



ATKIS, DTG 25-V, DGMB 01/742, Copyright ENG 2008

ÜBERSICHTSPLAN o.M.

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DER GEMEINDE WATTENBEK, KREIS RENDBURG-ECKERNFÖRDE, ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 „SAALSKAMP“

FÜR DIE GRUNDSTÜCKE SAALSKAMP 60 UND 62, FLURSTÜCKE 20/126, 20/127, 20/128 UND 20/129 DER FLUR 1 DER GEMARKUNG WATTENBEK UND FÜR DAS FLURSTÜCK 20/93 DER FLUR 1 DER GEMARKUNG WATTENBEK (FLÄCHE BLOCKHEIZKRAFTWERK)

BEARBEITUNG : 18.01.2008

SCHRABISCH + BOCK

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

GEÄNDERT: REDAKTIONELL ERGÄNZUT GEM. SATZUNGSBESCHLUSS V. 12.06.2008

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

1. **Aufstellungsbeschluss**

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Saalskamp“ für die Grundstücke Saalskamp 60 und 62, Flurstücke 20/126, 20/127, 20/128 und 20/129 der Flur 1 der Gemarkung Wattenbek und für das Flurstück 20/93 der Flur 1 der Gemarkung Wattenbek (Fläche Blockheizkraftwerk) erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11. Oktober 2007.

Gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 133), sowie die Landesbauordnung (LBO).

Das Verfahren wird gem. § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs. 1 handelt. Die max. zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000m². Somit liegen die Zulässigkeitsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vor.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 nicht abgesehen, allerdings wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.

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. Bei der Beteiligung nach Abs. 2 Nr. 2 wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2. **Lage, Größe und Situation des Geltungsbereiches**

Der festgelegte Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Saalskamp 60 und 62 zwischen den Grundstücke Saalskamp 58 und 39, sowie das vorhandene Blockheizkraftwerk.

Der Geltungsbereich ist ca. 1.900m² groß.

3. **Übergeordnete Planungen**

Ortslage, Lage im Raum

Die Gemeinde Wattenbek liegt zwischen Bordesholm und Neumünster innerhalb des Ordnungsraumes um die Landeshauptstadt Kiel, sowie im 10km-Umkreises um das Mittelzentrum Neumünster.

Wattenbek gehört zum Kreis Rendsburg-Eckernförde und gehört dem Amt Bordesholm an. Sitz der Amtsverwaltung ist in Bordesholm.

Vorgaben der Landesplanung

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

- E – nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Hauptfirstrichtung
4. Gebäudegestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 22 LBO)
SD 25°-48° - Satteldach, mit einer zulässigen Dachneigung von 25°-48°
 5. Flächen für Versorgungsanlagen
Fläche für die Versorgung, Blockheizkraftwerk
 6. Grünflächen
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Eingrünung des Blockheizkraftwerkes
 7. Sonstige Planzeichen
 - GFL – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger, sowie der Ver- und Entsorgungsträger
 - Fläche, die von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten ist, auch von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen, sowie Terrassenflächen
Nutzung: Knickschutzstreifen.
 8. Nachrichtliche Übernahmen
Knick (vorhanden)

Erläuterungen zu den einzelnen v.g. Festsetzungen:

Zu oben Pkt. 1:

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entspricht der tatsächlichen Nutzung und entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB).

Zulässig sind Nutzungen, die dem Wohnen dienen. Dies erfolgt, um die Wohnfunktion der vorhandenen Umgebung nicht zu stören, sondern zu stärken.

Zu oben Pkt. 2

Die Festsetzung der maximalen Grundfläche und der Eingeschossigkeit erfolgt in direkter Abstimmung mit den nachbarlichen vorhandenen Gebäuden und den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5. Die Festsetzung der Grundfläche und der Eingeschossigkeit bietet ausreichende gestalterische Möglichkeiten.

Zu oben Pkt. 3

Die Festsetzung der Bauweise – nur Einzelhäuser - , der Hauptfirstrichtung sowie die Lage der Baugrenze auf dem Grundstück erfolgt ebenfalls in Abstimmung mit der vorhandenen Bebauung und den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Hier sollen bereits vorhandene, städtebaulich wirksame, Raumkanten aufgenommen (Firstrichtung und Baugrenze) und eine negative Veränderung des Quartiers durch „Geschosswohnungsbau“ oder unterschiedlicher Gebäudestellungen verhindert werden.

Zu oben Pkt. 4

Auch die Festsetzung der Dachneigung innerhalb eines Rahmens von 25°-48° Grad, sowie die Festsetzung von Satteldächern erfolgt in Anlehnung an die vorhandene Bebauung und die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes. Hiermit soll vermieden werden, dass Verschattungen der Gebäude untereinander zu Konflikten führen.

→Die Festsetzungen unter o.g. Punkt 2-4 erfolgen unter Beachtung der nachbarlichen Harmonie. Es wird angestrebt, dass sich die neue Bebauung in das vorhandene Ortsbild einfügt (einheitliche Dachlandschaft und eine möglichst ähnliche Bebauungsdichte

10. Kosten

Für die Gemeinde entstehen durch diese B-Planänderung keine Kosten.

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.06.2008.

Wattenbek, 12.06.08
Bordesholm,

Gemeinde Wattenbek

A. Müller
Bürgermeister



Siegel