

Satzung der Stadt Kaltenkirchen über die

- ## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 A „Südöstlich des Brookweges“ für den Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung am Langwisch, dem Brookweg, dem Hohenmoorweg und der Krückau

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines
 2. Lage und Umfang des Plangebietes
 3. Planungsziel
 4. Inhalt der Planung
 5. Umweltverträglichkeitsprüfung
 6. Kosten
-

1. Allgemeines

Die Stadtvertretung Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 18. Dezember 2001 beschlossen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 A die 2. Änderung aufzustellen.

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52A sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) in der zur Zeit geltenden Fassung,
- die Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 321) in der zur Zeit geltenden Fassung

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan Kaltenkirchen (wirksam seit dem 11.09.1999) als Wohnbaufläche und im Bebauungsplan Nr. 52 A „Südöstlich des Brookweges“ (rechtskräftig seit dem 10.04.2001) als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Stadt Kaltenkirchen und umfasst das Gebiet zwischen der vorhandenen Bebauung am Langwisch, dem Brookweg, dem Hohenmoorweg und der Krückau. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan.

3. Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die eng gefassten gestalterischen Festsetzungen für das gesamte Plangebiet zu lockern und dem Bauherrn mehr Gestaltungsfreiheit zu überlassen, ohne dass das einheitliche Bild der Siedlung gefährdet wird.

Es ist geplant :

1. Mansarddächer zuzulassen
2. untergeordnete Dachflächen als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer auch in einer Größe über 4 qm zuzulassen

3. die Beschränkung der Dachgaubenbreiten auf 2,0 m aufzuheben
4. Zwerchgiebel künftig auch auf Reihenhäusern zuzulassen
5. die Farbvorgaben für Dachziegel und Dachsteine und die Größenbegrenzung der Dachflächenfenster auf max. 1 qm aufzuheben und
6. den Ausschluss einiger Glasarten für den Bau von Fassaden ersatzlos zu streichen.

Die textlichen Festsetzungen unter Ziffer III (2) und III (3) werden daher wie folgt geändert:

1. Ziffer III 2.1 Dachform

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Mansarddächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Segmentbogendächer.

2. Ziffer III 2.2 Dachneigung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung unter 8 ° sind nur zulässig auf Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordneten Dachflächen.

3. Ziffer III 2.3.1 Gauben

Die gesamte Breite aller Dachgauben darf pro Gebäude maximal die Hälfte der Gesamtdachbreite bzw. Gebäudebreite betragen. Der Abstand zwischen den Dachgauben muß mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand zu den giebelseitigen Außenwänden bzw. Grundstücksgrenzen muß mindestens 0,75 m betragen.

4. Ziffer III 2.3.2 Zwerchgiebel

Zwerchgiebel-Breiten dürfen 1/3 der Trauflänge eines Einzelhauses oder einer Reihenhausscheibe bzw. ½ Breite einer Doppelhaushälfte nicht überschreiten.

5. Ziffer III 2.4 Dacheindeckung

Zulässig sind Ziegel- und Dachsteine, Dachschindeln, begrünte Dächer, Kupfer- oder hellgraue Metalleindeckungen sowie Sonnenkollektoren und verglaste Dachteile im baulichen Zusammenhang mit Wintergärten und Dachflächenfenster.

Auf Garagen, Carports und Nebenanlagen ab 4 m² sind vorzugsweise begrünte Dächer zu verwenden.

7. Ziffer III 3 Fassaden

(entfällt)

4. Inhalt der Planung

1. Im Ursprungsplan Nr. 52 A sind unter Ziffer III 2.1 als zulässige Dachformen Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Segmentbogendächer aufgeführt. Da Bauherren häufig den Wunsch nach Bau eines Mansarddaches an die Verwaltung richten, wird auch das Mansarddach in die Liste der zulässigen Dächer eingefügt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe und die Geschossigkeit sind wie bei allen anderen Dächern einzuhalten.

2. Unter Ziffer III 2.2 ist im Ursprungsplan für die Dachneigung festgelegt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer unter 8 ° auf untergeordneten Flächen nur bis 4 qm zulässig sind. Die Begrenzung der flach geneigten Flächen auf max. 4 m² war für kleinere Anbauten wie Erker und Gauben vorgesehen. Durch die Vergrößerung der Gauben unter Ziffer III 2.3.1 ist eine Änderung der Festlegung erforderlich. Die Begrenzung der Flachdächer und flach geneigten Dächer auf max. 4 m² für untergeordnete Flächen wird aufgehoben. Ein Flachdach als Hauptdach ist nach wie vor nicht zulässig.

3. Unter Ziffer III 2.3.1 entfällt die Festlegung für die Breite einer Einzelgaube. Die Gesamtbreite der Gauben pro Gebäude bleibt mit der Hälfte der Gesamtdachbreite bzw. Gebäudebreite bestehen. Zu den Gauben gab es die meisten Änderungswünsche von Bauherren und Architekten. Mit der geplanten Festsetzung ist eine größere Vielfalt von unterschiedlichen

Gauben möglich. Neben den bisher erlaubten Gauben sind jetzt auch Trapezgauben und Fledermausgauben möglich.

Als Breite der Gauben wird die mittlere Gesamtbreite der äußeren Abmessung gerechnet.

Der Satz, „Die Dachgauben müssen von der Traufkante, gemessen in der Dachschräge, einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten“ entfällt, da in der LBO § 42 (5) die Lage der Gauben aus Sicht des Brandschutzes ausreichend geregelt ist.

4. Unter Ziffer III 2.3.2 wird neu festgesetzt, dass Zwerchgiebel auch bei Reihenhäusern möglich sind. Die Breite der Zwerchgiebel wird, wie bei Einzelhäusern, auf 1/3 der Trauflänge begrenzt. Auch hier gab es Änderungswünsche von Bauherren und Architekten. Durch vorgelegte Planungen und gebaute Beispiele wurde belegt, dass Zwerchgiebel auf Reihenhäusern zur Auflockerung beitragen und für mehr Vielfalt sorgen.

5. Unter Ziffer III 2.4. wird die farbliche Beschränkung für Dachziegel und Dachsteine aufgehoben, so dass alle Farben und Glasuren möglich sind.

Auch hier waren die Wünsche der Bauherren nach mehr Vielfalt für die Änderung ausschlaggebend. Hauptsächlich werden schwarze und anthrazit-farbene Flächen gewünscht.

Die Begrenzung für Dachflächenfenster auf max. 1 qm Größe wird aufgehoben. Das im Ursprungsplan festgesetzte Dachflächenfenster von max. 1,0 qm Größe konnte nicht als zweiter Rettungsweg genutzt werden.

6. Unter Ziffer III 3 wird der Ausschluss vom dunklen, farbigen und verspiegelten Glasflächen aufgehoben. Wärmeschutzgläser, getönte Gläser oder farbig gestaltete Glasflächen sind künftig möglich. Das einheitliche Bild der Bebauung wird durch einige dunkle oder farbige Glasflächen nicht gestört.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Um sicherzustellen, daß bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen a) die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden, b) das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit berücksichtigt wird, hat der Bundesgesetzgeber das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) beschlossen. Das Gesetz ist auf Vorhaben anzuwenden, die in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt sind. Die bauplanungsrechtlichen Vorhaben sind unter Ziffer 18 der Anlage 1 zum UVPG aufgelistet.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 A "Südöstlich des Brookweges" beinhaltet eine Neuordnung der planerischen Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung.

Gestalterische Festsetzungen / Regelungen zählen nicht zu den Vorhaben im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, so daß eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

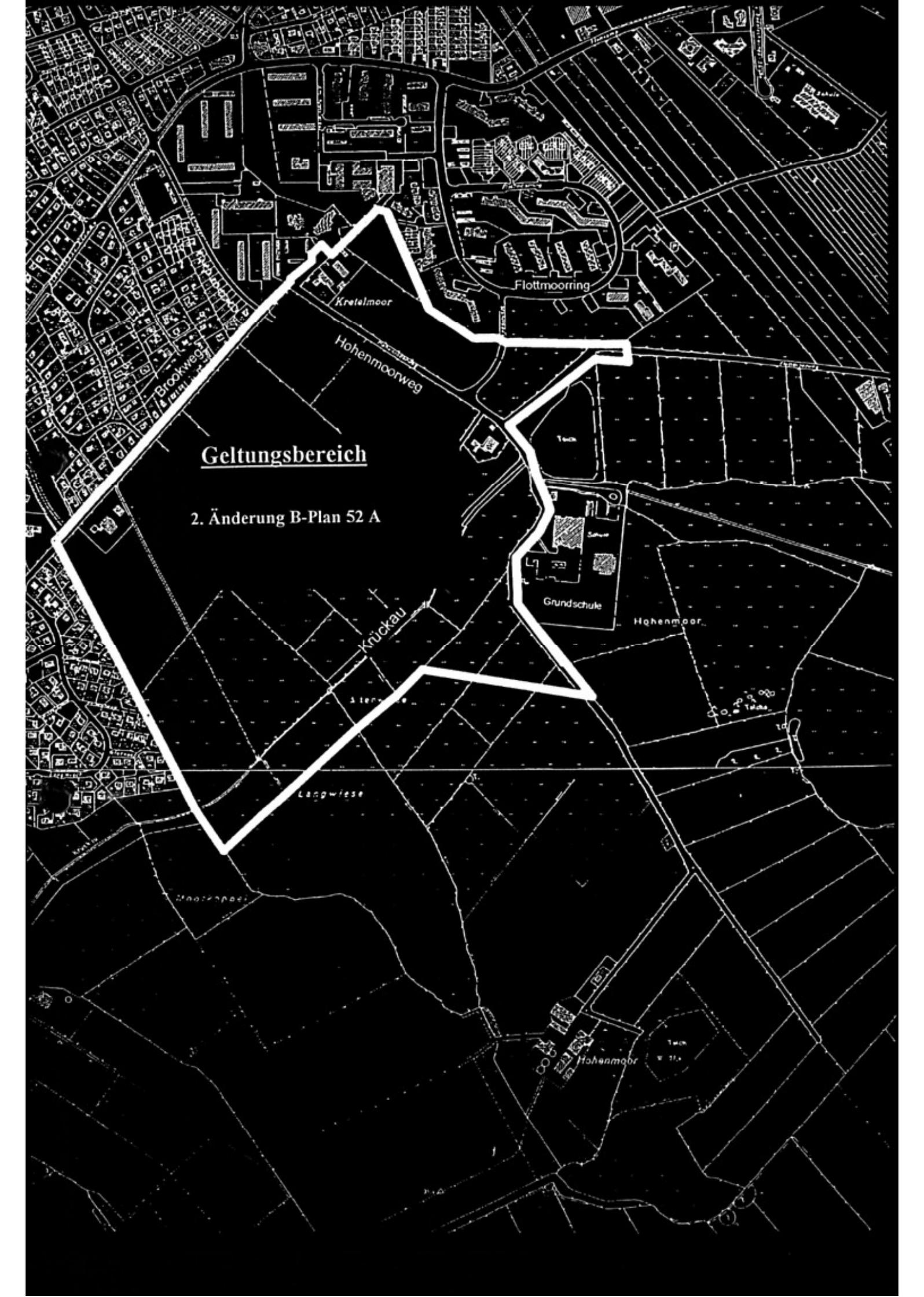
6. Kosten

Im Zusammenhang mit dieser Planung entstehen der Stadt Kaltenkirchen keine Kosten.

Kaltenkirchen, den 08.10.2002


Zobel
Bürgermeister





Geltungsbereich

2. Änderung B-Plan 52 A

Kretelmoor
Hohenmoorweg

Flottmooring

Grundschole

Knückkau

Hohenmoor

Langwiese

Hohenmoor