



3. Begründung der geänderten Festsetzungen

Die genehmigte Fassung des Bebauungsplans soll in einem Teilbereich geringfügig geändert werden.

Die Bebauungsabsicht hat sich in einem Teilbereich, der für die Änderung vorgesehen ist, gewandelt.

Die bisherige Planung der Gemeinde ging davon aus, daß in diesem Bereich ein Einzelhandelsgeschäft (Supermarkt) erstellt wird.

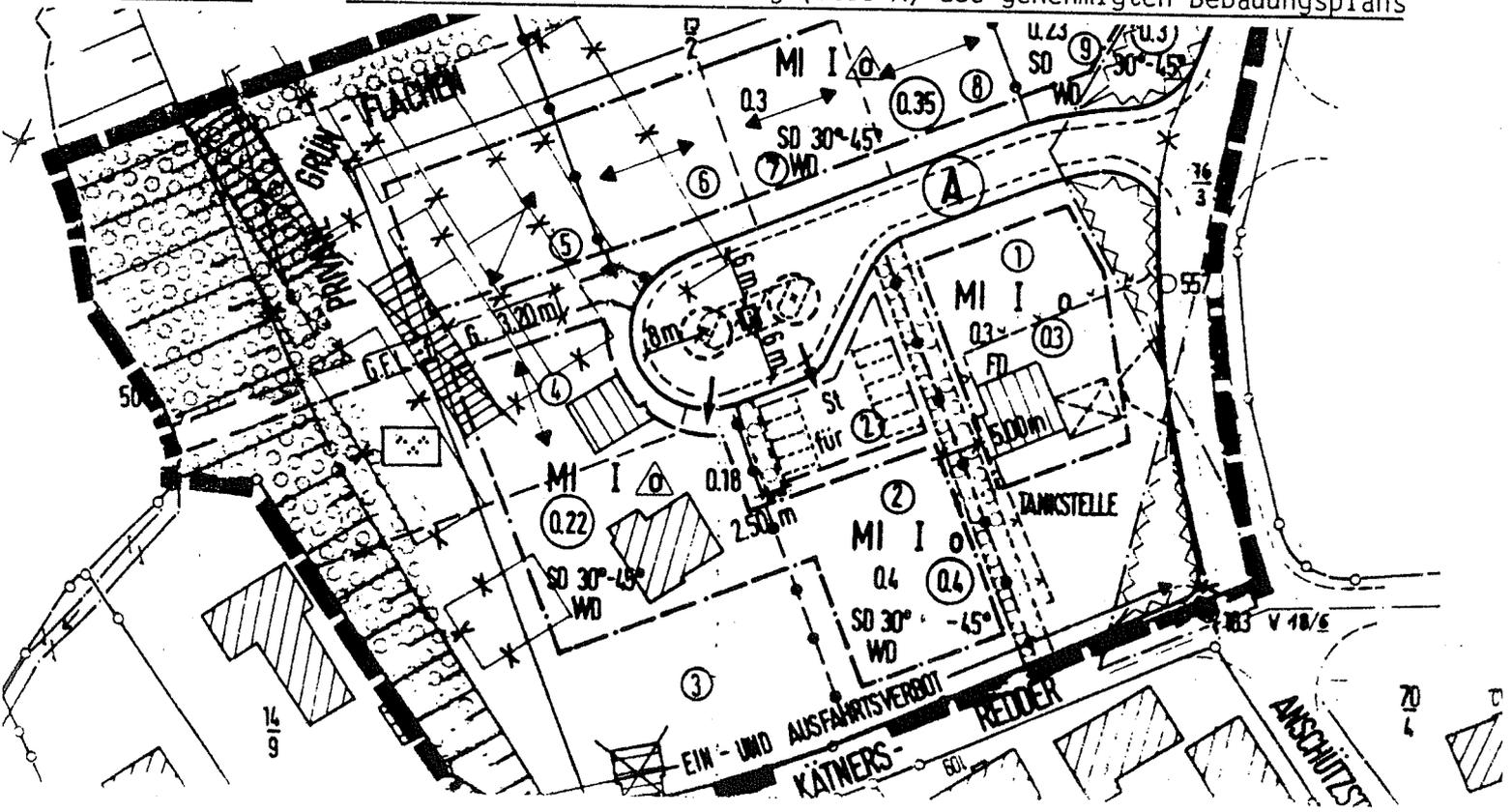
Diese Bauabsicht besteht nicht mehr, da in der Nachbarschaft des Baugebietes bereits ein größerer Einkaufsmarkt errichtet wird.

Es sollen die Bauweise, die Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung geringfügig geändert werden.

Die Gemeinde führt die Änderung der Satzung als 'Vereinfachte Änderung gem. §13 BBauG' durch, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

1 : 1 000

Auszug aus der Planzeichnung (Teil A) des genehmigten Bebauungsplans



Der Geltungsbereich der 1.Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans fällt mit der Flurstücksgrenze des neu geteilten Flurstücks 15/4 zusammen. Dieses Grundstück wurde dem Flurstück 15/2 entnommen.

Errichtet werden soll in diesem Grundstück eine Hausgruppe aus vier Reihenhäusern mit einem eingeschossigen Anbau für die geplante Zweigstelle der Kreissparkasse.

Geplant ist dieses Gebäude der Sparkasse mit einem Flachdach entlang der Straße Kätnersredder.

Nach Norden schließen sich ohne seitlichen Grenzabstand vier Reihenhauserzeilen an.

Die geplante Gebäudelänge von fast 30m läßt sich innerhalb der bisher festgesetzten Bauflächen nur bei einer geringfügigen Überschreitung verwirklichen. Daher werden die Bauflächen vergrößert.

Gleichzeitig ist die Erhöhung der Geschößflächenzahl aufgrund der geänderten Bauabsicht von 0,4 auf 0,5 erforderlich.

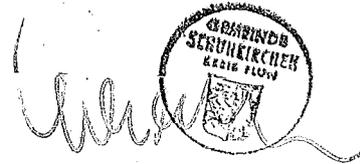
Die geplante Wohnbebauung macht einen Erschließungsweg entlang des östlichen Planrandes erforderlich, der gem. §9(1)21 BBauG als Fläche, die mit Geh- und Leitungsrechten für die Gemeinde, die Versorgungsträger und die Anlieger des Flurstücks 15/4 in einer Breite von 2,50m zu belasten sind, festgesetzt wird.

Diese private Zuwegung fällt auf die bisher als Anpflanzungsfläche festgesetzte Teilfläche. In einer Breite von 2,50m bleibt diese Schutzpflanzung jedoch auf dem Grundstück der Tankstelle bestehen.

Zur Müllentsorgung wird ein Standplatz gem.§9(1)14 BBauG an Eingang zu Stichstraße festgesetzt.

Bestehen bleibt die Fläche für Stellplätze. Die Fläche wird als Gemeinschaftsstellplätze für das Flurstück 15/4 aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Auch die Schutzpflanzung gegenüber dem westlichen Nachbargrundstück bleibt bestehen und wird ergänzend durch Festsetzungen im Teil B der Satzung Bestandteil der Satzung der Vereinfachten Änderung.

Aufgrund der größeren Anzahl geplanter Wohneinheiten und der geplanten Errichtung der Filiale der Kreissparkasse werden zusätzliche Flächen für Gemeinschaftsstellplätze am Kätnersredder festgesetzt.



Aus Gründen des Nachbarschutzes und zur Erhöhung des Wohnwertes dürfen keine Garagen errichtet werden. Es soll damit ausgeschlossen werden, daß Garagen auf den Einzelgrundstücken gebaut werden. Diese Flächen sind aufgrund ihrer geringen Größe ebenfalls nicht für die Errichtung von Nebenanlagen gem. §14 BauNVO geeignet. Der entsprechende Ausschluß wird im Teil B der Satzung festgesetzt.

Die Vereinfachte Änderung übernimmt aus der bisherigen Fassung die zeichnerische Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsverbots zu den Grundstücken entlang des Kätnersredder im Teil B der Satzung. Dadurch soll erreicht werden, daß eine zusätzliche Belastung des Kätnersredder und ein Abfließen des Verkehrs in Richtung Stadt Kiel vermieden wird.

Der Bebauungsplan räumt die Möglichkeit ein, daß die Gemeinschaftsstellplätze als Carports überdacht werden können.

Seite 5 B 23 -1.Vereinf. Änd.-

Im Text (Teil B) wurde festgesetzt:

Für die Berechnung der Grund- und Geschoßflächenzahl ist der Grundstücksfläche im Sinne des §19(3) BauNVO die Fläche der Gemeinschaftsstellplätze gem. §21a(2) BauNVO hinzuzurechnen.

Die Gemeinde hält diese Festsetzung für erforderlich, weil die geplante Wohnbebauung auf den Einzelgrundstücken die Errichtung von Garagen ausschließt und gesondert auf einer Gemeinschaftsfläche die Anlage von Stellplätzen vorsieht. Diese nicht unerhebliche Flächengröße der Gemeinschaftsanlage wird daher bei der Berechnung der Grund- und Geschoßflächenzahl mit berücksichtigt.

Die Gemeinde verzichtet auf die Festsetzung der Dachform, weil die geplante Bebauung keiner einheitlichen Ausbildung folgt. Es soll nicht ausgeschlossen sein, daß Teile der Flachdachbebauung später mit einem Dachgeschoß ausgebaut werden, wie es für die Reihenhausbebauung vorgesehen ist.

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen zentralen Leitungen.

Eine Änderung der Erschließungskosten ist mit der Aufstellung dieser Satzungsänderung nicht verbunden.

Gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom

15.6.1983

Schönkirchen, den

24.6.1983

 *[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister