

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan vorgesehenen Bauformen haben sich aufgrund der veränderten Nachfragesituation als z.T. schwer oder nicht verwertbar herausgestellt. Das gleiche gilt für die ursprünglich vorgesehenen mechanischen Doppelstockgaragen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. Änderung nicht berührt. Das Erschließungssystem bleibt unverändert erhalten. Die Begründung zur Satzung vom 10.12.75 der Gemeinde Molfsee über den B-Plan Nr. 20 bleibt bestehen soweit die Begründung für die 1. Änderung nichts anderes besagt. Die Benennung des Plangebietes als Hasenberg - Osterberg ist irrtümlich erfolgt. Der Name wird geändert in "Osterberg". Es werden im einzelnen weiterhin folgende Änderungen vorgenommen:

1. Teilfläche 1

Art und Maß der Nutzung bleiben erhalten, jedoch wird von der weitgehenden Festlegung der Baukörperformen abgegangen und eine Baugrenze festgesetzt, die einen größeren Gestaltungsspielraum ergibt. Die zugehörigen Gemeinschaftsstellplätze werden im Sockelgeschoß bzw. Geschoß + I untergebracht und von der Straße E bzw A aus erschlossen.

2. Teilfläche 3 + 4

Die bebaubaren Flächen sind näher an die östlich gelegenen Wohnwege H bis J verlegt worden. Die östlichen Baulinien werden jeweils durch Baugrenzen ersetzt.

3. Teilflächen 5 - 7

Alle Stellplätze werden in den jeweiligen Reiheneinheiten im Sockelgeschoß untergebracht. Die öffentliche Verkehrsfläche, bisher Wohnweg J, wird entsprechend verbreitert (Profil L). Die überbaubare Fläche wird durch erweiterte Festsetzung der Baugrenzen ausgedehnt. Die östlichen Baulinien werden hierbei durch Baugrenzen ersetzt. Art und Maß der Nutzung werden jedoch nicht geändert. Die auf den Teilflächen 6 und 7 liegenden Grünanlagen (Parkanlage und Kinderspielplatz) werden gegeneinander ausgetauscht.

4. Teilfläche 8 wird untergliedert in 8a, 8b, 8c.

Art und Maß der Nutzung werden nicht geändert. Die überbaubaren Flächen werden durch entsprechende Festsetzung der Baugrenzen gegliedert. Die gemeinschaftliche Tiefgarage entfällt. Die Stellplätze werden innerhalb der überbaubaren Flächen auf den einzelnen Grundstücken untergebracht.

5. Teilfläche 9 wird unterteilt in 9a und 9b.

Art und Maß der Nutzung werden nicht geändert. Aussagen über Stellplätze und überbaubare Flächen siehe Ziff. 4.

6. Teilfläche 10

Geschoßflächenzahl und Grundflächenzahl werden auf je 0,25 erhöht.

7. Teilflächen 12a und 12b

werden zusammengezogen zu Teilfläche 12a. Erweiterte Anordnung der Baugrenzen entsprechend Teilgebiet 1, s. Ziff. 1. Art und Maß der Nutzung - bezogen auf die Gesamtfläche - werden nicht verändert. Zulässige Dachneigung $0^{\circ} - 30^{\circ}$ FD/SD/PD.

8. Teilfläche 12 c

wird 12b. Art und Maß der Nutzung werden nicht geändert. Zulässige Dachneigung $0^{\circ} - 30^{\circ}$ FD/SD/PD. Die Stellplätze für die rückwärtigen Grundstücke werden als Gemeinschaftsgarage an der Erschließungsstraße C angeordnet. Durch die Umplanung in diesem Bereich wird gegenüber den bisherigen Festsetzungen eine stärkere Auflockerung der Baumassen erzielt.

9. Teilfläche 13

Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl werden auf 0.25 bzw. 0.35 erhöht.

10. Teilfläche 14

der Wendehammer in der nördlichen Erschließungsstraße E wird in seiner Form zur Erreichung besserer Grundstückszuschnitte umgestaltet.

11. Teilfläche 15

der östlich gelegene Wohnweg H wird zur Erschließung des südwestlichen Einzelgrundstücks auf 4.00 m verbreitert. (Profil G).

12. Teilfläche 19 die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl werden auf 0.23 bzw. 0.33 erhöht. Der Erschließungsweg G wird an den östlichen Rand des Kinderspielplatzes verlegt (Profil M). Er endet mit einer Wendefläche am nord-süd verlaufenden Fußweg H und erschließt den in diese Fläche hineinzuverlegenden Sandfang. Das Hebewerk westlich des Fußweges H und die danebenliegende Erschließungsfläche entfallen.

13. Teilflächen 20 bis 23 und 31

Die Grundstückszuschnitte werden verändert. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, über eine entsprechend veränderte Wohnwegerschließung die überwiegende Zahl der Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken unterzubringen. Art und Maß der Nutzung werden einheitlich auf GRZ bzw. GFZ 0.5 festgesetzt. Die Gemeinschaftsgaragen entfallen bis auf verbleibende 9 GGA (Nr. 18). Der Parkplatz Nr. 23 ist den Veränderungen in der Teilfläche 31 angepaßt worden.

14. Teilfläche 24

die mechanische Doppelstockgarage entfällt und wird in eine Fläche für 20 GST umgewidmet.

15. Teilfläche 27

Die Geschosßzahl wird von III auf II geändert. Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert. Die überbaubare Fläche wird geringfügig erweitert. Die Einmündung der Planstraße B in die L 44 wird verändert entsprechend der Anregung des Straßenbauamtes Rendsburg. Es entsteht im Zusammenhang mit der Einfahrt zum Freilichtmuseum eine übersichtliche Kreuzungsanlage. Die veränderte Form der Einmündung erlaubt sowohl für den ausfließenden als auch einfließenden Verkehr die Ausfädelung der jeweiligen Linksabbieger und läßt zudem die Möglichkeit offen bei späterem Bedarf beidseitig je eine Bushaltestelle anzuordnen. Der öffentliche Parkplatzstreifen an der Erschließungsstraße D ist verbreitert worden. Die Verkehrsfläche (B) wird im übrigen von der östlichen Grenze des Geltungsbereichs nach Westen verlagert. Die Grenze des Geltungsbereiches verändert sich entsprechend dem notwendigen Sichtdreieck.

16. Die Stichstraße K wird in ihrem Profil verbreitert, um alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in den Gehwegen unterbringen zu können. Die Wohnwege J und H werden in einigen Teilgebieten so ausgebaut, daß sie im Bedarfsfall von Reinigungsfahrzeugen befahren werden können. (Profil M). Der Wendepunkt an der Erschließungsstraße E südlich des Teilgebietes 1 wird hinsichtlich seiner Anordnung und der Parkplätze günstiger gestaltet.

17. Es ergeben sich in der geplanten Nutzung folgende Veränderungen:

- a) 188 WE in eingeschossiger Bauweise (bisher 204)
- b) 99 WE in zweigeschossiger Bauweise (bisher 99 WE)
- c) 30 WE in dreigeschossiger Bauweise (bisher 30 WE)
- d) 90 WE in Terrassenhäusern (bisher 110 WE)

407 WE x 2.8 = 1.140 Einwohner (bisher 443 WE)

18. Die Entlassung des Plangeltungsbereiches aus dem Landschaftsschutz wurde am 10.11.1977 von der Gemeinde Molfsee beantragt.

19. Die Errichtung von größeren Sammelschutzräumen und von Hauschutzräumen wird den Bauträgern, bzw., Bauherren durch den Bundesverband für den Selbstschutz (BVS) empfohlen. Kostenlose Beratung über die technische Ausgestaltung und über die steuerliche Abschreibung von Schutzräumen erteilt der BVS, Landesstelle Schleswig-Holstein, 2300 Kiel, Wall 42 - 46.

20. Text Teil B

Die Neufassung des Text-Teils B der 1. Änderung ersetzt die bisherige Fassung der Festsetzungen.

Vorstehende Begründung wurde von der Gemeindevertretung
Molfsee mit Beschluß vom 17.11.1977 gebilligt.

aufgestellt:

Kiel, den 26.7.1977

Molfsee, den 17.11.1977

(gez.) Jungjohann

.....
Planungsgruppe Nord



.....
Bürgermeister

Teil B - Text -

1. Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksteile (Sichtdreiecke) sind von jeglichem Bewuchs über 70 cm über Oberkante Fahrbahn dauernd freizuhalten. In den Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs.1 BauNVO unzulässig.
2. Grundstücksgrenzen
 - a) Begrenzungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mit Rasenbordsteinen zu versehen.
 - b) Die seitlichen Grenzen sind bis 15 m tief, von der Straßenbegrenzungslinie gemessen, mit Hecken und Strauchwerk anzupflanzen. Dieses gilt nur für die offene Bauweise.
 - c) Zäune und Hecken sind bis zu einer Höhe von 80 cm über Terrain zulässig.
3. Gebäudegestaltung
 - a) Die Gestaltung der Außenhaut muß in braunem, rotem oder weißem Sichtmauerwerk (auch geschlämmt) erfolgen.
 - b) Alle Dächer, außer Flachdächer, müssen mit dunklem bis schwarzem Material eingedeckt werden.
4. Grundstücksgrößen

Die Mindestgröße der Grundstücke in den WR-o-Teilflächen beträgt 700 qm. Ausgenommen hiervon sind die

Flurstücke 64	(655 qm),
98	(642 qm),
128	(587 qm),
134	(662 qm) und
135	(664 qm),

die mit den angegebenen Größen festgesetzt sind.
5. Auf der Westseite der Straße A und der Südseite der Straße B ist eine Anpflanzung von Bäumen (*Sorbus intermedia*) in Abständen von 20 m vorzusehen, ausgenommen im Bereich der vorhandenen Knicks.
6. Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen mit bodenständigen Gehölzen erfolgen.
7. In der Fläche des WA-Gebietes der Teilfläche Nr. 14 sind Anlagen zulässig, die in § 2 Abs.2 Nr.1 BauNVO aufgeführt sind, d. h. Kleinsiedlungen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe.
8. In den Teilbereichen, in denen GGA und GST festgesetzt sind, sind GA und ST unzulässig.
9. Terrassenhausbebauung

Teilfläche 1: Die Fußbodenoberkante des obersten Vollgeschosses darf maximal 0,5 m über der mittleren Fahrbahn-oberkante der angrenzenden Planstraße A, bezogen auf die Länge des Baukörpers, liegen. Dieses Geschos wird mit +I festgesetzt. Die darunter liegenden Wohngeschosse werden mit -I - -III festgesetzt. Die dem Tal zugewandten Fassadenseiten der Wohngeschosse -I - -III sind

in Richtung Tal um jeweils mindestens 2,5 m waagerecht gegeneinander zu versetzen. Soweit unter dem Wohngeschoß -III Fassadenflächen eines ggf. darunter liegenden Kellergeschosses sichtbar werden, dürfen diese nicht mehr als 1,20 m über die ursprüngliche Geländehöhe hinausragen.

Teilflächen 8a, 8b, 8c u. 9a u. 9b:

Die Fußbodenoberkanten der obersten Wohngeschosse dürfen nicht mehr als 0,5 m über dem mittleren Höhenniveau, bezogen auf die jeweiligen Baukörper, des nördlich angrenzenden Gehweges M liegen. Diese Geschosse werden mit +I festgesetzt. Das darunter liegende Geschoß wird mit -I festgesetzt. Die dem Tal zugewandten Fassadenseiten dieser Wohngeschosse -I müssen in Talrichtung um mindestens 2,5 m gegenüber dem Geschoß +I horizontal versetzt werden. Soweit unter dem Wohngeschoß -I Fassadenflächen eines ggf. darunter liegenden Kellergeschosses sichtbar werden, dürfen diese nicht mehr als 1,20 m über die ursprüngliche Geländehöhe hinausragen.

Teilfläche 12a: Der Erdgeschoßfußboden der untersten Wohngeschosse darf höchstens 1,20 m über dem, bezogen auf den jeweiligen Baukörper, mittleren Straßenniveau der angrenzenden Planstraßen A und C liegen. Diese Wohngeschosse werden mit +I festgesetzt. Die darüber liegenden Wohngeschosse werden mit +II und +III festgesetzt. Die dem Tal zugewandten Fassadenseiten der Wohngeschosse +II und +III sind in Hangrichtung jeweils um mindestens 2,5 m horizontal gegeneinander zu versetzen.

Teilfläche 12b: Die Fußbodenoberkanten der südlichen Hausreihe dürfen maximal 0,75 m über dem Fahrbahnniveau, bezogen auf die jeweilige Baukörperlänge, der angrenzenden Planstraße C liegen. Höchstzulässige Geschoßzahl II. Die dem Tal zugewandten Fassadenseiten der evtl. Obergeschosse müssen um jeweils mindestens 2,5 m gegenüber dem unteren Wohngeschoß horizontal versetzt werden.

Dieser Satzungstext, der im Original der 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 (Osterberg) Bestandteil der Planzeichnung - Teil A - und mit dieser fest verbunden ist, ist am 2. Mai 1978 mit der bewirkten Bekanntmachung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 (Osterberg) rechtsverbindlich geworden.