

GEMEINDE ACHTERWEHR

Kreis Rendsburg-Eckernförde Amt Achterwehr



BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7

für das Gebiet der sog. "Neukoppel", begrenzt im Norden durch die K 93, im Osten durch den "Schmalholzredder", im Westen durch die vorhandene Bebauung "Schmalholt" sowie im Süden durch die freie Feldmark

Auftraggeber:

Erschließungsgesellschaft Achterwehr GmbH & Co. KG Europaplatz 5 24103 Kiel

Auftragnehmer:



IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

Rendsburger Landstraße 196-198

24113 Kiel

Tel.: 0431 / 64959 - 0 Fax: 0431 / 64959 - 59 E-Mail: info@ipp-kiel.de

www.ipp-kiel.de



• Anlass der Planaufstellung und Planungserfordernis

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes Nr.7 "Neukoppel" traten wiederholt Schwierigkeiten im Rahmen der Vorhabengenehmigung auf, die die Gemeinde und die Erschließungsgesellschaft Achterwehr GmbH & Co.KG schließlich dazu veranlassten Schritte einzuleiten, die dieses 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes zur Folge haben. Mehrere Befreiungsanträge von Festsetzungen des Bebauungsplans wurden beim Kreisbauamt in Rendsburg gestellt, denen zum Teil entsprochen wurde, um das jeweilige Bauvorhaben realisieren zu können. Von dort erging auch der Hinweis auf die drohende Funktionslosigkeit der Satzung, wenn diese nicht entsprechend geändert würde. Anlass der 1. Änderung dieser Satzung ist somit die drohende Funktionslosigkeit durch entsprechende Änderungen von Festsetzungen abzuwenden und den Bebauungsplan damit anwendungsfähig zu erhalten.

· Rechtsgrundlagen und Verfahren

Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 7 der Gemeinde Achterwehr wird auf der Grundlage des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.01.2011, aufgestellt.

Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Achterwehr hat am 11.12.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 7. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt etwa 4,4 ha.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Dies ist möglich, da die Grundzüge der Planung trotz der geringfügigen Vergrößerungen der überbaubaren Grundstücksfelder nicht berührt werden. Dieses Vorgehen wurde mit dem Innenministerium (Abt. IV2-Städtebau u. Ortsplanung / Städtebaurecht) vorab geklärt.

Darstellungen der Änderungen

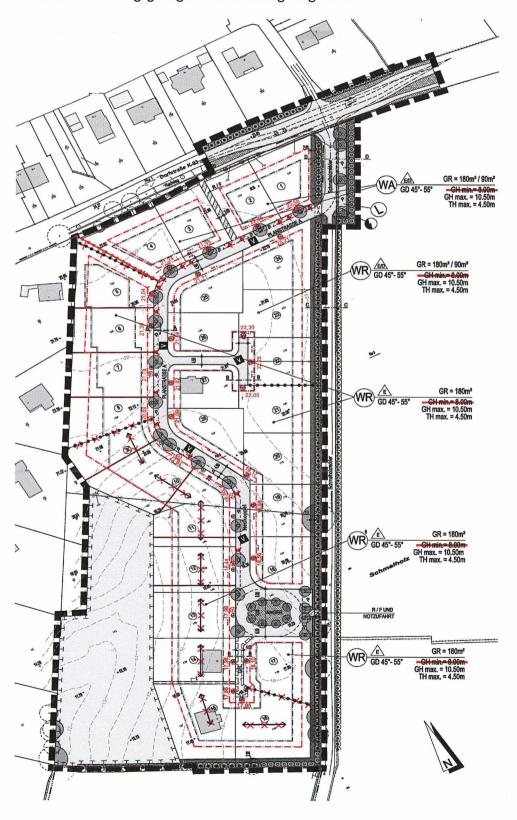
Der Teil A (Planzeichnung) stellt die geringfügigen Änderungen mit aktuellem Kataster unterlegt wie folgt dar :

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Fortfall der Festsetzung zu Firstrichtungen



- Fortfall einer Gebäudemindesthöhe
- Exaktere Festsetzung der Höhenbezugspunkte
- Fortfall der festgesetzten Grundstückszufahrten

Zur Verdeutlichung ist in der folgenden Zeichnung sowohl die bisher gültige als auch die zukünftig gültige Festsetzung abgebildet.





Die in Teil B (Text) geänderten Festsetzungen sind in der Satzung in rot markiert vorgenommen worden.

Zur Verdeutlichung ist im Folgenden der bisher gültige Text Teil B als auch der zukünftig gültige Text Teil B dargestellt.

TEIL B TEXT

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB I.V.M. § 1 ABS. 4.1, 5, 6.1 U. § 3 BauNVO)
- 1.1 IN DEM REINEN WOHNGEBIET (WR) (§ 3 BAUNVO) SIND AUF DER GRUNDLAGE DES § 1 ABS. 6 NR. 2 BAUNVO DIE NACH § 3 ABS. 3 NR. 1 UND NR. 2 BAUNVO AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN ALLGEMEIN ZULÄSSIG, SOFERN DIE ALLGEMEINE ZWECKBESTIMMUNG DES BAUGEBIETES GEWAHRT BLEIBT.
- 1.2 IN DEM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA) WERDEN AUF DER GRUNDLAGE DES § 1 ABS. 6 NR. 1 BAUNVO DIE NACH § 4 ABS. 3 NR. 1 BIS NR. 5 BAUNVO AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN (SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE, ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN, GARTENBAUBETRIEBE, TANKSTELLEN) NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.
- HÖCHSZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BauGB), MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BauGB) UND STELLUNG DER GEBÄUDE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB)
- 2.1 PRO WOHNGEBÄUDE EINZELHAUS (E) IST NUR EINE (1) WOHNUNG (HAUPTWOHNUNG) ZULÄSSIG, EINE ZWEITE WOHNUNG (NEBENWOHNUNG) IST NUR DANN ZULÄSSIG, WENN SICH DIESE DER ERSTEN WOHNUNG IN GRUNDFLÄCHE UND BAUMASSE UNTERORDNET. PRO WOHNGEBÄUDE – DOPPELHAUSSCHEIBE (D) – IST NUR EINE (1) WOHNUNG ZULÄSSIG.
- 2.2 ES SIND NUR WOHNBAUGRUNDSTÜCKSGRÖSSEN VON MINDESTENS 800 M° PRO EINZELHAUS (E) BZW. MINDESTENS 400 M° PRO DOPPELHAUSSSCHEIBE (D) ZULÄSSIG.
- 2.3 AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN (GRUNDSTÜCKE.9.16) IN DEM MIT (*) GEKENNZEICHNETEN-REINEN WOHNGEBIET-SIND HINSICHTLICH DER STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN-ABWEICHUNGEN VON DER FESTGESETZTEN HAUPTFIRSTRICHTUNG VON BIS ZU 20 GRAD-ZULÄSSIG.-
- GESTALTUNG DER WOHNGEBÄUDE (§ 9 ABS. 6 BauGB I.V.M. § 84 LBO ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN -)
- 3.1 ALS DACHEINDECKUNG FÜR DIE HAUPTBAUKÖRPER (WOHNGEBÄUDE) IST NUR NATURREET ZULÄSSIG.
- 3.2.1 ES SIND NUR REETGEDECKTE ANGEWALMTE SCHLEPPDACH- UND FLEDERMAUS/OCHSENAUGENGAUBEN BIS ZU EINER MITTLEREN ÄUSSEREN BREITE VON MAX. 4,50 M
 UND EINER ÄUSSEREN HÖHE VON MAX. 1,80 M UND EINEM MITTLEREN ABSTAND VOM
 ORTGANG VON MINDESTENS 2,00 M ZULÄSSIG.
 DIE FESTSETZUNG DER DACHNEIGUNG (GD 45°-55°) GILT NUR FÜR DIE HAUPTDÄCHER DER
 HAUPTBAUKÖRPER (WOHNGEBÄUDE).
- 3.3 FRONTSPITZE (SOG. FRIESENGIEBEL) SIND NUR ERSCHLIESSUNGSSEITIG BIS ZU EINER ÄUSSEREN BREITE VON MAXIMAL 4,00 M UND EINER FIRSTHÖHE, DIE MINDESTENS 1,50 M – SENKRECHT GEMESSEN – UNTER DER FIRSTHÖHE DES HAUPTDACHES LIEGT, ZULÄSSIG.
- 3.4 SOLARANLAGEN AUF DEN GEBÄUDEHAUPTDACHFLÄCHEN SIND NICHT ZULÄSSIG.
- 3.5 DACHFLÄCHENFENSTER UND DACHEINSCHNITTE SIND NICHT ZULÄSSIG.



- 4. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS. 3 BauGB, § 18 ABS. 1 BauNVO)
- 4.1 GEBÄUDEHÖHE (GH) UND TRAUFHÖHE (TH)

 DIE FESTGESETZTE MAXIMALE UND MINIMALE GEBÄUDEHÖHE (GH) 10,50 M BZW. 8,00 M —

 UND DIE MAXIMALE TRAUFHÖHE (TH) 4,50 M DER BAULICHEN ANLAGEN WIRD GEMESSEN —

 VON DEM AUF DEM JEWEILIGEN GRUNDSTÜCK FESTGESETZTEN HÖHENBEZUGSPUNKT, —

 BEZOGEN AUF DIE OBERKANTE DER ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE DIE DAS JEWEILIGE —

 GRUNDSTÜCK ERSCHLIESST, BIS ZUM HÖCHSTEN PUNKT DES DACHES EINSCHLIESSLICH —

 DER GAUBEN UND DACHAUFBAUTEN AUSGENOMMEN VON V.G. FESTSETZUNG SIND —

 SCHORNSTEINE.

DIE FESTGESETZTE MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE (GH) 10,50 M UND DIE MAXIMALE TRAUFHÖHE (TH) 4,50 M DER HAUPTBAUKÖRPER WERDEN GEMESSEN VOM JEWEILIGEN HÖHENBEZUGSPUNKT (Z.B. 17,99 M Ü. NN), DER MITTIG GRUNDSTÜCKSBEZOGEN 1,00 M VON DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE ENTFERNT LIEGT UND ENTSPRECHEND. IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZT IST.

- 4.2 HANGSEITIGE ABGRABUNGEN SIND UNZULÄSSIG
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BauGB I.V.M. § 12 U. § 19 ABS. 4 NR. 1 BauNVO)

PRO WOHNUNG HAUPTWOHNUNG) IST EINE MINDESTENS 30 M² GROSSE STELLPLATZFLÄCHE AUF DEM JEWEILIGEN GRUNDSTÜCK HERZUSTELLEN; FÜR DIE ZULÄSSIGE ZWEITE WOHNUNG (NEBENWOHNUNG, S. ZIFF. 2) IST EINE WEITERE MINDESTENS 15 M² GROSSE STELLPLATZFLÄCHE AUF DEM GRUNDSTÜCK HERZUSTELLEN. AUF DEN V.G. STELLPLATZFLÄCHEN SIND ÜBERDACHUNGEN (CARPORTS) UND/ODER EINE (1) GARAGE FÜR BIS ZU MAXIMAL ZWEI STELLPLÄTZE ZULÄSSIG.

- 6. ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND GARAGEN SOWIE NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BauGB I.V.M. § 12 UND § 14 BauNVO)
- 6.1 ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS), GARAGEN UND NEBENANLAGEN, AUCH DIEGENEHMIGUNGSFREIEN GEMÄSS § 63 LBO SH, SIND NUR IN EINEM ABSTAND VONMINDESTENS 6,00 M VON DER DAS GRUNDSTÜCK ERSCHLIESSENDENSTRASSENVERKEHRSFLÄCHE ZULÄSSIG.
 ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS) UND GARAGEN SIND NUR INNERHALB DER
 ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFELDER ZULÄSSIG.
- 6.2 AUF DEN GRUNDSTÜCKEN (GRUNDSTÜCKE 9 16) IN DEM MIT (*) GEKENNZEICHNETENREINEN WOHNGEBIET SIND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS), GARAGEN UNDNEBENANLAGEN, AUCH DIE GENEHMIGUNGSFREIEN GEMÄSS § 63 LBO SH, NUR INNERHALBDER DURCH BAUGRENZEN GEKENNZEICHNETEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEZULÄSSIG. SONNEN- ODER SOG. TEEPAVILLONS SIND BIS ZU EINER GRÖSSE VON 9,00 M²GRUNDFLÄCHE UND DER GLEICHEN ÄUSSEREN GESTALTUNG WIE DIE DES HAUPTGEBÄUDESAUCH AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ZULÄSSIG. EINGRIFFE IN DIEVORHANDENE TOPOGRAPHIE SIND NICHT ZULÄSSIG. AUFSCHÜTTZUNGEN BZW. ABGRABUNGENJEGLICHER ART SIND EBENFALLS UNZULÄSSIG. EINFRIEDUNGEN SIND NUR BISZ U EINER HÖHEVON MAX. 1,20 M ÜBER DEM UNMITTELBAREN TERRAIN ZULÄSSIG.

AN DEN BAUGRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZULÄSSIG, WENN SIE 1,00 METER HÖHENDIFFERENZ ZUM VORHANDENEN TERRAIN DES ANGRENZENDEN BAUGRUNDSTÜCKS NICHT ÜBERSCHREITEN. DER ENTSTEHENDE HÖHENUNTERSCHIED IST MINDESTENS IM VERHÄLTNIS 1:1 (45°) BIS ZUR BAUGRUNDSTÜCKSGRENZE ABZUBÖSCHEN. STEILERE ABBÖSCHUNGEN ODER WINKELSTÜTZEN SIND HIER UNZULÄSSIG. AB 3,00 METER VON DER BAUGRUNDSTÜCKSGRENZE ENTFERNT (ABSTANDSFLÄCHENRELEVANZ) UNTERLIEGEN AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN KEINEN EINSCHRÄNKUNGEN. ABSTANDSFLÄCHEN ZU VERKEHRSFLÄCHEN UNTERLIEGEN NICHT DER HÖHENBESCHRÄNKUNG, MÜSSEN ABER AUCH DIE ABBÖSCHUNG VON 45° EINHALTEN.

EINFRIEDUNGEN SIND BIS ZU EINER MAXIMALEN HÖHE VON 1,20 M ÜBER VORHANDENEM TERRAIN ZULÄSSIG.



- 7. GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25A/B BauGB)
- 7.1 ANPFLANZUNGEN/ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 a/b BauGB):
 DIE, IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTEN NEUEN EINZELBÄUME SIND ZU PFLANZEN.
 ERSCHLIESSUNGSBEDINGTEN ERFORDERNISSEN FOLGEND, DÜRFEN SIE BIS MAX. 5 M
 IN BEIDE RICHTUNGEN VERRÜCKT WERDEN.
 DIE GEKENNZEICHNETEN, MARKANTEN EINZELBÄUME UND GEKENNZEICHNETEN ÜBERHÄLTER
 INNERHALB DER KNICKS SIND ZU ERHALTEN UND ZU PFLEGEN SOWIE BEI ABGANG ZU ERSETZEN,
 DIE ZU PFLANZENDEN BAUMARTEN UND PFLANZQUALITÄTEN SIND DEM GRÜNORDNUNGSPLAN
 ZU ENTNEHMEN.
- 7.2 ANLAGE VON KNICKS (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BauGB): GEPLANTE KNICKS SIND WIE FOLGT ANZULEGEN: EIN WALL MIT EINER BASISBREITE VON 3,00 M, EINER WALLHÖHE VON 1,00 M MIT 1,00 M KRONENBREITE. DIE ZU PFLANZENDEN GEHÖLZE SIND DEM GRÜNORDNUNGSPLAN ZU ENTNEHMEN.
- 7.3 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT KNICKSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BauGB):

 DIE GEKENNZEICHNETEN KNICKDURCHBRÜCHE SIND DURCH KNICKKÖPFE AUS FELDSTEINEN ZU SICHERN. DIE ALS ZU ERHALTEN GEKENNZEICHNETEN KNICKS SIND VOR FORTBESTANDSGEFÄHRDENDEN MASSNAHMEN WIE VERDICHTUNG DES BODENS, EINGRIFFE IN DEN WURZELRAUM UND GRUNDWASSERABSENKUNGEN ZU SCHÜTZEN. DIE KNICKSCHUTZSTREIFEN SIND IN EINER BREITE VON 1,00 M BIS 2,00 M (SIEHE FESTSETZUNG IN DER PLANZEICHNUNG) VON JEGLICHER BEBAUUNG AUCH VON DEN GENEHMIGUNGSFREIEN ANLAGEN GEM. LBO-SH FREIZUHALTEN.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN I.S.D. BUNDES-IMMISSIONSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BauGB)

AN DEN GEBÄUDEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN NR. 1 BIS 5 SIND ALLE FENSTER VON RÄUMEN, DIE DEM STÄNDIGEN AUFENTHALT VON MENSCHEN DIENEN, NUR AUF DER SCHALLABGEWANDTEN SEITE ZULÄSSIG: FÜR NOTWENDIGE SCHLAFZIMMERFENSTER AN GEBÄUDEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN NR. 6 BIS 8 UND 22 BIS 27 GILT VORGENANNTES ANALOG.

Die Begründung des Bebauungsplans Nr. 7 hat bis auf die oben dargestellten Änderungen von Festsetzungen weiterhin Bestand. Im Folgenden werden somit nur die geänderten Festsetzungen in Teil A und Teil B der Satzung neu begründet.

Die nachfolgende Gliederung mit den Punkten **6**, 6.2 - 6.6, **7** und **8** ist der Begründung entnommen und hier wo nötig entsprechend verändert worden.

6 Inhalt der Planung, geplante Nutzungen und Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Bauweise, Stellung der Gebäude, Mindestgrundstücksgrößen (§ 9(1) Nrn. 1, 2, 3,6 BauGB i.V.m. §§16-22 BauNVO):

In Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur unmittelbar westlich des Planbereiches, am 'Schmalholt', ist ein behutsames Einfügen der Neubebauung



durch entsprechende nachfolgend genannte Festsetzungen zum baulichen Umfang der künftigen Gebäude gewährleistet:

Entsprechend dem v.g. "Einfügungsgebot" wird Folgendes festgesetzt:

- nur Einzelhäuser (E) bzw. Einzel- und/oder Doppelhäuser (E/D)zulässig (§ 22 BauNVO);
- pro Einzelhaus ist nur eine (1) Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), eine zweite Wohnung nur dann zulässig, wenn sich diese gegenüber der ersten Wohnung in Grundfläche und Baumasse wesentlich unterordnet; pro Doppelhaushälfte ist nur eine (1) Wohnung zulässig;
- Gebäudehöhe (GH): maximal 10,50 m sowie eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,50 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (§§ 16, 18 BauNVO), dieses entspricht optisch einer eingeschossigen Bauweise analog der vorhandenen Bebauung am "Schmalholt";
- geneigtes Dach mit einer Neigung zwischen 45° und 55°,
- maximale Gebäudegrundfläche : 180 m² pro Einzelhaus, 90 m² pro Doppelhaushälfte (§ 19 BauNVO)
- Mindestgrundstücksgrößen von mindestens 800 m² pro Einzelhausgrundstück und mindestens 400 m² pro Dopppelhaushälftengrundstück.

Unter Beachtung des § 1a Abs. 2 BauGB, der einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden fordert, und Berücksichtigung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB - allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse - sind im Geltungsbereich ca. 27 Grundstücke für eine Bebauung mit Einzelhäusern (E) bzw. teilweise Einzel und/oder Doppelhäusern (E/D) vorgesehen.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist unter Berücksichtigung der Infrastruktur nur eine Wohnung als Hauptwohnung pro Einzelhaus zulässig, wobei darüber hinaus eine in Grundfläche und Baumasse der Hauptwohnung wesentlich untergeordnete zweite Wohnung als typische Einliegerwohnung ebenfalls zulässig ist. Bei einer Doppelhaushälfte ist nur eine (1) Wohnung zulässig. Die vorgenannte Einzel- und/oder Doppelhausausweisung ist aus Gründen des "Einfügungsgebotes" sowie aus Gründen der geplanten Infrastruktur (Erschließung) nur auf den Grundstücken Nrn. 1 bis 4 und 22 bis 26 zulässig.

Die maximal zulässige Gebäudegrundfläche ist annähernd an die vorhandene westlichen Bebauung am "Schmalholt" mit 180 m² vorgegeben; entsprechend die der Doppelhaushälften mit 90 m².

Die Gebäudehöhenfestsetzung (GH und TH) resultiert aus der v.g. Vollgeschossfestsetzung, dem festgesetzten funktionsbedingten Neigungswinkel der Reetbedachung sowie dem ortsgestalterischen Ziel, eine "ruhige Dachlandschaft" mit geringen Höhenunterschieden der einzelnen Gebäude untereinander zu entwickeln; dem zu Folge lautet die Gebäudehöhenfestsetzung:-maximal 10,50 m mit einer Traufhöhe von max. 4,50 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt. Die



festgesetzte Höhe entspricht somit auch den Höhen der reetgedeckten Gebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Ein weiteres Ziel der Gebäudehöhenfestsetzung ist es, neben der Steuerung der Höhenentwicklung aus städtebaulichen Gründen, auch Verschattungen der Gebäude untereinander durch zu große Höhenunterschiede zu verhindern und so im Sinne der Konfliktvermeidung planerisch vorzubeugen. Durch die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe werden außerdem die Eingriffe in das Orts- und das angrenzende Landschaftsbild weitestgehend minimiert. (s. textliche Festsetzung, Ziffer 4.1).

Die Gebäudehöhenfestsetzung erfolgt nun nach gebauter Erschließung exakt mit jeweiligen Grundstücksbezugshöhen aus der Erschließungsplanung, die entsprechend festgesetzt sind. Danach haben sich weiterhin die maximale Traufhöhe und die maximale Gebäudehöhe zu richten. Auf die Mindesthöhenfestsetzung kann verzichtet werden, da schon durch mächtigere konstruktive Notwendigkeiten im Reetdachhausbau und der damit verbundenen Dachneigung nicht mit deutlich unter 8,00 m liegenden Gebäudehöhen zu rechnen ist, was die bisher realisierten Vorhaben ebenfalls zeigen.

Das generelle Verbot hangseitiger Abgrabungen war Gegenstand von Befreiungsanträgen, die wiederholt gestellt wurden. Bei dieser topographischen Grundsituation, verbunden mit der Absicht mit der Landschaft zu bauen lässt sich diese Festsetzung nicht aufrechterhalten.

Die Herausnahme der Firstrichtung bewirkt eine etwas größere Stellungsfreiheit der Baukörper auch in diesem Bereich. Aufgrund der anderen Abstandflächenerfordernisse ist dies auch anzustreben. Eine Beeinträchtigung an der vorhandenen Geländesenke wird dadurch aber nicht ausgelöst. Die vorhandene Erschließungsstraße "Neukoppel" entwickelt sich behutsam in der Höhenentwicklung abnehmend nach Süden. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch die Herausnahme der Firstrichtung auch für die westlich der Neukoppel gelegenen Grundstücke nicht befürchtet.

Für den gesamten Geltungsbereich werden zum einen aufgrund der festgesetzten Weichbedachung und der damit verbundenen, durch die Landesbauordnung S-H (LBO SH) vorgegebenen größeren Grenzabstände (6,00m statt 3,00m) Mindestgrundstücksgrößen (wie vorgenannt) festgesetzt. Zum anderen soll mit dieser Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße verhindert werden, dass durch eine nachträgliche Verdichtung der Grundstücke Probleme hinsichtlich der für das neue Wohngebiet kalkulierten und realisierten Infrastrukturmaßnahmen (Schule, KiGa, Straßenbau, Parkplätze, etc.) auftreten. (siehe Teil B –TEXT- Ziffer 2.2).



6.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch durchgehende (grundstücksübergreifende) Baugrenzen, innerhalb derer sich die zukünftigen Gebäude unter Einhaltung der Grenzabstände für Weichbedachungen – 6,00 m – bewegen können. Es werden keine einzelnen Baufenster festgesetzt, um größtmögliche Grundstücksfreiheiten unter Berücksichtigung der v.g. Vorschriften gem. LBO für Weichbedachungen zu gewährleisten.

Um die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zu gewährleisten, sind die überbaubaren Grundstücksfelder auf 3 m an die Erschließungsstraße heran erweitert worden. Auch die der Erschließungsstraße abgewandten Baugrenzen wurden deshalb leicht erweitert. Damit ist es nun möglich, die vielfach gewünschte Realisierung von Doppelgaragen oder Carports freistehend zu verwirklichen. Die notwendigen Abstandsflächen zwischen Garagen / Nebenanlagen und dem Hauptbaukörper in Reet betragen ab 50 m³ 9 m auf eigenem Grundstück.

Die bisher nicht begründete Festsetzung von Grundstückszufahrten ist herausgenommen worden, um die Grundstücksnutzung nicht zu weitgehend vorzubestimmen. Eine städtebauliche Notwendigkeit dazu ist zudem in dieser Plansituation auch nicht als gegeben anzusehen.

- 6.4 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Die angerartige Fläche am Ende der Planstraße A wird als öffentliche Grünfläche mit begleitenden Baumpflanzungen ausgewiesen.
- 6.5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Die vorhandene Senke im südwestlichen Planbereich wird als Maßnahmenfläche gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die einzelnen vorzunehmenden Maßnahmen werden im Grünordnungsplan beschrieben.
- 6.6 Fläche für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen u. Sträuchern sowie (§ 9 Abs. 1; Nr. 25a bzw. b BauGB)
 Baumpflanzungen werden entlang der Planstraße A festgesetzt; Arten u. Größen werden im Grünordnungsplan bestimmt. Die mögliche Verrückung der festgesetzten Baumstandorte erzeugt eine wünschenswerte Flexibilisierung im Erschließungsraum auch im Bereich der Grundstückszufahrten, die auch durch Wegfall eines Grundstücks zweckmäßig sind.

Der vorhandene Knick an der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze wird als zu erhalten festgesetzt; er ist zudem nach § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) bzw. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt. Ein Knickschutzstreifen wird im Teil A – Planzeichnung – je nach Lage in einer Breite von 1,00m bis 2,00m festgesetzt. Weitere Schutzmaßnahmen sind im Grünordnungsplan beschrieben.



7. Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Eine Reglementierung der Wohngebäudegestaltung wird nur bezüglich der Dacheindeckung und –ausbauten vorgenommen, da die Dachflächen auch in späteren Zeiten – insbesondere auch in der Fernwirkung – immer ortsbildprägend bleiben. Dementsprechend wird analog der westlich angrenzenden Bebauung "Schmalholt" für das gesamte Baugebiet als Dacheindeckung Naturreet festgesetzt. In Konsequenz dieser Weichbedachung werden die Dachausbauten (Gauben) geregelt (s. Teil B: TEXT Ziffer 3 ff) Die übrige Gestaltung unterliegt keinen Materialvorgaben. Zur Präzisierung ist hinzugefügt, dass die Dachneigungen und das Dacheindeckungsmaterial sich auf die Hauptdächer der Hauptbaukörper beziehen.

8. Flächen für Stellplätze und Garagen (Teil B: TEXT Ziffer 5) und überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (Teil B: TEXT Ziffer 6ff)

Flächen für Stellplätze und Garagen sind in einer Größe von ca. 30 m² herzustellen, um auch dem Zweitwagen, der in ländlichen Gebieten fast üblich ist, Platz zu bieten und somit den öffentlichen Straßenraum zu entlasten. Für die zulässige zweite Wohnung ist aus v.g. Gründen eine weitere 15 m² große Fläche anzulegen.

Durch das nun mögliche Heranrücken von Stellplätzen und Garagen bis zu 3 m an die Erschließungsstraße bleibt immer noch genügend Raum um beispielsweise die zu berücksichtigenden Lichtraumprofile einzuhalten, ohne dabei die Gestaltung des unmittelbar an den Straßenraum angrenzenden Vorgarten – oder Zonenbereichs nennenswert zu beeinträchtigen. Daraus ergibt sich, dass überdachte Stellplätze und Garagen nur noch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Durch die mäßige Aufweitung der überbaubaren Grundstücksfelder ist auch eine Sonderregelung für Nebenanlagen bis 9 m², bisherige Sonnen- oder Teepavillons, entbehrlich.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im abstandflächenauslösenden Bereich von 3 m von der Baugrundstücksgrenze entfernt maximal 1 m zur vorhandenen Geländeoberfläche zulässig. Dies hat damit nachbarschützende Funktion. Aus gestalterischen Gründen sind Winkelstützen sowie Abböschungen über 45° in diesen Grundstücksgrenzbereichen unzulässig. Außerhalb der 3 m-Grenze sind Aufschüttungen und Abgrabungen nicht eingegrenzt, um die maximal zulässigen Höhen der Hauptgebäude einhalten zu können. Dies gilt insbesondere für die Grundstücksbereiche entlang des bestehenden Knicks.



Kosten

Die Kosten für die Planung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 7 werden durch die Erschließungsgesellschaft Achterwehr GmbH & Co. KG getragen.

Die vorliegende Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Achterwehr wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Achterwehr in der Sitzung am 01.07.2015 gebilligt.

Gemeinde Achterwehr, den3 0. JULI 2015

Die Bürgermeisterin