



## BEGRÜNDUNG ZUR

SATZUNG DER GEMEINDE SCHWEDENECK, KREIS RENDSBURG · ECKERNF. ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 FÜR DAS GEBIET ORTSTEIL SURENDORF · ORTSMITTE · NÖRDLICH ECKERNFÖRDER STRASSE UND WESTLICH SEESTRASSE (TEILFLÄCHEN 5 UND 6)

BEARBEITUNG: 12.05.1997

SCHRABISCH + BOCK

FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

PAPENKAMP 57 · 24114 KIEL · FON 0431 / 6 35 50, 67 49 55 · FAX 6 39 39

GEÄNDERT: 28. Mai 1997 , 25.11.1997 , 31.03.1998

## **1. Aufstellungsbeschluß**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 für das Gebiet Ortsteil Surendorf - Ortsmitte - nördlich Eckernförder Straße und westlich Seestraße (Teilflächen 5 u. 6) erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.03.1997.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12. 1996 (BGBl. I S. 2049) i. V. m. § 1 Abs. 2 des Massnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321), dem § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 BGBl. I S. 466 ), .

## **2. Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 befindet sich nördlich der Eckernförder Straße und westlich der Seestraße und hat eine Größe von ca. 1 ha. Er wird im Westen und im Norden durch Grünzug von der Eckernförder Str. zur Seestraße begrenzt und schließt im Süden an das Sondergebiet 'Gewerblicher Fremdenverkehr (GF)' sowie im Südosten bzw. Osten an die Wohnbebauung westlich der Seestraße an. Es handelt sich um die Teilflächen 5 und 6 des Ursprungsplanes des Bebauungsplanes Nr. 20, und beinhaltet folgende Flurstücke : 322, 324, 325 und den im B-Plan Nr. 20 als Brücke über die Seestraße zur Schule ausgewiesenen Bereich (die geplante Brücke ist nach neuesten Verkehrsuntersuchungen nicht mehr notwendig).

## **3. Übergeordnete Planungen : Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwedeneck wird in einer 9. Änderung der Planung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 angepaßt (gem. § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG). .

## **4. Anlaß und Aufgabe sowie Erfordernis der Planung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 weist für das Teilgebiet 5 eine Kindertagesstätte in zweigeschossiger Bauweise und für das Teilgebiet 6 eine Seniorenwohnanlage in zweigeschossiger abweichender Bauweise mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,2 aus.

Beide vorgenannten Gebietsausweisungen sollen auf den v.g. Teilgebieten nicht realisiert werden, da zum einen in dieser Größenordnung kein gemeindlicher Bedarf besteht und zum anderen die v.g. Einrichtungen dem tatsächlichen Bedarf entsprechend zwischenzeitlich innerörtlich untergebracht sind.

Es ist deshalb vorgesehen, beide Gebiete in Allgemeine Wohngebiete (WA) umzuwidmen, um der dringenden gemeindlichen Nachfrage nach Wohnbebauung entgegenzukommen.

## **5. Vorhandene Nutzung**

Die v.g. Flächen sind teilerschlossenen Brachlandflächen.

## **6. Geplante Nutzung und Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO) der Bebauungsplanänderung**

### **6.1 Art und Maß der geplanten Nutzung**

#### **1. Ehemaliges Teilgebiet 5:**

Diese Fläche (T 5) soll entsprechend den westlich sowie südlich vorherrschenden Wohnnutzungen als Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossigen Einzel- und/oder Doppelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten und mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 überplant werden.

#### **2. Ehemaliges Teilgebiet 6:**

Dieses Gebiet soll entsprechend der nordwestlichen sowie der östlichen Bebauung ebenfalls einer Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet in maximal zweigeschossigen Gebäuden zugeführt werden. Entsprechend der Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen wird in diesem Teilgebiet die offene Bauweise festgesetzt, die verschiedenartige Möglichkeiten des Wohnens vom Einfamilienhaus bis zum Reihenhauses zulässt. Dementsprechend sind Einzel- und/oder Doppelhäuser und eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,3 zulässig.

Für beide Bereiche werden maximale Firsthöhen über Gelände festgelegt mit dem Ziel, die topographische Eigenart des Geländes auch in der Höhenstaffelung der Gebäude erkennbar zu machen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen

- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig, da die Errichtung derartiger Anlagen nicht dem Planungsziel der Erweiterung des Wohnraumangebotes in Nachbarschaft zu den östlich und südlich angrenzenden Wohngebieten entsprechen würde.

## **6.2 Gestalterische Festsetzungen der baulichen Anlagen (§ 92 LBO)**

Analog zur bestehenden umgebenden Bebauung sind die Fassaden der Gebäude nur in Sichtmauerwerk zulässig. Des Weiteren sind nur Satteldächer mit einer Neigung von max. 45° mit einer Deckung aus roten oder rotbraunen Pfannen festgesetzt. Ziel der Beschränkung auf wenige ausgewählte Materialien und Farben ist die harmonische Einbindung der neuen Gebäude in die bestehende Bebauung. Zudem ist eine Begrünung der fensterlosen Fassaden vorgesehen.

## **7. Grünordnung**

Die grünordnerischen Festsetzungen gemäß Grünordnungsplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 behalten ihre Gültigkeit.

## **8. Erschließung**

### **8.1 Fahrverkehr**

Die v.g. Bereiche sollen von der Seestraße mittels einer Stichstraße in Verlängerung der Schulstraße erschlossen werden. Diese Stichstraße endet in einem Wendepunkt mit einem Durchmesser von 18 m, der das problemlose Wenden der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet.

## 8.2 Fuß- und Radwege

Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 wird im Bereich des v.g. Wendeplatzes in Richtung Südosten ein ca. 5 m breiter, mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde, der Versorgungsträger und der Allgemeinheit belasteter Weg, von der nördlich vorhandenen Grünfläche zur Teilfläche 7 (Flurstück 323/2) festgesetzt.

## 8.3 Ruhender Verkehr

Gemäß Stellplatzerlaß muß der private ruhende Verkehr auf den Grundstücken untergebracht werden. Der öffentliche ruhende Verkehr, 10 Parkplätze, ist an der verlängerten o.g. Stichstraße geplant.

## 9. Ver- und Entsorgungsanlagen

Alle Ver- und Entsorgungsanlagen sind an den Grundstücksgrenzen vorhanden. Ein Müllgefaßsammelplatz, für die Sammlung der Müllgefäße an Abholtagen, ist ebenfalls an der von der Seestraße ausgehenden Stichstraße vorgesehen.

## 10. Bodenordnung

Es ist nicht notwendig, bodenordnende Maßnahmen durchzuführen, da sich beide Teilgebiete im Eigentum einer einzigen Gesellschaft befinden.

12. MRZ. 1990

Gebilligt durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom ..~~20. APR. 1990~~

Swedeneck, den 20. APR. 1990

Gemeinde Schwedeneck  
Der Bürgermeister



