

ÜBERSICHTSPLAN M. ~ 1:25.000

**BEGRÜNDUNG ZUR  
SATZUNG DER GEMEINDE MOLFSEE, KREIS RENDSB. – ECK.  
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27**

**FÜR DAS GEBIET:  
ÖSTLICH DER LANDESSTRASSE 318, BEIDERSEITS DER STASSE ‚AM ANGER‘**

BEARBEITUNG : 07.04.2006

SCHRABISCH + BOCK  
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
PAPENKAMP 57 24114 KIEL TEL. 0431 664699.0 FAX 0431 664699.29  
E - MAIL : ARCHITEKTEN @ SCHRABISCH-BOCK.DE

GEÄNDERT : 06.07.2006, RED. GEM. SATZUNGSBESCHLUSS VOM 29.06.2006

STAND DER PLANUNG:  §4(1) BauGB  §3(1) BauGB  §4(2) BauGB  §3(2) BauGB  §1(7) BauGB  §4a(3) BauGB  §10 BauGB

## Inhalt

1.	Rechtliche Grundlagen	- 1 -
1.1	Aufstellungsbeschluss	
1.2	Verfahren	
2.	Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes, Größe und Lage in der Gemeinde	- 1 -
3.	Anlass, Erfordernis, Ziel und Zweck dieser 1. Änderung	- 1 -
4.	Übergeordnete Planungen	- 2 -
	- Landesplanerische Vorgaben	
	- Landschaftsplan	
	- Flächennutzungsplan	
5.	Inhalt der Planung - Festsetzungen -	- 2 -
5.1	Art der baulichen Nutzung	
5.2	Maß der baulichen Nutzung	
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	
5.4	Bauweise	
5.5	Erschließung	
5.6	Gestaltungsfestsetzungen	- 4 -
	5.6.1 Dach- u. Fassadengestaltungen	
	5.6.2 Art u. Umfang der Werbeanlagen	
6.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	- 5 -
7.	Belange von Umwelt und Naturschutz	- 5 -
8.	Ver- und Entsorgung	- 5 -
11.	Kosten	- 5 -

## **1. Rechtliche Grundlagen**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „östlich der Landesstraße 318, beiderseits der Straße ‚Am Anger‘ der Gemeinde Molfsee erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.09.2004.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) sowie der Landesbauordnung (LBO) i.d.F. v. 10.01.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2004 (GVObI. Sch.-H. S. 153), und dem § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993.

### **1.2 Verfahren**

Durch diese Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt. Es wird deshalb das Vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet.

## **2. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27, Größe und Lage in der Gemeinde**

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 befindet in der Ortslage Molfsee östlich der Hamburger Chaussee (L 318).

Der räumliche Geltungsbereich dieser 1. Änderung umfasst die Grundstücke beiderseits der Straße ‚Am Anger‘ und ist ca. 6.000 m<sup>2</sup> groß und ist bisher mit Ausnahme eines einzigen Gebäudes noch nicht bebaut worden. Nördlich und östlich bzw. südöstlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

## **3. Anlass, Erfordernis, Ziel und Zweck der Aufstellung dieser 1. Änderung**

Wesentlicher Planänderungsanlass ist die Änderung der Verkehrsflächen im Südosten des Geltungsbereiches, verursacht durch den Fortfall der dort ehemals geplanten Wendeanlage. Die ökonomisch wie auch ökologisch begründete Verkehrsflächenreduzierung konnte nach Verhandlungen des Grundeigentümers mit den Ver- und Entsorgungsträgern erzielt werden, und zwar mit der wesentlichen Maßgabe, dass die Müllentsorgung nur noch direkt von der Landesstraße 318 (Hamburger Chaussee) aus erfolgt. Die Einzelmüllentsorgung der Grundstücke ist somit ausgeschlossen; entsprechende Vereinbarungen bzw. Eintragungen werden in den Kaufverträgen bzw. in den Grundbüchern vorgenommen.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1. Landesplanerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Zuge der Raumordnung und Landesplanung werden der Entwicklungsrahmen und die Entwicklungsbereiche für die Städte und Gemeinden vorgegeben.

Maßgeblich sind der Landesraumordnungsplan des Landes Schl.-H. (LROPI SH) in seiner Teilfortschreibung 2004, in der Bekanntmachung vom 17. Jan. 2005, und der jeweilige Regionalplan, der die räumlichen Grundsätze und Ziele des LROPI konkretisiert.

Die Grundsätze und Ziele beider v.g. übergeordneter Planungen sind in der Ursprungsplanung ausreichend dargelegt und entsprechend beachtet worden, so dass sich der Ursprungsplan aus den v.g. Vorgaben entwickelt.

### 4.2. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan sieht für diesen Geltungsbereich Siedlungsfläche vor.

### 4.3. Flächennutzungsplan

Die im Genehmigungsverfahren stehende Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes weist für diesen Geltungsbereich an der Landesstraße 318 (Hamburger Chaussee) eine gemischte Baufläche (M) und östlich anschließend eine Wohnbaufläche (W) aus.

Diese Bebauungsplanänderung entwickelt sich demnach aus den Grundzügen der Darstellung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, womit das Entwicklungsgebot gem. § 8(2) BauGB erfüllt wird.

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)

Analog den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (s.v.) werden die Grundstücksflächen unmittelbar an der L 318 (Hamburger Chaussee) als Mischgebiet (**MI**) gem. § 6 BauNVO, die übrigen Grundstücksflächen als allgemeines Wohngebiet (**WA**) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen der Mischgebietenutzung gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 6,7 und 8 BauNVO – Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten – sind wegen der Unverträglichkeit mit der vorhandenen und zukünftigen Nachbarschaft textlich ausgeschlossen. Das gleiche gilt für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Mischgebieten gem. § 6(3) BauNVO und in allgemeinen Wohngebieten gem. § 4(3) Nrn. 1 bis 5 BauNVO, auch diese sind textlich ausgeschlossen (s. Teil B: TEXT Ziff. 1.1 und 1.2).

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung – die zulässige maximale Geschossanzahl gem. § 20 BauNVO – wird im Vergleich zum Ursprungsplan nicht verändert; es sind im Mischgebiet an der Hamburger Chaussee maximal zwei Vollgeschosse (**II**) und im allgemeinen Wohngebiet maximal ein (**I**) Vollgeschoss zulässig. Zusätzlich zu der zulässigen Geschossanzahl sind wegen der Geländetopographie absolute Gebäudehö-

hen pro Gebäude festgesetzt worden, um eine nachbarschaftsverträgliche harmonische Gebäudehöhenentwicklung zu gewährleisten.

### 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch den Fortfall der Wendeanlage wird eine sowie durch die geänderte Flächenaufteilung werden zwei weitere überbaubare Grundstücksflächen in dem allgemeinen Wohngebiet ausgewiesen. Die Ausnutzbarkeitsziffern (Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO) werden nicht verändert; sie betragen:  
im Mischgebiet: GRZ 0,4, im allgemeinen Wohngebiet GRZ 0,25 bzw. 0,30.

### 5.4 Bauweise

Die Bauweise (§ 22 BauNVO) bleibt ebenfalls gegenüber der Ursprungsplanung unverändert:

Im Mischgebiet: offene Bauweise; d.h. Gebäude mit einer theoretischen max. Länge von 50 m mit seitlichem Grenzabstand gem. LBO;  
im allgemeinen Wohngebiet: Einzelhäuser (E) und Einzelhäuser und/oder Doppelhäuser (E/ED).

### 5.5 Erschließung

Wie unter Pkt 3. beschrieben, ist die öffentliche Erschließung geändert worden, wobei die grundsätzliche Trassenführung der Ursprungsplanung beibehalten wurde. Statt der Wendeanlage ist nunmehr für Personenkraftwagen eine Wendemöglichkeit mit Rückstoßfläche im mittleren östlichen Bereich festgesetzt worden. Von dieser Fläche aus ist eine Koppelzufahrt (Geh- und Fahrrecht) für die nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen festgesetzt worden, da diese Flächen aus topographischen Gründen von der Hamburger Chaussee aus nicht erreichbar sind.

Der öffentliche ruhende Verkehr wird in Parallelaufstellung und auch in Senkrechtaufstellung an der Straße „Am Anger“ in ausreichender Zahl ausgewiesen.

Der private ruhende Verkehr auf den Mischgebietsgrundstücken wird wegen des dort zu erwartenden extensiven Besucherverkehrs (Ladennutzungen etc.) auf diesen selbst ausgewiesen. Sie sind dort als „Flächen für Stellplätze und Zufahrten“ zugunsten v.g. Mischgebietsgrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt worden. Die Regelung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken des allgemeinen Wohngebietes regelt sich nach dem Stellplatzerlass des IM und der Landesbauordnung (LBO) S-H.

Wie schon unter Pkt. 3 beschrieben wird die Müllentsorgung mittels zwei in dem Einmündungsbereich Hamburger Chaussee/Am Anger festgesetzten Müllgefäßstandplätzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) durchgeführt. Damit das Müllfahrzeug während der Entsorgung nicht im Einmündungsbereich der Kreuzung halten muss, wird eine Aufstellfläche in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Ver- und Entsorgungsflächen angeordnet und entsprechend ausgebaut. Diese Aufstellfläche soll nur zum Beladen des Müllfahrzeuges dienen und wird so angeordnet, dass die Sichtflächen nicht beeinträchtigt werden. Eine detaillierte Planung wird hierfür in der Erschließungsplanung erstellt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

## 5.6 Gestaltungsfestsetzungen (Teil B: TEXT Ziff. 4ff)

### 5.6.1 Dach- und Fassadengestaltungen

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung sind nur geneigte Dächer zulässig (**GD**).

Um die Höhenentwicklung des Baugebietes ortsverträglich zu steuern sind aufgrund der möglichen Zweigeschossigkeit in den Mischgebietsbauflächen nur gering geneigte Dächer zwischen 18° und 25° bei einer maximalen Gebäudehöhe von 11,00 m zulässig.

In den Bauflächen des allgemeinen Wohngebietes sind im südlichen Teil – zur vorhandenen Bebauung hin – analog dieser, Dachneigungen zwischen 20° und 40° bei einer Eingeschossigkeit und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m zulässig; diese Festsetzung lässt einen Ausbau des Dachgeschosses (jedoch kein zweites Vollgeschoss) zu. Für die Grundstücksflächen am Rand zur freien Landschaft sind, um hier einen höhenmäßig harmonischen Übergang zu schaffen, Dachneigungen zwischen 15° und 25°, bei einer max. Gebäudehöhe von 8,00 m und einer Eingeschossigkeit festgesetzt. Diese v.g. relativ restriktive Begrenzung resultiert aus der Randlage bzw. aus der vorhandenen Sichtbeziehung zum Eidertal.

Als Bedachungsmaterial ist aus ortsgestalterischen Gründen nur Pfannendeckung in den Farben : rot, braun, anthrazit und schwarz zulässig; ortsuntypische Farben wie gelb, blau etc. sind somit ausgeschlossen.

Damit im sog. ‚Eingangsbereich‘ (Einmündung Hamburger Chaussee/Am Anger) eine einprägsame „Torsituation“ entsteht, ist die Gestaltung für beide Mischgebietsgrundstücke einheitlich festgesetzt.

Die Anlage und Form der Gauben ist so geregelt, dass eine ortstypische Dachlandschaft, zumindest in diesem prägnanten Bereich, entstehen kann.

Die Fassadenflächen im gesamten Baugebiet sind entsprechend der überwiegenden vorhandenen Bebauung in diesem Ortsbereich nur in Sichtmauerwerk oder Putz zulässig; an untergeordneten Bauteilen sind auch andere Materialien zulässig.

### 5.6.2 Art und Umfang der Werbeanlagen (§ 92 LBO)

Die Notwendigkeit der Regelung über die Art, den Umfang und den Standort von Werbeanlagen ist dringend geboten, da Werbung häufig zu ‚marktschreierischen‘ Reklameflächen ausartet, die mit ihrer aufdringlichen Gestaltung, Größe und Farbigkeit die gewachsenen ortstypischen Gebäudestrukturen empfindlich stören können. Da jedoch Werbeanlagen auch wichtige Elemente für lebendige, wirtschaftlich florierende Ortsteile sind, sind aus gestalterischen Gründen entsprechende Reglementierungen im Teil B, Text, Ziffer 6 enthalten.

Abweichungen von den textlichen Festsetzungen können in Einzelfällen ausnahmsweise stattgegeben werden; so wird die Gemeinde ihr Einvernehmen aussprechen für den Fall, dass keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Werbeanlagen zu erwarten sind.

**6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Um die geplante Wohnbebauung ausreichend vor dem von der L 318 ausgehenden Verkehrslärm zu schützen, werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen im Teil B: TEXT, Ziff. 7, festgesetzt:

„Für Wohngebäude unmittelbar an der Hamburger Chaussee innerhalb der Mischgebiete sind Fenster von Schlafräumen an der von der L 318 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Soweit die Anordnung von Schlafräumen an der lärmabgewandten Gebäudeseite nicht möglich ist, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für die Schlafräume vorzusehen. (nach DIN 4109 –Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise)“.

**7. Belange von Umwelt und Naturschutz**

Die Belange von Umwelt und Naturschutz sind bereits in der Ursprungsplanung berücksichtigt worden ; ein darüber hinausgehender neuer Eingriff in Umwelt und Natur wird mit dieser Planung nicht vorbereitet.

**8. Ver- und Entsorgung**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in ausreichender Dimensionierung vorhanden.

**9. Kosten**

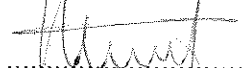
Durch diese Planung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.06.2006

Molfsee, den 7. Juli 06

Gemeinde Molfsee

*Im Vertretung*



Der Bürgermeister

