

Molfsee-B27, 2. Änderung | Eingabe Bürger vom 23.04.2019

- zu 2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Erhöhung des Grenzabstandes auf 8,00 m (statt 3,00 m gem. LBO) resultiert ausschließlich aus dem Entgegenkommen ggü. den direkten Anwohnern, die über die „Raumwirkung“ der geschlossenen Gebäudewand vor ihrem Grundstück besorgt waren. Auskragende Bauteile haben keine raumprägende Wirkung und dürfen nach LBO (auch ohne gesonderte Festsetzungen des Bebauungsplanes) in geringem Maße in den Grenzabstand hineinragen.

- zu 3.2. Maximale Traufhöhe

Eine Unterbrechung der Traufhöhe durch Giebel und/oder Dachgauben ist gängiger Standard und ergibt sich bereits aus naturgemäßen Bauprinzipien. Überdies wird die Möglichkeit zur Errichtung von Giebeln, Gauben o.ä. durch die Festsetzung des zwingenden Zurückspringens der betreffenden Gebäudefassaden ohnehin ausgeschlossen.

Die Ausnahme für Brüstungen und Umwehrungen ergibt sich aus der Notwendigkeit der Absturzsicherung des darüber liegenden möglichen Staffelgeschosses.

- zu 4.1. Dachform und –neigung

Zu keinem Zeitpunkt des bisherigen Verfahrens wurde die Unzulässigkeit von Flachdächern in Aussicht gestellt oder erwähnt. Von Beginn an sollten die Möglichkeiten für Flachdächer, flachgeneigte Dächer oder geneigte Dächer offengehalten werden.

- zu 5. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Lediglich die Symbolik der Zu- und Abfahrt für TG liegt nahe dem Straßenraum des Eiderwiesenwegs. Eine Änderung entgegen einer Absprache hat in keiner Weise stattgefunden, im Gegenteil: Die TG-Zufahrt wurde exakt an dem Punkt verortet, wo sie gem. den interfraktionellen Beschlüssen (Basis: überarbeiteter Lageplan BSP) liegen soll. Die Symbolik auf die sich offenbar bezogen wird bedeutet nicht, dass die Zufahrtsrichtung entsprechend ausgerichtet ist, sondern lediglich, dass sich die Zufahrt an diesem Punkt befindet.

Die Breite der TG-Zufahrt ist im B-Plan-Entwurf nicht festgelegt und ergibt sich erst im späteren Baugenehmigungsverfahren aus den Notwendigkeiten ihrer Befahrbarkeit – ablesbar aus der hochbaulichen Detailplanung (erarbeitet in Abstimmung mit dem Verkehrsplaner), welche Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages wird.

- zu 5.1. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Mit der Ausweisung der TG-Fläche verhält es sich genau wie mit der Ausweisung von Stellplatzflächen oder Baugrenzen: Innerhalb dieser Flächen kann die TG entstehen – das bedeutet nicht, dass sie die volle zur Verfügung stehende Fläche ausfüllt, sondern lediglich dass sie innerhalb dieses Bereiches verortet sein darf. Die reale Größe der TG ergibt sich aus dem Wohnungs- und Stellplatzschlüssel, der Anzahl der Stellplätze sowie den Zu- und Abwegen auf das Gelände und/oder in die Gebäude und wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft und geregelt.

- **zu 5.3. Anzahl der Stellplätze**

Die Anzahl der Besucherstellplätze mit 10% entspricht dem bisherigen Beratungsergebnis der Fraktionen und soll im Zuge des Bauausschusses noch abschließend beraten und beschlossen werden. Beispiele aus anderen Gemeinden sind wenig zielführend – zudem sind die erwähnten 30% in der Gemeinde Heikendorf nur exemplarisch in einzelnen Bebauungsplänen zu finden – nicht im gesamten Gemeindegebiet. Darüber hinaus entsprechen die vorgeschlagenen (und in der Bauausschuss-Sitzung am 25.04.2019 beschlossenen) 10% dem vormals gültigen Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein.

- **Wohnfläche**

Die mögliche Gesamtwohnfläche des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes beträgt nach aktuellem Planungsstand ca. 5.600 m². Nach Abzug der notwendigen Nebenräume, Technikräume etc. wird die auf den Runden Tischen beratene Obergrenze von 5.500 m² (Wohnfläche – nicht Bruttogeschossfläche) sogar unterschritten werden. Siehe dazu auch beiliegende Berechnung.

- **Höhenbezugspunkte WA1 BFL3**

Die in der Planzeichnung dargestellten Höhenpunkte beziehen sich auf das Gelände unmittelbar an dem bestehenden Wohnhaus, welches aus unerfindlichen Gründen abgesenkt liegt. Um einen sinnfreien Höhenunterschied bei einem der künftigen Baukörper in diesem Bereich zu vermeiden ist die Geländeoberfläche mit nahezu gleichen Höhenbezugspunkten geplant. Damit einher geht die geplante Errichtung einer gemeinschaftlichen Tiefgaragenanlage unter dem Baugebiet, welche bei vereinzelter niedrigeren Höhenbezugspunkt einen Versatz hätte, welcher weder baulich logisch noch planerisch sinnvoll wäre.

Flächenberechnung

WA1:

BFL1	=	700 m ² x 3
	=	2.100 m²
BFL2	=	350 m ² x 2,75
	=	962,50 m²
BFL3	=	350 m ² x 2,75
	=	962,50 m²
Gesamt	=	<u>4.025 m²</u>

WA2:

BFL1	=	350 m ² x 2,75
	=	962,50 m²
BFL2	=	350 m ² x 2,75
	=	962,50 m²
BFL3	=	350 m ² x 2,75
	=	962,50 m²
BFL3	=	350 m ² x 2,75
	=	962,50 m²
Gesamt	=	<u>3.850 m²</u>

WA1 + WA2	=	<u>7.875 m² (BGF)</u>
	-	(15 m ² x 3) x 8
	=	<u>7.515 m² (BGF)</u>

NGF (Nettogeschossfläche)	=	7.515 m ² BGF x 0,75
	=	<u>5.636 m² NGF</u>



Für die Berechnung der endgültigen Wohnfläche (WF) sind von der Nettogeschossfläche (NGF) sämtliche nicht dem Wohnen zuzuordnende Räume abzuziehen. Dies beinhaltet i.d.R. vor allem Technikräume, Abstellräume, Flure, Waschräume etc.