



Übersichtskarte M = 1 : 5.000

Satzung der Gemeinde Felde über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 "Lehmkoppel"

Planzeichnung / Text
Begründung

Bearbeitet im Auftrage der Gemeinde Felde:
PLANUNGSGRUPPE PLEWA
Stuhrsallee 31 24937 Flensburg
Tel.: 0461 / 25481 Fax: 0461 / 26348 email: pplew@foni.net

Bearbeitungsstand:
AUSFERTIGUNG

September 07

Begründung

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 "Lehmkoppel" liegt innerhalb der Ortslage von Felde im Winkel zwischen dem Hasselrader Weg und der Dorfstraße (L 48). Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst dabei im Wesentlichen das Teilgebiet Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 10 i.d.F. seiner ersten Änderung, mithin die Seniorenwohnanlage sowie das angrenzende private Baugrundstück Dorfstraße Nr. 64.

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

a) Seniorenwohnanlage

In Felde besteht dringende Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum. Daher wurde bereits der Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 gefasst. Damit sollen insbesondere im nordwestlichen Anschluss an die vorhandene Seniorenwohnanlage Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Da sich das Planverfahren für die 3. Änderung des B-Planes Nr. 10 noch einige Zeit hinziehen wird, soll zunächst im Rahmen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 10 kurzfristig eine Erweiterung realisiert werden: Im südlichen Bereich der Fläche lassen sich 3 – 4 Reihenhausscheiben innerhalb des dort festgesetzten Baufensters unterbringen.

Um aber für den Neubau eine kostensparende Bauweise zu ermöglichen und auch um die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung an den Bestand anzupassen, soll für den gesamten Bereich der Seniorenwohnanlage im Rahmen dieser 4. Änderung des Planes die festgesetzte Mindestdachneigung reduziert werden.

b) Baugrundstück Dorfstraße Nr. 64

Das Baugrundstück Dorfstraße 64 ist bebaut mit einem kleineren freistehenden Einfamilienhaus. Seitens der Eigentümer besteht der Wunsch, dort ein weiteres Einfamilienhaus zu errichten. Die Gemeinde sieht darin einen –wenn auch geringfügigen- Beitrag zur Wohnraumvorsorge und eine sinnvolle Ergänzung der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Dorfstraße. Das Vorhaben wäre grundsätzlich im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes zu realisieren, allerdings würde dies zu einer städtebaulich unerwünschten baulichen Enge auf dem Grundstück führen, da sowohl das festgesetzte Baufenster als auch die Mischgebietsfläche knapp bemessen sind. Daher soll durch eine geringfügige Ausweitung des Baugebietes und die angemessene Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend Raum für eine ortsgestalterisch und funktional günstigere Lösung geschaffen werden. Die neue Grenzziehung zwischen Mischgebiet und im „Altplan“ festgesetzter Grünfläche trägt zugleich auch den aufgrund einer Grundstücksteilung zwischenzeitlich sich ergebenden Grundeigentumsverhältnissen Rechnung.

3. Planungsinhalte

Zur Umsetzung der vorgenannten Ziele werden folgende Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen:

- a) Die Dachneigung im Bereich der Seniorenwohnanlage wird von derzeit gültigen 35° auf nunmehr 23° gesenkt. Dazu werden die örtlichen Bauvorschriften durch entsprechende textliche Festsetzung geändert. Betroffen hiervon ist nur das Teilgebiet 1 des rechtskräftigen B-Planes, wobei das Baugrundstück Dorfstraße Nr. 64, ebenfalls im Teilgebiet 1 gelegen, von dieser Änderung ausgenommen bleibt: Entlang der Dorfstraße ist aus ortsgestalterischen Gründen weiterhin das steilgeneigte Dach vorzusehen.

- b) Die Mischgebietsfläche für das Baugrundstück Dorfstraße 64 wird um einen i.M. ca. 7 m breiten Streifen der angrenzenden Grünfläche erweitert. Entsprechend wird die Baugrenze bis auf 3m (Abstandsfläche) an den Rand dieser Fläche herangeschoben; an den übrigen drei Seiten bleibt das Baufenster gegenüber dem Ursprungsplan unverändert. Ein rückwärtiger Grundstücksstreifen wird als private Grünfläche "Gartenland" festgesetzt, um einen "sanften" Übergang zu der benachbarten gemeindlichen Seniorenwohnanlage zu gewährleisten. Zur Absicherung des o.g. Zieles einer nicht zu engen und massiven Bebauung wird bezüglich der Bauweise (offen) die Einzelhausbebauung "E" ergänzend vorgeschrieben. Die Grund- und Geschossfläche bleibt gegenüber dem Ursprungsplan unverändert, wird aber, da das Baugrundstück nunmehr Grünflächenanteile enthält, absolut festgesetzt.

4. Umwelt

Durch diese Planänderung wird kein über das bisher zulässige Maß hinausgehender Eingriff in Schutzgüter ermöglicht. Die Grundfläche als Regulativ für die Bodenversiegelung ist entsprechend dem bislang zulässigen Maß festgesetzt. Da die Grundzüge der Planung durch die vorgenommene Änderung der Festsetzungen nicht berührt sind, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.09.2007 gebilligt.

Felde, am 27. Nov. 2007



[Handwritten signature]
- Bürgermeister -