

**BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**SATZUNG**

**DER**

**GEMEINDE SCHÜLP  
BEI RENDSBURG**

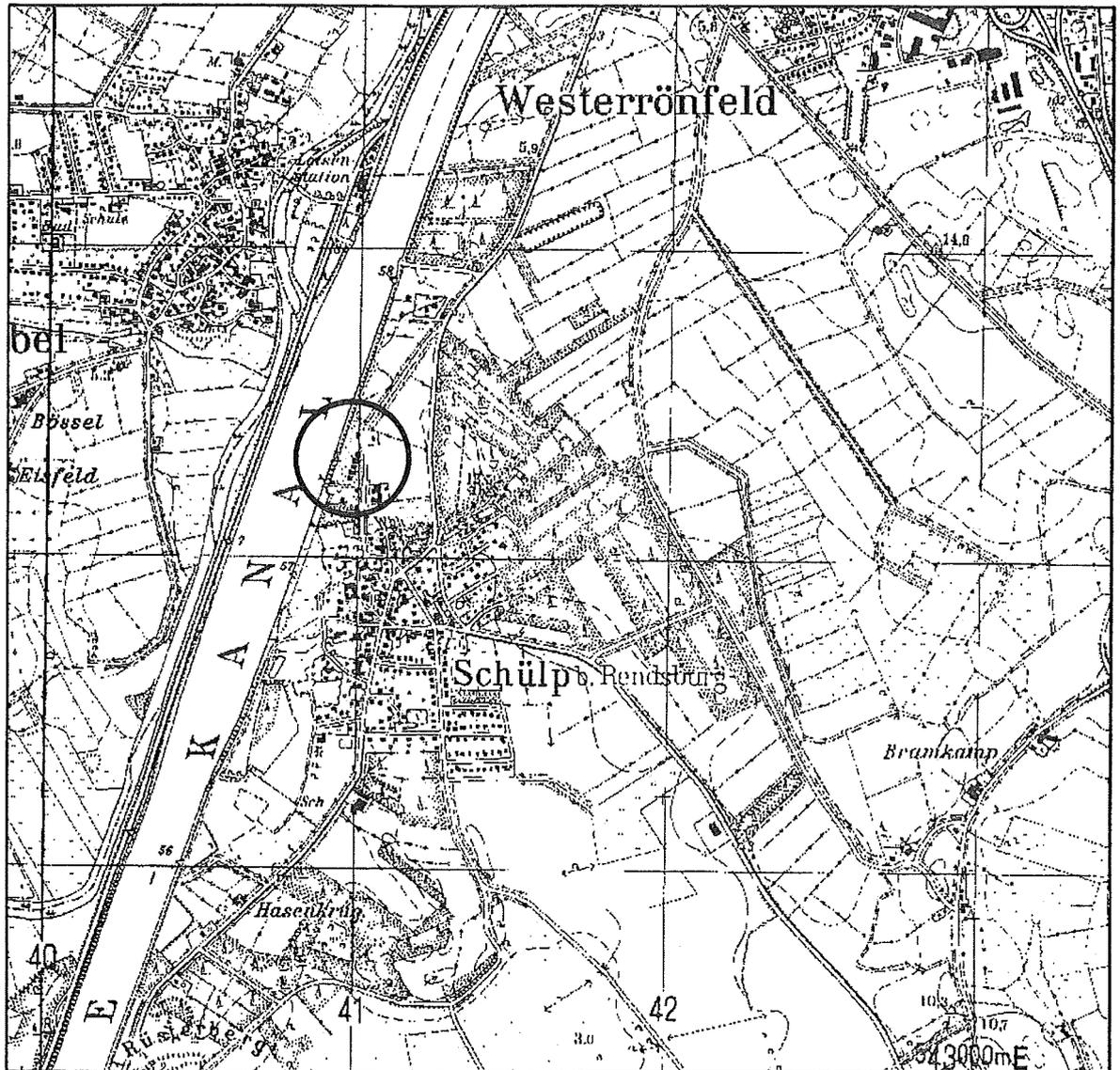
**KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 3**

**„LAAKKOPPELN“**

**2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**



Satzung  
der Gemeinde Schulp bei Rendsburg  
Kreis Rendsburg–Eckernförde  
zum  
Bebauungsplan Nr. 3  
"Laakkoppel"  
2. vereinfachte Änderung

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung.....	2
2. Planungsvorgaben.....	2
3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung.....	2
4. Planungsinhalt.....	3

# Begründung zur Satzung der Gemeinde Schülup bei Rendsburg

## zum Bebauungsplanes Nr. 3 „Laakkoppeln“

### 2. vereinfachten Änderung

#### **1. Vorbemerkung**

Der größte Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 und der 1. Änderung dazu werden durch diese 2. vereinfachte Änderung nicht tangiert. Sie bleiben unverändert und rechtskräftig. In dieser Begründung werden deshalb nur die geänderten Festsetzungen und die dazu führenden Planungen erläutert.

#### **2. Planungsvorgaben**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schülup weist das jetzige Plangebiet schon als Wohngebiet aus. Sowohl der Bebauungsplan Nr. 3 und seine 1. Änderung als auch die jetzige 2. vereinfachte Änderung entsprechen damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 3 BauGB.

Auch der Landschaftsplan sieht das Gelände als Baubereich vor. Der gesetzlich vorgeschriebene Gewässer- und Erholungsschutzstreifen entlang des Nord-Ostsee-Kanals wird im Bebauungsplan mit dem aktuellen Maß berücksichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 3 wurde am 05.03.1969 rechtskräftig. Er gilt, mit Ausnahme der Überarbeitungen in der 1. Änderung, die im Jahre 1980 rechtskräftig wurde, und den jetzigen Veränderungen in der 2. vereinfachten Änderung, weiterhin. So wurden die Ausweisungen der Baufenster, ein Teil der textlichen Festsetzungen und die Lage der Stellplätze und Garagen nicht verändert.

#### **3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**

Der Geltungsbereich kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

Östlich begrenzt durch die Alte Landstraße, nördlich der Kanalsignalstation, im Westen begrenzt durch den Uferbereich des Nord-Ostsee-Kanals, umfassend die Flurstücke 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36 der Flur 1, Gemarkung Schülup bei Rendsburg.

Das Plangebiet liegt also zwischen Alter Landstraße und Nord-Ostsee-Kanal im Norden der Gemeinde Schülup und ist entlang der Straße mit größeren Einfamilienhäusern auf sehr großen, im rückwärtigen Teil nur hausgärtnerisch genutzten Grundstük-

ken, bebaut. Zusätzliche Gebäude auf den bebauten Grundstücken können aufgrund der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes nicht errichtet werden.

Für den rückwärtigen Teil der Grundstücke im Westen des Plangebietes wird der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen den rechtlichen Gegebenheiten angepasst und mit 50 m nachrichtlich angegeben. Damit wird gewährleistet, dass dieser Streifen von jeglicher Bebauung freigehalten wird.

#### 4. Planungsinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 3 ist im Jahre 1969 rechtskräftig geworden, sodass für ihn noch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung 1968 gelten. Im Bebauungsplan ist sowohl eine Grund- als auch eine Geschossflächenzahl mit gleicher Maßeinheit bei maximaler Eingeschossigkeit angegeben. Nach den Vorschriften des § 20 Absatz 2 BauNVO 1968 werden im Gegensatz zum § 20 Absatz 3 der BauNVO von 1990 die gesamten Flächen aller Aufenthaltsräume in allen Geschossen, also auch in dem nicht als Vollgeschoss zählenden Dachgeschoss, mitgerechnet. Das hat zur Folge, dass schon jetzt auf den meisten Grundstücken die Geschossflächenzahlen, die in gleicher Höhe wie die Grundflächenzahlen, mit 0,15 bzw. 0,16 festgesetzt sind, z.T. erheblich überschritten werden, da mehrere Einfamilienhäuser das Dachgeschoss zwar nicht als Vollgeschoss, aber doch in erheblichem Umfang ausgebaut haben.

Auch jetzt ist wieder eine Dachgeschosssanierung mit Umbau des Dachgeschosses geplant, wodurch die festgelegte Geschossflächenzahl so erheblich überschritten wird, dass eine Ausnahmegenehmigung vom Kreisbauamt ohne Bebauungsplanänderung nicht erteilt werden kann.

Um einen Umbau der vorhandenen Gebäude, insbesondere in den Dachgeschossen und damit oft verbunden auch eine Sanierung des Daches und des Dachgeschosses, zu ermöglichen, wird jetzt eine 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufgestellt. Dabei wird die Grundflächenzahl von 0,16, jetzt allerdings für das gesamte Bebauungsplangebiet und nicht nur für den südlichen Teilbereich, unverändert festgesetzt, wobei nunmehr die Berechnungsmodalitäten der BauNVO 1990 zugrunde zu legen sind. Das bedeutet im Bereich der Grundflächenzahlen die Einbeziehung von Flächen auch der Nebenanlagen, wie z.B. von Garagen und Stellplätzen, wobei allerdings eine 50 %ige Überschreitung der Grundflächenzahl, insbesondere durch Garagen und Stellplätze, durch den § 19 Absatz 4 BauNVO, bereits zugelassen ist und für die vorhandenen Gebäude und Garagen auch benötigt wird.

Durch die unverändert übernommene Grundflächenzahl wird gewährleistet, dass eine Erweiterung der vorhandenen Gebäude in größerem Umfang nicht mehr möglich ist. Die meisten Wohngebäude haben die vorhandene Grundflächenzahl bereits ausgeschöpft, insbesondere dann, wenn jetzt die oben erwähnte Anrechnung versiegelter Flächen hinzu kommt. Diese Planungsüberlegung ist städtebaulich deshalb gewünscht, weil das Gelände in einem sensiblen landschaftspflegerischen Bereich liegt und eine Ausweitung und Verdichtung der Bebauung unbedingt verhindert werden soll. Der Charakter von großen, mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken in sehr aufgelockerter Bauweise soll beibehalten werden.

Auch die Festsetzung der Eingeschossigkeit bleibt unverändert, damit die Gebäude keine zu große Höhenentwicklung erreichen können und das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden kann. Aus diesem Grunde wird nun auch noch eine maximale Firsthöhe mit 9,50 m über der Straßenfläche festgelegt, damit die Gebäude nicht zu dominant gegenüber der freien Landschaft wirken können. Damit wird die

Dimensionierung der Gebäude auf dem vorhandenen Standard eingefroren. Die Dachgeschossbereiche können zwar um- und mit Gauben auch ausgebaut werden, eine erhebliche Erweiterung der Wohnflächen im Dachgeschoss ist allerdings nicht möglich, da dann die Maße eines Vollgeschosses erreicht werden würden.

Um aber die o.g. Planungsziele, nämlich den Grundstückseigentümern die Möglichkeit des Dachgeschossumbaus und der Sanierung der Dächer zu ermöglichen, umsetzen zu können, wird die festgesetzte Geschossflächenzahl aufgehoben, und keine neue festgesetzt. Diese Regelung ist nach der neuen BauNVO 1990 gegenüber den rechtlichen Vorgaben der BauNVO 1968 möglich. Da die Dimensionierung der Gebäude über die Grundflächenzahl und die festgelegte Geschossigkeit sowie die Firsthöhenbegrenzung ausreichend geregelt ist, ist die Ausweisung einer Geschossflächenzahl städtebaulich gar nicht mehr notwendig. Dadurch können die Bauherren das Dachgeschoss im Rahmen der Vorgaben durch die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit uneingeschränkt umbauen. Zum Beispiel ist das zurzeit geplante Bauvorhaben dann ohne baurechtliche Probleme durchführbar.

Um sicherzustellen, dass der aufgelockerte Charakter des Wohngebietes erhalten bleibt und keine zu massive Wohnnutzung, die auch mehr Fahrzeugverkehr und Stellplatzbedarf nach sich ziehen würde, entstehen kann, wird jetzt noch die Wohneinheitenzahl pro Wohngebäude auf 2 begrenzt. So können zwar Einliegerwohnungen z.B. für Familienmitglieder entstehen, eine Aufteilung in mehrere Wohnungen mit Wohneigentum, die wegen der Größe der Gebäude denkbar wäre, wird aber ausgeschlossen.

Es sei noch darauf hingewiesen, dass an den Gestaltungsfestsetzungen für die Gebäude, z.B. die Dachneigung zwischen 35 und 40°, die Dachform als Sattel- oder Walmdach, die Dachfarbe in dunkelgrau oder rotbraun und auch die Dacheindeckung mit Ziegel durch diese 2. vereinfachte Bebauungsplanänderung keine Veränderungen vorgenommen werden, sodass sich die Präsentation des Baugebietes nach außen hin kaum verändern wird.

An der Verkehrserschließung oder der Infrastruktur für die vorhandenen Gebäude ändert sich nichts. Auch landschaftspflegerische Konsequenzen hat die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht, da lediglich ein veränderter Dachgeschossausbau ermöglicht wird, was keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft haben wird.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schülp hat die Begründung in der Sitzung am 23.05.2005 gebilligt.

Schülp, den 31.05.05



Olaf Schmidt  
Bürgermeister