

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17

FÜR DAS GEBIET

"NEUHEIKENDORF - WEST"

FÜR DEN BEREICH STÜCKENBERGSIEDLUNG

DER GEMEINDE HEIKENDORF, KREIS PLÖN

Stand: 10. Dezember 2003

JÄNICKE UND BLANK

HARDENBERGSTRASSE 18

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

24105 KIEL

☎ 0431/57091-90, FAX: 57091-99

P 10 Bau GB
13.01.04

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Verfahrensablauf	3
3. Lage des Plangebietes	3
4. Entwicklung der Stückenbergsiedlung und Zweck der Planänderung	4
5. Planinhalt und Festsetzungen	4
6. Hinweise	6

Anlagen

- 1) Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 17 (Verkleinerung)
- 2) Teil B Text zum Bebauungsplan Nr. 17

1) RECHTSGRUNDLAGEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist auf den Grundlagen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt worden. Die Neuaufstellung des B-Plan Nr. 17 ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Heikendorf entwickelt worden. Der Bebauungsplan wurde am 17. Dezember 1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

2) VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde am 03.09.2003 von der Gemeindevertretung gefasst und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 15.10.2003 bis einschließlich 28.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.09.2003 wurde auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB verzichtet, da sich die Planung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

Der Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 17 mit Begründung wurde am 03.09.2003 von der Gemeindevertretung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung erfolgte die erste öffentliche Auslegung in der Zeit vom 29.10.2003 bis einschließlich 28.11.2003. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.10.2003 an der Planung beteiligt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 10.12.2003 abschließend über die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beraten. In der Sitzung am 10.12.2003 wurde die 1. Änderung des B-Planes Nr. 17 der Gemeinde Heikendorf von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 17 gebilligt.

3) LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Neuheikendorf und umfasst eine Fläche von ca. 7,0 ha. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Begrenzung der Straße Stückenberg; die südliche Grenze der Flurstücke 78/4, 37/4 und 79/68
- im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücke 38/6 und 79/2
- im Süden: durch die nördliche Begrenzung des Neuheikendorfer Weges, ausgenommen der Grundstücke Nr. 81, 87 bis 105
- im Osten: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Stückenberg Nr. 13, 15, 17, sowie Neuheikendorfer Weg Nr. 109.



4) ENTWICKLUNG DER STÜCKENBERGSIEDLUNG UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Die Wohnanlage wurde 1967/68 für 53 Nebenerwerbsstellen durch die Deutsche Bauernsiedlung errichtet. Es handelt sich um eine in Konzeption und eigenwilliger Architektur herausragende Wohnanlage, die in ihrer Geschlossenheit auch nach etwa 35 Jahren das ihr zuge dachte Erscheinungsbild bewahrt hat. Die Wohngebäude bestehen aus leicht gewinkelten Rechteckgrundrissen mit zwei Wohnebenen und einer Pultdacheindeckung. Ihre Zuordnung erfolgt in Reihen-, Ketten- oder Doppelhaus oder auch als einzeln stehendes Gebäude. Die Ausrichtung der Baukörper erfolgt in nach Westen abgechrägter Nord-Südstellung.

Die Größe und Form der Grundstücke ist unterschiedlich. Gegenüber Straßen, Wegen und Plätzen sind die Grundstücke durch Hecken, Mauern oder Zäune abgegrenzt. Auf Grund der Reihung und Gruppierung der Gebäude bilden die privaten Gartenflächen zusammenhängende größere Grünzonen. Dieses räumliche Konzept ist ein weitgehend erhaltenes charakteristisches Merkmal der Stückenbergsiedlung.

Im Laufe der Jahre haben sich die Sozialstruktur und die Ansprüche an Gebäuden und Grundstück verändert. Es wurden An- und Zubauten errichtet, und es war abzusehen, dass weitere Veränderungen an Baukörpern und die Verwendung untypischer Materialien folgen werden. Eine nachhaltige Schädigung des Siedlungscharakters wurde daher von der Gemeinde Heikendorf befürchtet.

Als Vorbereitung für die Bebauungsplanänderung wurde im Zeitraum 1984 bis 1985 ein Gutachten erarbeitet. In diesem Gutachten wurde der Bestand eingehend aufgenommen und der Zustand analysiert. Weiterhin wurden die städtebaulichen und architektonischen Qualitätsmerkmale der Siedlung dargestellt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes über das Gebiet der Stückenbergsiedlung wurde daher durchgeführt, um

- das typische Ortsbild der Siedlung zu bewahren
- den Bewohnern bauliche Erweiterungen zu ermöglichen, die in ihrer Gestaltung dem Charakter der vorhandenen Wohngebäude entsprechen.

Nach nunmehr etwa 35 Jahren sind einige Gebäude sanierungsbedürftig. Dieses vor allen Dingen im Bereich der Dacheindeckung und deren Tragwerkskonstruktion. Als Bedachungsmaterial wurden damals asbesthaltige Wellplatten aus Faserzement verbaut, die noch bis Heute auf nahezu allen Dächern vorhanden sind. Außerdem traten in den letzten Jahren vermehrt Probleme auf Grund altersbedingter Materialermüdungen auf, so dass eine Neueindeckung erforderlich wird.

Die bisherigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 lassen eine Dacheindeckung nur mit Wellplatten aus Faserzement in den Farbtönen mittel- bis dunkelgrau zu. Diese einseitige Vorgabe erschwert in vielen Fällen die Umgestaltung der Gebäude nach den in der heutigen Zeit anzusetzenden Wohnbedürfnissen und Bewohnerstrukturen.

Die Erneuerung der Bedachung führt zu konstruktiven Problemen und nicht selten zu Veränderungen in der Raumhöhe des Obergeschosses.

Aus diesen vorgenannten Gründen beabsichtigt die Gemeinde Heikendorf die bisherigen Festsetzungen zum Material der Dacheindeckung sowie den Gebäudehöhen und Dachüberständen neu festzusetzen. Bei der Wahl des Materials sollen neben Faserzement zukünftig auch andere zeitgemäße Materialien zulässig sein. Oberstes Ziel bleibt jedoch die Bewahrung des typischen Erscheinungsbildes der Stückenbergsiedlung und Ihrer Einzelhäuser.

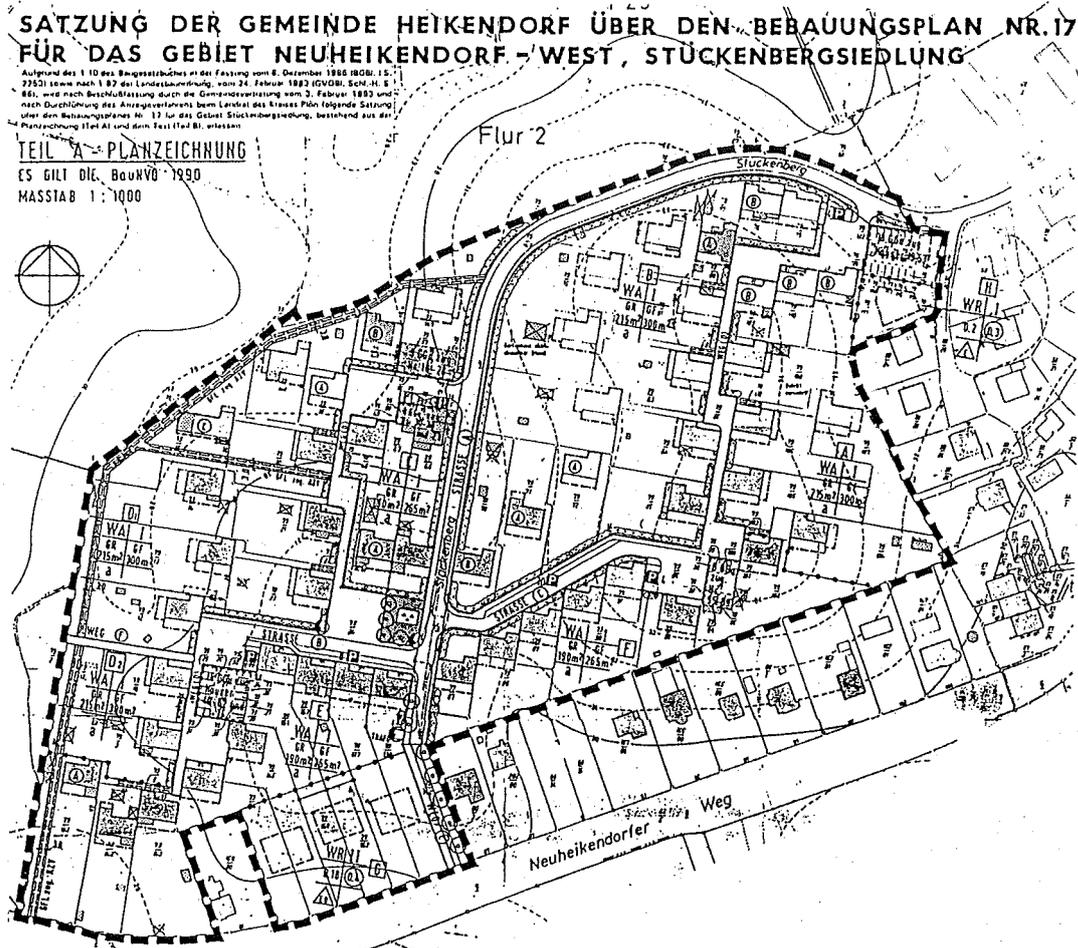
5) PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Der Geltungsbereich ist unterteilt in

- das Siedlungsgebiet Stückenberg mit den Teilgebieten A bis F,
- die beiden Baugebiete am Neuheikendorfer Weg (Teilgebiet G am östlichen Gebietsrand) und im Süden am Verbindungsweg zum Neuheikendorfer Weg (Teilgebiet H).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft ausschließlich das Gebiet der Stückenbergsiedlung mit seinen sieben Teilgebieten (Teilgebiet D besteht aus zwei TG-D1 und D2).

Planausschnitt (Verkleinerung ohne Maßstab)



Nach den bisherigen Festsetzungen durften für die Dacheindeckung nur Wellplatten aus Faserbeton mit grauer Farbgebung verwendet werden. Da das besondere Erscheinungsbild der Stückenbergsiedlung wie auch das der einzelnen Gebäude bzw. Hausgruppen bewahrt bleiben soll bei gleichzeitiger Aufweitung der bisher konstruktiven gestalterischen Festsetzungen wird die Materialwahl und die Profilausbildung der Bauelemente zwar gering erweitert, aber dennoch bleiben die gestalterischen Festsetzungen restriktiv.

Vorherrschen soll nach wie vor die gewellte Bedachung mit den heruntergezogenen Firstblenden. Verwendet werden dürfen Wellplatten aus Faserzement oder Metall in den Farbtönen Grau oder Anthrazit. Die Verwendung von Wellprofilen entspricht dem bisherigen Erscheinungsbild der Häuser. Die mindestens 1,0 m hohe Firstblende an der Südfassade der Gebäude muss ebenfalls aus gewellten Profilen in der Art und dem Material der Dacheindeckung bestehen oder in glatten Wandtafeln ausgeführt werden.

Als weiteres alternatives Material für die Dacheindeckung sind auch gewellte Tonziegel zulässig. Ein mit diesem Baumaterial eingedecktes Gebäude kann in gewisser Weise die Dachlandschaft der Siedlung verändern und zeigt für das einzelne Gebäude mehr eine klassische Dacheindeckung auf. Eine Unruhe im Erscheinungsbild ist trotzdem nicht zu erwarten, da alle Dächer gleich ausgerichtet, den selben Neigungswinkel haben und nur mit Materialien in den Farben Grau oder Anthrazit eingedeckt werden dürfen.

Ebenso ist alternativ eine Dacheindeckung mit Metalleindeckungen in Ziegeloptik in den Farbtönen Grau oder Anthrazit zulässig. Hiermit sind Metallbauelemente gemeint, deren Erscheinungsbild und Oberflächenbeschaffenheit einer Bedachung mit Dachziegeln entspricht bzw. diese imitiert. Diese alternative Festsetzung wird getroffen, um bei einem gleichen optischen Erscheinungsbild wie bei Dachziegeln ein vergleichsweise wirtschaftliches Material mit einem geringeren Flächengewicht verwenden zu können.

Zugunsten eines weitestgehend einheitlichen Erscheinungsbildes werden bei Dachziegeln glasierte Ziegel nicht zugelassen. Bei den Hausgruppen und Doppelhäusern wird eine Einheitlichkeit der Dacheindeckung in Material, Profilen und Farben angestrebt.

Die konstruktiv nicht mehr ausreichende Dachkonstruktion und Materialermüdung sowie Anforderungen der Wärmeschutzverordnung werden bei der Erneuerung zu Veränderungen der Gebäudehöhen führen. Deshalb werden die Höhen im Firstbereich neu festgesetzt. Dadurch ergibt sich auch die Möglichkeit einer zeitgemäßen Grundstücksgestaltung in den Obergeschossen sowie Erweiterung nutzbarer Wohnflächen. Ebenfalls zugunsten einer besseren Nutzung der Erdgeschossflächen wird die Traufhöhe für die Anbauten an der Südseite um 25 cm auf 2,75 m erhöht.

Zugunsten besserer konstruktiver Möglichkeiten bei der Ausbildung der Dachränder werden die maximalen Überstände in den Bereichen First, Traufe und Ortgang von vormals 15 cm auf 25 cm erweitert.

6) **HINWEISE**

Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit den Ziffern 1.1 bis 2.5 ersetzen die bisherigen Ziffern 4.3 bis 4.6 des Teil B-Text des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Gebiet „Neuheikendorf – West“ für den Bereich Stückenbergsiedlung für die dortigen Teilgebiete A bis F.

Alle übrigen textlichen Festsetzungen im Teil B des Bebauungsplanes Nr. 17 mit den Ziffern 1 bis 4.2 und 4.7 bis 8.5 behalten weiterhin ihre rechtsverbindliche Gültigkeit.

Heikendorf, den

15.12.2003



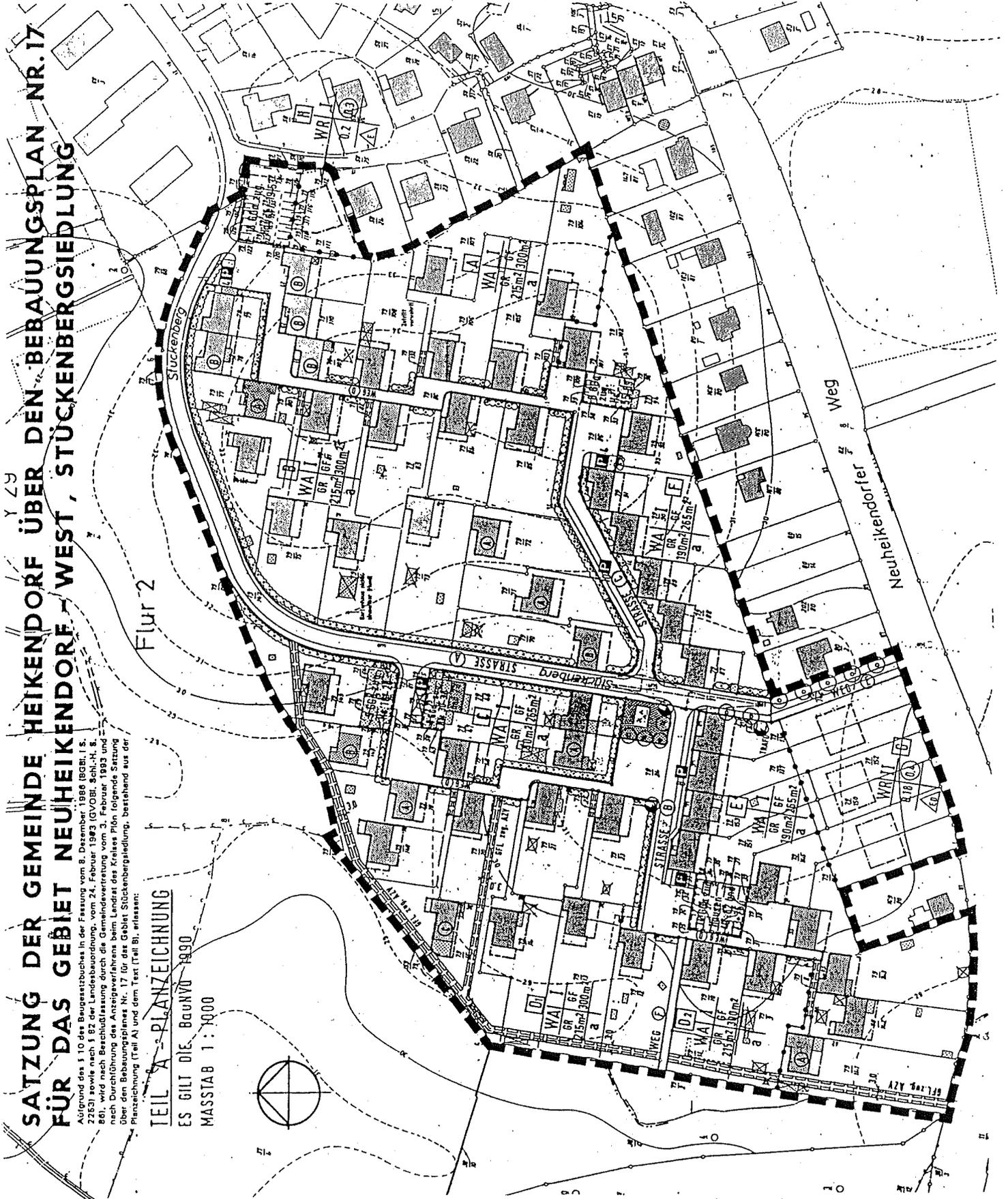
Amold fuchs

Der Bürgermeister

ANLAGE 1

B-Plan Nr. 17 "Neuheikendorf-West, Stückenbergsiedlung"

Teil A - Planzeichnung (Verkleinerung)



SATZUNG DER GEMEINDE HEIKENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 FÜR DAS GEBIET NEUHEIKENDORF WEST, STÜCKENBERGSIEDLUNG

Y 79
Aufgrund des § 10 des Beugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach § 62 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 (GVBl. Schl.-H. S. 86), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 3. Februar 1993 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Pflon folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet Stückenbergsiedlung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG
ES GILT DIE BAUNVO 1990
MASSTAB 1:1000

ANLAGE 2

B- Plan Nr. 17 "Neuheikendorf-West, Stückenbergsiedlung"

Teil B - Text

1) Allgemein

Die Textziffern 3 bis 7 gelten nur für die Teilgebiete A bis F.

2) Art und Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 In den WR- und WA-Gebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- 2.2 Für die mit (A) bezeichneten Grundstücke wird eine maximale überbaubare Grundfläche (GR) von 180 m^2 bzw. eine maximale Geschoßfläche (GF) von 245 m^2 festgesetzt.
- 2.3 Für Grundstücke, die nicht in den Teilgebieten E und F liegen und mit (B) bezeichnet sind, wird eine maximale Grundfläche (GR) von 190 m^2 bzw. eine maximale Geschoßfläche (GF) von 265 m^2 festgesetzt.
- 2.4 Für das mit (C) bezeichnete Grundstück im Teilgebiet D₁ wird eine maximale überbaubare Grundfläche (GR) von 215 m^2 bzw. eine maximale Geschoßfläche (GF) von 265 m^2 festgesetzt.
- 2.5 In den WR- und WA-Gebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

3) Fassadengestaltung der Wohngebäude

- 3.1 Die Wohngebäude und deren An- und Erweiterungsbauten haben in ihrer
 - a) Gestaltung der Fassaden und Proportionen
 - b) First- und Traufhöhen, Geschoßigkeit und Dachneigung
 - c) Horizontal- und Vertikalgliederung
der Architektur und dem Konstruktionsraster (1,25 m) des Hauptbaukörpers zu entsprechen (siehe Systemskizze).
- 3.2 Das Außenmauerwerk der Ost-, Nord- und Westfassaden darf nur aus Kalksandsteinen mit glatter Oberfläche bestehen. Das Mauerwerk ist weiß zu streichen. Ausnahmsweise darf das Außenmauerwerk mit einem Thermoputz verkleidet werden. Die Putzfläche ist mit einem weißen Farbanstrich zu versehen.
- 3.3 Die Südfassaden sind auf ihrer gesamten Fläche mit einer waagrecht angeordneten Holzschalung zu gestalten. Die Holzschalung ist mit einem schwarzen Anstrich zu versehen. Ausnahmsweise können auch die Farben grün, blau, braun oder grau in einem dem Schwarz angeglichenen Farbton gewählt werden. Bei jedem Gebäude darf nur jeweils ein Farbton verwendet werden.
- 3.4 Zulässig sind nur Holzfenster- und -türen. Die Fenster- und Türrahmen sowie Türverkleidungen müssen in Fassadenteile aus
 - a) Mauerwerk in einem Farbton wie unter der Textziffer 3.3 beschrieben gestrichen werden,
 - b) Holzschalung einen weißen Anstrich erhalten.
- 3.5 Die West-, Nord- und Ostfassaden sind als Lochfassaden zu gestalten. Die Fensteröffnungen sind allseitig mit Mauerwerk zu umgeben.
In der Südfassade sind die Fenster im Dachgeschoß allseitig mit einer waagrecht Holzschalung zu umgeben.
- 3.6 Für die Fensterformate sind quadratische oder dem Quadrat angegliche Grundmaße für Einzelfenster und für Fensterunterteilungen einzuhalten. Ausnahmsweise können liegende Fensterformate zur Belichtung von Küchen, Naß- und Nebenräumen eingebaut werden.
Das Grundmaß beträgt 1,25 m. Liegende Formate dürfen eine lichte Weite von 1,26 m nicht überschreiten. Größere Fensterflächen sind durch senkrechte Sprossen in einem Achsabstand von 1,25 m zu unterteilen.

- 3.7 Die Fassaden der An- und Erweiterungsbauten an der Südseite der Wohngebäude müssen in ihrer
- Außenverkleidung in Material und Farbanstrich
 - Gestaltung und Fensterformaten
 - Horizontal- und Vertikalgliederung
- dem Hauptgebäude entsprechen.
- Ausnahmsweise sind Wintergärten mit einer allseitigen Klarglasverglasung zulässig.
- 3.8 Die Verwendung von Glasbausteinen in der Fassadengestaltung ist unzulässig.

4) Dächer

- 4.1 Für die Wohngebäude sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° zulässig.
- 4.2 Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- 4.3 Die Wohngebäude sind mit mittel- bis dunkelgrauen Wellplatten aus Faserzement einzudecken.
- 4.4 Die Pultdächer sind mit Firstblenden aus Wellplatten zu versehen. Die Firsthöhe muß ca. 6,25 m über OK-Fußboden-EG liegen. Die Unterkante der Firstblenden wird auf 4,875 m über OK-Fußboden-EG festgesetzt (siehe Systemskizze).
- 4.5 Der Überstand von Ortgängen und Traufen darf höchstens 15 cm betragen.
- 4.6 Die Dachneigung der An- und Erweiterungsbauten an der Südseite der Wohngebäude darf höchstens 10° betragen. Die Traufhöhe wird auf 2,50 m über OK-Fußboden-EG festgesetzt.
- Die An- und Erweiterungsbauten müssen mit einer Attika aus waagerechter Holzschalung in einer Höhe zwischen 45 und 55 cm Höhe versehen werden. Bei Wintergärten sind Ausnahmen zulässig (siehe Systemskizze).
- 4.7 Schornsteinköpfe müssen in Material und Farbe dem Außenmauerwerk des Wohngebäudes entsprechen. Ausnahmsweise können die Schornsteine auch mit einem Baustoff verkleidet werden, der in Material und Farbe der Dacheindeckung entspricht.

5) Bauliche Erweiterungen

- 5.1 Die Wohngebäude dürfen an ihrer Südseite nur durch eingeschossige Anbauten erweitert werden. Ihre Breite darf maximal 10,50 m, ihre Tiefe maximal 4,00 m (gemessen von der Außenwand-EG) betragen.
- 5.2 Giebelseitige Erweiterungen dürfen nur im vollen Querschnitt des vorhandenen Baukörpers erfolgen; eingeschossige Anbauten sind hier unzulässig. Die vormals vorhandene Giebelwand ist zurückzusetzen und durch eine Holzschalung entsprechend der Fassadenverkleidung zu überdecken (siehe Textziffer 3.3).
- Die Gebäudeflucht der Außenwände im EG und DG des Hauptbaukörpers ist aufzunehmen.
- 5.3 Eingangsvorbauten sind nicht zulässig.

6) Nebenanlagen und Garagen

- 6.1 Die Errichtung von Nebenanlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in einem Abstand von mindestens 7,00 m zu Wohngebäuden zulässig.
- 6.2 Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen müssen baulich in das Hauptgebäude integriert werden.
- 6.3 Die Grundfläche einer freistehenden Nebenanlage darf max. 24 m² betragen. Mehr als zwei freistehende Nebenanlagen mit einer insgesamten Grundfläche von max. 30 m² sind nicht zulässig.
- 6.4 Die Nebenanlagen müssen aus Kalksandsteinen mit glatter Oberfläche hergestellt werden. Das Mauerwerk ist weiß zu streichen. Die Dachneigung darf bis zu 20° betragen. Ausnahmsweise sind Konstruktionen aus Holz zulässig.
- 6.5 Garagen sind nur auf den für die Errichtung gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Ihr Außenmauerwerk hat aus weiß gestrichenen Kalksandsteinen mit glatter Oberfläche zu bestehen.
- Carports und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig.

7) Einfriedigungen

7.1 Grundstückseinfriedigungen sind nur zulässig als

- a) lebende Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen
- b) Holz- oder Drahtzäune in Verbindung mit einer Bepflanzung.

Die Einfriedigungen dürfen die Höhe von 1,75 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten.

8) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen in den Teilgebieten G und H

8.1 Die Gestaltung der Fassaden ist nur zulässig in Verblendmauerwerk oder weiß bis hellgrauem Putz.

8.2 Die Außenverkleidung der Garagen und Nebenanlagen muß in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen. Ausnahmsweise sind Holzkonstruktionen für Carports und Geräteschuppen zulässig.

8.3 Die Gebäude sind mit Dachziegeln einzudecken.

8.4 Die Dachneigung muß zwischen 35° und 45° betragen. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Ausnahmen zulässig.

8.5 Es sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer zulässig.