gemeinde Schülup nicht vorherrschend anzutreffen ist. Auch die Grundstücke am Kanal können jetzt also andere Dachformen wählen, sie sind nicht mehr auf den Krüppelwalm festgelegt.

4.6 Dremmel und Firsthöhenfestsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 9 ließ die Errichtung eines Dremmels überhaupt nicht zu. Dies führte zu oft großen technischen und baustatischen Problemen in den Obergeschossen der jeweiligen Häuser. Da die Höhenentwicklung von Gebäuden auch anders geregelt werden kann, wird ein Verbot der Dremmelerrichtung aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

Um die Gebäude allerdings in der maximalen Höhe zu begrenzen, werden jetzt maximale Firsthöhen, bezogen auf die im Bebauungsplan festgesetzten Sockelhöhen, vorgegeben. So kann die Gestaltungsfreiheit für die Grundstückseigentümer freigegeben werden, ohne dass auf eine städtebauliche Höhenbegrenzung für die Gebäude verzichtet werden muss.

4.7 Firstrichtungen

Der Bebauungsplan Nr. 9 gab die Firstrichtungen, mit denen die Gebäude errichtet werden sollten, für einen Teil der Bauflächen verbindlich vor. Diese Regelungen werden wieder übernommen, um den architektonischen Gesamteindruck des Baugebietes zu wahren und die „alten“ Grundstückseigentümer, die sich an die Firstrichtung halten mussten, nicht schlechter zu stellen als die neuen. Die Änderung in der Giebelrichtung würde die offene Sichtbeziehung zum Kanal hin, die einer der Hauptplanungspunkte schon des alten Bebauungsplanes Nr. 9 war und wieder aufgegriffen wird, verstellen.

5. Ver- und Entsorgung, bodenordnende Maßnahmen

An der vorhandenen Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden keine Veränderungen vorgenommen. Die wenigen noch unbebauten Grundstücke können ohne Probleme an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr notwendig. Zusätzliche Finanzierungskosten kommen auf die Gemeinde ebenfalls nicht mehr zu.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schülp hat die Begründung in der Sitzung

am 18.10.06... gebilligt.

Schülp, den 26.10.06...

Schneider
.....
Bürgermeister
Schneider

Bebauungsplan Nr. 9 Gemeinde Schülp/R

