

ÜBERSICHTSPLAN o.M.

**BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DER GEMEINDE MOLFSEE, KREIS REND-
BURG-ECKERNFÖRDE, ÜBER DIE 1. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 29 „SCHULENSEE NORD – OST“**

FÜR DAS GRUNDSTÜCK ESCHENBROOK 2 „VILLA KASTELL“ IM ORTSTEIL SCHULENSEE

BEARBEITUNG : 09.01.2008, 27.02.2008, 10.03.2008

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: REDAKTIONELL ERGÄNZT AM 22.05.2008 GEM. SATZUNGSBESCHLUSSVOM 08.05.2008

ART DES VERFAHRENS REGEL-VERFAHREN VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (§ 12 BauGB) EINFACHER BEBAUUNGSPLAN (§ 30(3) BauGB) VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB) BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE DER INNENENTWICKLUNG, § 13a BauGB)

STAND DES VERFAHRENS : § 4(1) BauGB § 3(1) BauGB § 4a(2) BauGB § 4(2) BauGB § 3(2) BauGB § 4a(3) BAUGB § 1(7) BAUGB § 10 BauGB

Inhalt

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	3
2.	LAGE, GRÖÖE UND SITUATION DES GELTUNGSBEREICHES	3
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
3.1	ORTSLAGE, LAGE IM RAUM	3
3.2	VORGABEN DER LANDESPLANUNG	3
3.2.1	Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein.....	4
3.2.2	Regionalplan für den Planungsraum III, Kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg - Eckernförde (2000).....	4
3.2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan.....	4
3.2.4	Denkmalschutz	4
4.	ANLASS DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.	EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NR. 29	5
6.	BESONDERE REGELUNGEN ZUR ORTSGESTALTUNG DES ORTSTEILES SCHULENSEE	5
7.	FESTSETZUNGEN	5
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
7.2	MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG	6
7.2.1	Grundfläche als HöchstmaÖ (GR 150m ² und GR 250m ²).....	6
7.2.2	Gebäudehöhe als HöchstmaÖ (GH max. 29.00müNN und GH max. 32.00müNN).....	6
7.2.3	Erdgeschossfußbodenhöhe als HöchstmaÖ	6
7.2.4	Anzahl der Vollgeschosse als HöchstmaÖ (I in Baugebiet 1 und II in Baugebiet 2)	6
7.3	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	6
7.3.1	Nur Einzelhäuser (E).....	6
7.3.2	Baugrenze	7
7.4	GEBÄUDEGESTALTUNG	7
7.4.1	Geneigtes Dach mit einer zul. Dachneigung (GD 40° - 50°)	7
7.4.2	Zulässig sind nur nicht glänzende Pfannen.....	7

7.5	VERKEHRSFLÄCHEN	7
7.5.1	Ein- bzw. Ausfahrt	7
7.5.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	7
7.6	GESCHÜTZTE GARTENANLAGE	7
7.7	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	8
7.7.1	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	8
7.7.2	Bäume, zu erhalten	8
7.8	SONSTIGE PLANZEICHEN	8
7.8.1	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen.....	8
7.8.2	Anrechnung der Grundflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen auf die GR.....	8
7.8.3	Nicht-Anrechnung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen auf die GR.....	9
8.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
9.	GRÜNORDNUNG	9
10.	ERSCHLIEßUNG	9
11.	DENKMALSCHUTZ	9
11.1	ARCHÄOLOGISCHE FUNDE ODER BODENVERFÄRBUNGEN	9
11.2	NATURDENKMAL	9
12.	VER- UND ENTSORGUNG	10
12.1	ABWASSER.....	10
12.2	NIEDERSCHLAGSWASSER	10
12.3	GEWÄSSERSCHUTZ	10
13.	ANLAGE 1 - DARSTELLUNG ANPASSUNG F-PLAN	12

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Schulensee Nord-Ost“ für das Grundstück Eschenbrook 2 „Villa Kastelle“ im Ortsteil Schulensee der Gemeinde Molfsee erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.12.2007.

Gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 sind das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S 3316), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), sowie die Landesbauordnung.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, da es sich bei der Aufstellung der 1. vorhabenbezogenen Änderung um eine geringfügige Nachverdichtung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000m² beträgt. Durch die Aufstellung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern liegt nicht vor.

Gem. § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c wird nicht angewendet.

Von der Möglichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 auf die frühzeitigen Unterrichtungen und Erörterungen nach § 4 Abs. 1 zu verzichten, wird gebrauch gemacht; die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 wurde durchgeführt.

2. Lage, Größe und Situation des Geltungsbereiches

Der festgesetzte Geltungsbereich umfasst das mit einem Haus bebaute Flurstück 146 und die unter Denkmalschutz gestellte Gartenanlage auf dem Flurstück 145 und 146. Die beiden Grundstücke liegen zwischen der Straße „Hamburger Landstraße“ im Nord-Westen, der Straße „Eschenbrook“ im Osten, der Straße „Schulenhof“ im Westen und der vorhanden Bebauung (Sondergebiet Altenwohnanlage) im Süden. Der Geltungsbereich ist ca. 6.205m² groß.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ortslage, Lage im Raum

Die Gemeinde Molfsee liegt im Verdichtungsraum um die Landeshauptstadt Kiel östlich der Bundesautobahn BAB 215 und westlich der Bahnlinie Kiel-Neumünster im Moränengebiet der oberen Eider.

Molfsee liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde und gehört dem Amt Molfsee an.

3.2 Vorgaben der Landesplanung

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Gemeinde Molfsee liegt im Planungsraum III des Landes Schleswig-Holstein (Schleswig-Holstein Mitte).

3.2.1 Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein

Für die Gemeinde Molfsee ergeben sich folgende Festsetzungen:

Molfsee liegt

- im Verdichtungsraum um die Landeshauptstadt Kiel
- auf der Verbundachse von Räumen und Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft
- im 10-km-Umkreis um die Landeshauptstadt Kiel
- auf der Siedlungsachse Kiel-Bordesholm

3.2.2 Regionalplan für den Planungsraum III, Kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde (2000)

Für die Gemeinde Molfsee ergeben sich folgende Festlegungen:

Molfsee liegt

- im Ordnungsraum um die Landeshauptstadt Kiel
- innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsschwerpunkte

3.2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemäß § 1a BauGB sind dabei auch die Inhalte des Landschaftsplanes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Molfsee stellt die zukünftig bebauten Flächen als Wohnbaufläche dar und die geschützte Gartenanlage als eingetragenes Naturdenkmal. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan. Gem. § 8 Abs. 4 BauGB wird der Bebauungsplan aus dringenden Gründen geändert. Er steht jedoch der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen, so dass der Bebauungsplan aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan angepasst wird. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend in einem späteren Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (s. Anlage) berichtigt. Der Landschaftsplan stellt die zukünftig bebauten Flächen als Siedlungsfläche dar und die geschützte Gartenanlage als eingetragenes Naturdenkmal. Somit widerspricht die Planung nicht den Darstellungen des Landschaftsplanes.

3.2.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich dieser vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 liegt ein Kulturdenkmal:

- Villa Eschenbrook 4 → Garten mit Teich (geschützt gem. § 5 Abs. 2 DSchG)

Nach § 5 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind historische Garten- und Parkanlagen geschützt. Ihre Beseitigung und Veränderung ist mit Ausnahme von Pflegemaßnahmen unzulässig. Die untere Denkmalschutzbehörden können Ausnahmen zulassen. § 9 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 DSchG gilt entsprechend.

Vorab wurde eine Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde durchgeführt. Diese sieht keine Beeinträchtigung der historischen Gartenanlage, wenn der Neubau an Stelle der baufälligen Garage tritt, da dieser in seiner Grundfläche kaum mehr Fläche beansprucht. Dennoch sind folgende Auflagen bei der Beantragung der Baugenehmigung zu beachten:

- Die Farbgebungen der Dacheindeckung und der Ziegelvormauerschale sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ ist einzuhalten.

Die Auflagen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Anlass der Änderung des Bebauungsplanes

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

An die Gemeinde wurde vom Eigentümer des Grundstückes Eschenbrook 4 der Wunsch herangetragen, das sich in schlechtem Bauzustand befindliche Nebengebäude durch einen maximal eingeschossigen Neubau zu ersetzen. Hintergrund ist eine Erweiterung der Büronutzung durch die Stiftung Naturschutz als Mieterin, die bereits die Räumlichkeiten in dem villenartigen Hauptgebäude nutzt.

5. Einfacher Bebauungsplan Nr. 29

Das Grundstück Eschenbrook 4 befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 29 „Schulensee Nord-Ost“ und damit in einem Gebiet, in dem generell nur reine Wohnbebauung zugelassen ist, es sei denn, andere Nutzungsarten genießen Bestandsschutz oder wurden gesondert genehmigt.

Um den Charakter der teilweise reinen Wohnbebauung auch weiterhin nicht zu gefährden, wird hier eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes angestrebt, bei der eine Büronutzung nur für Natur- und Umweltzwecke, wie sie bereits in dem Villengebäude vorhanden ist, zugelassen wird.

In diesem Zuge wird die im hinteren Grundstücksbereich befindliche historische Gartenanlage, die im ursprünglichen einfachen Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt wurde, als geschützte Gartenanlage gem. § 5 Abs. 2 DSchG i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzt.

6. Besondere Regelungen zur Ortsgestaltung des Ortsteiles Schulensee

Abweichend von den Regelungen des § 6 der Landesbauordnung müssen bauliche Anlagen mindestens einen Abstand von 5m zur Grenze einhalten. Diese Regelung beruht auf einem privatrechtlichen Vertrag der „alten Schulenseer“ aus dem Jahre 1938, der sog. Schulenseerechte.

Informationen zu o.g. vertraglichen Regelungen sind bei der Gemeinde erhältlich. Bei der Errichtung baulicher Anlagen haben sich Bauherren entsprechend zu informieren und bei der Gemeinde eine Bescheinigung zu unterschreiben, mit der sie bestätigen, von o.g. Vertrag Kenntnis erhalten zu haben.

7. Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet - Büro für Naturschutz (SO_{BN})
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Das SO_{BN} dient vorwiegend der Unterbringung von Gebäuden und Räumen für Büros.

Zulässig sind Gebäude und Räume für Büros mit naturschutzfachlichem Hintergrund, maximal 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Büroinhaber und Büroleiter und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, die der Nutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Festsetzung als Sondergebiet – Büro für Naturschutz erfolgt zum einen auf Grund der vorhandenen Nutzung und um einer übermäßigen Entwicklung durch eine hohe Anzahl von Wohnungen ohne eigene Freiflächen entgegen zu wirken, was ge-

gen die Grundzüge der Planung des ursprünglichen Bebauungsplanes – Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße mit einer maximalen Anzahl an Wohnungen - spräche.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundfläche als Höchstmaß (GR 150m² und GR 250m²) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2+3, §19 BauNVO)

Die Festsetzung der Grundfläche als Höchstmaß wird aus Gründen der einfachen Handhabung vorgenommen. Bei der Festsetzung einer GRZ müssten bei jeder baulichen Veränderung alle baulichen Anlagen mit berücksichtigt werden. Dies wird schnell unübersichtlich.

Die Festsetzung von GR 150m² für das neue Baufenster erfolgt in Anlehnung an die zur Zeit dort befindlichen abrisssreifen Nebenanlagen.

Die Festsetzung von GR 250m² für das Altgebäude (Villa Kastell) erfolgt an Hand des tatsächlichen Bestandes. Eine Entwicklung soll hier zu Gunsten des Neubaus nicht weiter möglich sein.

7.2.2 Gebäudehöhe als Höchstmaß (GH max. 29.00müNN und GH max. 32.00müNN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2+3, §18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe wird als Höchstmaß über NN festgesetzt. Auf diese Weise können ungewollte Höhenentwicklungen durch Abgrabungen/Aufschüttungen und somit optische Mehrgeschossigkeiten vermieden werden.

Die Gebäudehöhe GH max. 32.00müNN entspricht der vorhandenen Gebäudehöhe. Aus Rücksicht auf die umliegende Bebauung und um eine Dominanz der Bebauung gegenüber dem Baumbestand zu vermeiden wird eine weitere Höhenentwicklung untersagt.

Die Gebäudehöhe GH max. 29.00müNN orientiert sich an der umliegenden eingeschossigen Bebauung.

7.2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2+3, §18 BauNVO)

Für den Neubau wird eine maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens über NN festgesetzt. Diese Festsetzung unterstützt die unter Punkt 7.2.2 festgesetzte maximale Gebäudehöhe insbesondere in Bezug auf die vorhandene Bebauung und die direkte Nachbarschaft.

7.2.4 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (I in Baugebiet 1 und II in Baugebiet 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse im Baugebiet 2 entspricht der des tatsächlichen Bestandes.

Damit sich der Neubau deutlich unterordnet, wird für das Baugebiet 1 lediglich eine Eingeschossigkeit zugelassen.

7.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

7.3.1 Nur Einzelhäuser (E) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §22 BauNVO)

Entsprechend der umliegenden Bebauung und des vorhandenen Gebäudes sind nur Einzelhäuser zulässig. Diese müssen demzufolge mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und dürfen eine Länge von 50m nicht überschreiten.

7.3.2 Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen festgesetzt. Diese ermöglichen gestalterische Spielräume, die durch Baulinien nicht vorhanden und durch Angaben von Bebauungstiefen zu undefiniert wären. Die Lage der Baugrenzen orientiert sich zum einen am bestehenden Gebäude und zum anderen in etwa am Standort der abrissreifen Nebenanlagen und berücksichtigen die Vorgaben der „Schulenseerechte“ (5m Abstandsfläche). Auf diese Weise bleibt der Gesamteindruck des Grundstückes durch die Lage der baulichen Anlagen und des Baumbestandes in seinem jetzigen Zustand erhalten.

7.4 Gebäudegestaltung

7.4.1 Geneigtes Dach mit einer zul. Hauptdachneigung (GD 40°- 50°)

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 62 LBO)

Die Festsetzung als geneigtes Dach mit einer Neigung von 40°- 50° erfolgt anhand des tatsächlichen Bestandes und in Anlehnung an die umgebende Bebauung. Auf diese Weise entsteht die für das Ortsbild Molfsee typische Dachlandschaft.

7.4.2 Zulässig sind nur nicht glänzende Pfannen

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 62 LBO)

Um Blendwirkungen untereinander und um eine optische Dominanz gegenüber dem Baumbestand zu vermeiden, sind glänzende Pfannen unzulässig.

7.5 Verkehrsflächen

7.5.1 Ein- bzw. Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die genaue Lage der Ein- bzw. Ausfahrten wird festgesetzt, um in die vorhandene Bebauung und die Gartengestaltung in Verbindung mit der geschützten Gartenanlage als Gesamtensemble zu erhalten.

7.5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein Eingriff in die vorhandene Einfriedigung (Bewuchs) zu vermeiden, werden Bereiche festgesetzt, in denen keine Ein- und Ausfahrt angelegt werden darf.

7.6 Geschützte Gartenanlage

Um die Gartenanlage in seinem Bestand zu schützen und Eingriffe, die über Pflegemaßnahmen hinausgehen zu vermeiden, werden die entsprechenden Festsetzungen gem. Baugesetzbuch, und Denkmalschutzgesetz getroffen:

Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung: geschützte Gartenanlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen, vorhandenes Kleingewässer

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung für Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG)

Geschützte Gartenanlage
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG)

Die Gartenanlage ist, in Verbindung mit der Bebauung und dem alten Baumbestand nicht nur ein ortsbildprägendes Ensemble, sie trägt außerdem zur Verbesserung des Kleinklimas bei und bietet wichtigen innerörtlichen Lebensraum für viele verschiedene Tierarten. Sie stellt somit eine „Grüne Oase“ im Ortskern Molfsees dar und „verknüpft“ den Ortskern mit der freien Landschaft (Naturschutzgebiet Schullensee).

7.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Neben dem Einfahrtsbereich der Straße „Schulenhof“ in die „Hamburger Landstraße“ wird aus Gründen der Ortsbildgestaltung eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Sie soll das fehlende Straßengeleitgrün ersetzen und eine optische Verlängerung der durchgrünten Gesamtanlage bis an die Straßenkreuzung bewirken.

7.7.2 Bäume, zu erhalten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der große und teilweise sehr alte Baumbestand auf dem Flurstück 146 (im vorderen Grundstücksbereich) ist dauerhaft zu erhalten und abgängige Bäume (oder Sträucher) durch heimische, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

Dies dient der Erhaltung der ortsbildprägenden Gesamtanlage und trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Bei den Flächen für Stellplätze dürfen während der Baumaßnahme und längerfristig danach die vorhandenen Altbäume nicht geschädigt werden (z. B. durch Bodenverdichtungen).

7.8 Sonstige Planzeichen

7.8.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Um sicher zu stellen, dass genügend Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die für die Nutzung notwendig sind entstehen können, ohne dass negativer Einfluss auf die Gartengestaltung oder den Baumbestand vorgenommen wird, werden Flächen festgesetzt, auf denen diese Anlagen errichtet werden können.

7.8.2 Anrechnung der Grundflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen auf die GR (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 13 Abs. 1, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Um zu verhindern, dass durch zu viele Garagen und überdachte Stellplätze ein optischer baulicher Zusammenhang mit den Hauptgebäuden entsteht, wird festgesetzt, dass solche Anlagen auf die Grundfläche angerechnet werden müssen.

Auf diese Weise, wird sicher gestellt, dass unbenutzte bauliche Anlagen (außerhalb der Bürozeiten) nicht dazu verleiten missbräuchlich genutzt zu werden.

7.8.3 Nicht-Anrechnung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen auf die GR
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 13 Abs. 1, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Um dennoch eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen und dem Bedarf entsprechende Nebenanlagen errichten zu können, werden diese Anlagen nicht auf die Grundfläche angerechnet.

8. Auswirkungen der Planung

Durch die umfangreichen getroffenen Festsetzungen (die weit über das Maß der Festsetzungen des ursprünglichen einfachen Bebauungsplanes hinausgehen) werden die Belange von Naturschutz, Landschaftspflege und das Landschaftsbild ausreichend berücksichtigt und in Einklang mit einer maßvollen Entwicklung gebracht.

9. Grünordnung

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes und eines Umweltberichtes sieht das Verfahren nach § 13a nicht vor.

Ein Grünordnungsplan zum ursprünglichen einfachen Bebauungsplan Nr. 29 besteht nicht.

10. Erschließung

Eine verkehrliche Erschließung ist bereits durch die Straße „Eschenbrook“ und die Straße „Schulenhof“ in ausreichendem Maß vorhanden. Hier befinden sich auch die fußläufigen Wegeverbindungen und der ruhende Verkehr für die Öffentlichkeit.

Die interne Erschließung wird durch die getroffenen Festsetzungen weitestgehend geregelt. Weitere Regelungen werden im Zuge der Bauantragsgestellung (z.B. Anzahl der notwendigen Stellplätze) geregelt.

Für die neue Bebauung ist eine Lärmsanierung zu Lasten des Kreises als Baulastträger der Kreisstraße 79 ausgeschlossen.

11. Denkmalschutz

11.1 Archäologische Funde oder Bodenverfärbungen

Archäologische Funde oder Bodenverfärbungen müssen der Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Des weiteren ist die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

11.2 Naturdenkmal

Als gemäß „§ 5(2) DSchG geschützter Garten und Park“ gilt die gesamte Gartenanlage der Villa Eschenbrook Nr. 4. Es handelt sich hierbei sowohl um ein Kulturdenkmal als auch um ein Naturdenkmal.

Bei der gesamten Gartenanlage handelt es sich um das einzige Naturdenkmal im Gemeindegebiet. Es handelt sich dabei um eine sehr alte, mit Bäumen umpflanzten Teichanlage. Der Denkmalschutz bezieht sich auf die gesamte Teichanlage.

Die v.g. Bereiche mit Schutzstatus werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

12. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser erfolgt über die Stadtwerke Kiel.

Die Energieversorgung stellen ebenfalls die Stadtwerke Kiel sicher.

Die Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom.

Die Müllabfuhr erfolgt gem. Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde durch die AWR.

12.1 Abwasser

Das anfallende Abwasser wird in die vorhandene Kanalisation des Ortsnetzes eingeleitet und dem Abwassernetz der Stadt Kiel zugeführt.

Dies geschieht auf Grundlage des § 18b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der §§ 31 und 34 des Wasserschutzgesetzes (LWG) zur Errichtung und Betrieb von Anlagen für Abwasser im Sinne des § 30 Abs. 1 LWG die jeweils in Betracht kommenden Regeln der Abwassertechnik und die Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation.

12.2 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen und von nicht dem Fahrverkehr dienenden Flächen ist, wenn es technisch möglich ist und im Baugenehmigungsverfahren (Entwässerungsantrag) nachgewiesen wird, aus ökologischen Gründen auf dem Grundstück zu versickern und/oder zu sammeln und dem Kleingewässer zuzuführen. Dabei sind die einschlägigen ATV-Richtlinien zu beachten. Sollte diese naturnahe Oberflächenentwässerung technisch nicht möglich sein ist das Niederschlagswasser, auch die dem Fahrverkehr dienenden Flächen, in die vorhandene Kanalisation einzuleiten. Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist ausschließlich unter Beachtung der gesetzlichen Neuregelungen des § 21 des Landeswassergesetzes zulässig.

12.3 Gewässerschutz

Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind zu vermeiden und sind nach Wasserrecht ein erlaubnispflichtiger Tatbestand, das Grundwasser steht gem. Gesetzgebung unter besonderen Schutz.

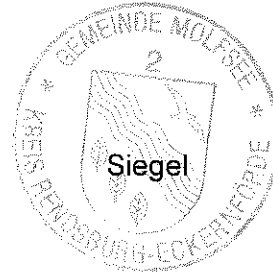
Revisionsanlagen sind nur dann zulässig, wenn diese nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen.

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.05.2008.

Molfsee, 12.8. MAI. 2008

Gemeinde Molfsee
zu Vertretung


stellv. Bürgermeister

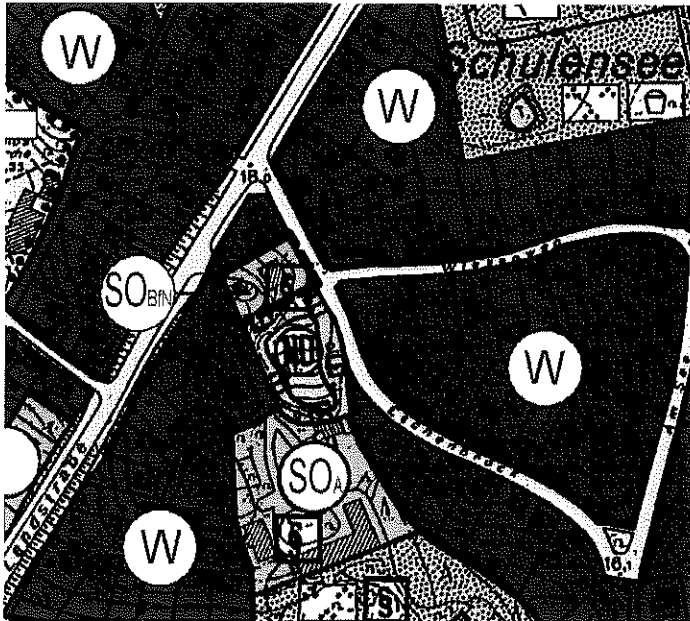


Aufgestellt: Kiel, 27.02.2008, ergänzt am 10.03.2008

Schrabisch + Bock
Freischaffende Architekten und Stadtplaner
Papenkamp 57, 24114 Kiel, Fon 0431 664699-0, Fax.0431 66469-29

13. Anlage 1

Anpassung des Flächennutzungsplanes



Planzeichenerklärung:



Räumlicher Geltungsbereich



Sondergebiet Büro für Naturschutz