

Beratung zu entsprechend der Forderungen der Gemeinde Breege eingereichten Änderungen in Bezug auf die 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 "Kapitänshäuser" in Breege

Organisationseinheit: Bauleitplanung	Datum 28.08.2023
Bearbeitung: Birgit Riedel	

Beratungsfolge

Datum	Gremium	Zuständigkeit
21.09.2023	Gemeindevertretung der Gemeinde Breege	Entscheidung

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Breege hat am 28.09.2020 die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Kapitänshäuser“ beschlossen und die Planung beauftragt.

Zur Gemeindevertreterversammlung am 23.3.2023 wurde ein Entwurf zur Beratung vorgelegt. Die Gemeinde hat in der Sitzung am 23.3.2023 beschlossen, dass in den vorgelegten Entwurf folgende Änderungen einzuarbeiten sind:

1. Anpassung der GR und der GR II
2. Festschreibung der geplanten Wege und Kurzzeitstellplätze
3. Anpassung der First- und der Traufhöhen
4. Sicherung der Löschwasserbereitstellung

Mit Mail vom 23.08.2023 schrieb der Vorhabenträger:

Wir haben die Pläne überarbeitet und konnten zwischenzeitig mit diesen neuen Plänen auch ein Gespräch dazu mit den Herren Vetterick und Steinfurth führen.

Die Anregungen daraus (eher ein steileres Mansarddach, als eine zu hohe Traufe) haben wir aufgenommen und die Planung nochmals angepasst.

Anliegend die neuen Ansichten und Schnitte dazu. Und eine Übersicht der Straßen-, First- und Traufhöhen (soweit beim Vermesser vorhanden) der Nachbarschaft.

Daraus ergibt sich, dass

- a. *wir die First- und Traufhöhe zum Altentwurf deutlich reduziert haben. Die Traufhöhe für das Hauptdach Ost-West konnten wir um über 2 m von 10,5 auf 8,40 und die beim Nebendach Nord-Süd um 1,70 m gegenüber der Altplanung reduzieren. Durch die Dachüberstände und Regenrinnen wird die sichtbare Traufkante sogar noch niedriger liegen.*
- b. *sich First- und Traufhöhen entsprechend der Umgebungsbebauung einpassen.*

Wir haben in dem Gespräch auch erläutert, dass das Hotel einen mittlerweile sehr hohen Bedarf an Unterstellplätzen für Fahrräder hat. Hier haben wir geschaut, wo diese auf dem Hotelgelände untergebracht werden könnten und haben die Bereiche hierfür rot umrandet. Die Standorte berücksichtigen die Hanglage und fallen somit optisch kaum ins Auge und beeinträchtigen keine Nachbarn. Vorgesehen sind hierfür eingeschossige Gebäude für Fahrräder und Hausmeister/Gartenmöbel mit Gründach, von der Höhe ähnlich dem bestehenden Fahrradschuppen (auf Anlage 4 oben rechts).

Planerische Hinweise:

- 1. Durch den Wegfall der TG außerhalb des Baukörpers und der Laubengänge ist die Grundfläche von 315 qm auf jeden Fall ausreichend.*
- 2. Durch den Entfall der Zufahrt zur TG bleiben wir mit den versiegelten Nebenflächen auch gut unter der Hälfte der Grundfläche oben.
Die früher von uns angedachte geringere Anrechnung von Öko-Pflaster kann entfallen.*
- 3. Die Abstandsflächen zum Seenotrettungsgebäude halten wir ein, durch den Wegfall der TG-Zufahrt muss direkt an der Grenze auch nicht gebaut werden.*
- 4. Bei den flacheren Dachneigungen im Firstbereich von 19 + 38-Grad wäre eine zulässige Schwankungsbreite von 2-Grad wünschenswert.*

Die Gemeindevertretung möge entscheiden, ob die vom Vorhabenträger vorgestellten Entwürfe (Anlagen) so vom beauftragten Planungsbüro in den Entwurf übernommen werden können.

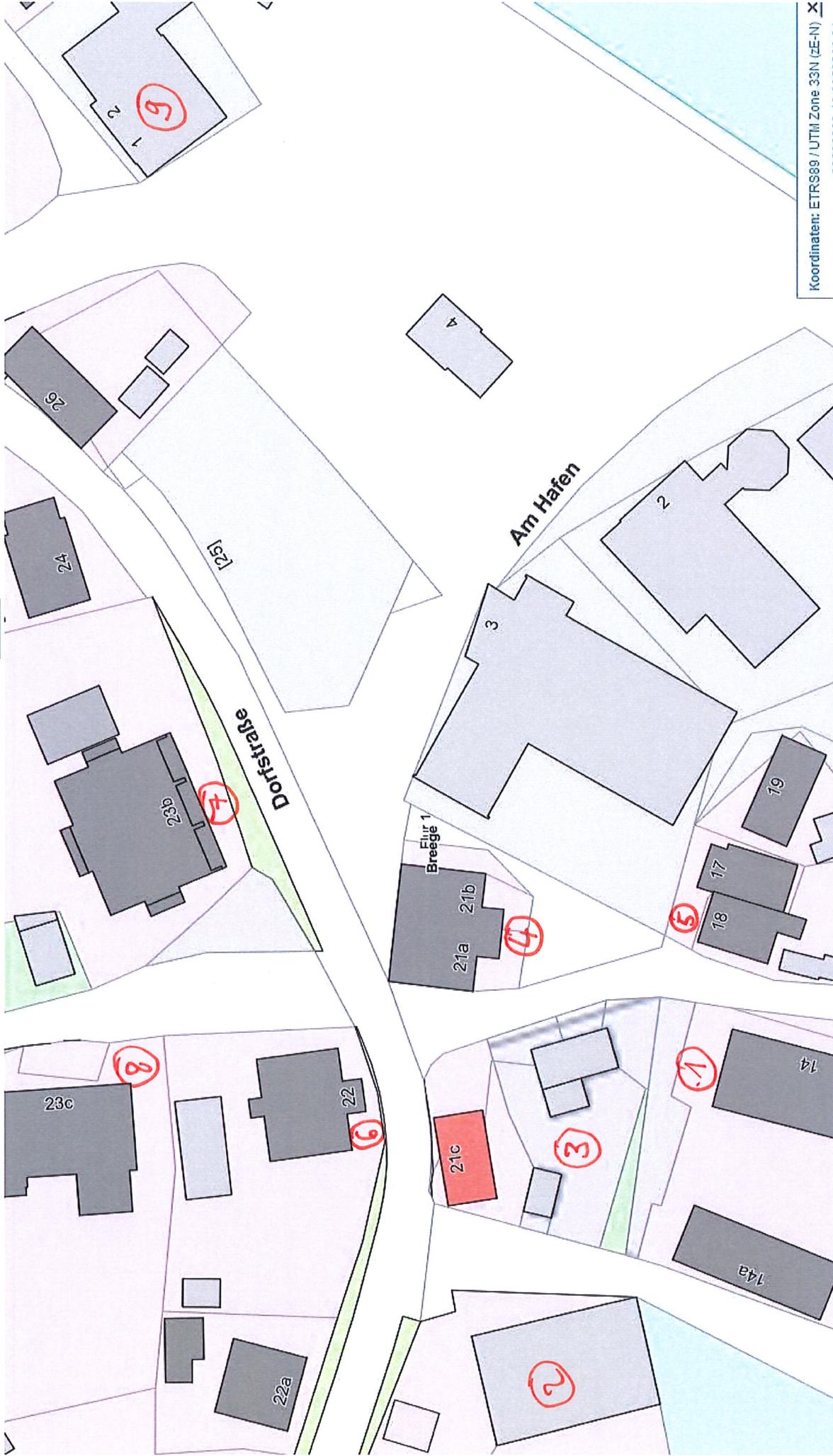
Anlage/n

1	Lageplan Firsthöhen Vermesser
2	Tabelle + Lageplan Firsthöhen
3	Lage geplante Nebengebäude
4	Ansicht Gebäude Mitarbeiterwohnen Hochzeitsberg 18-8-2023

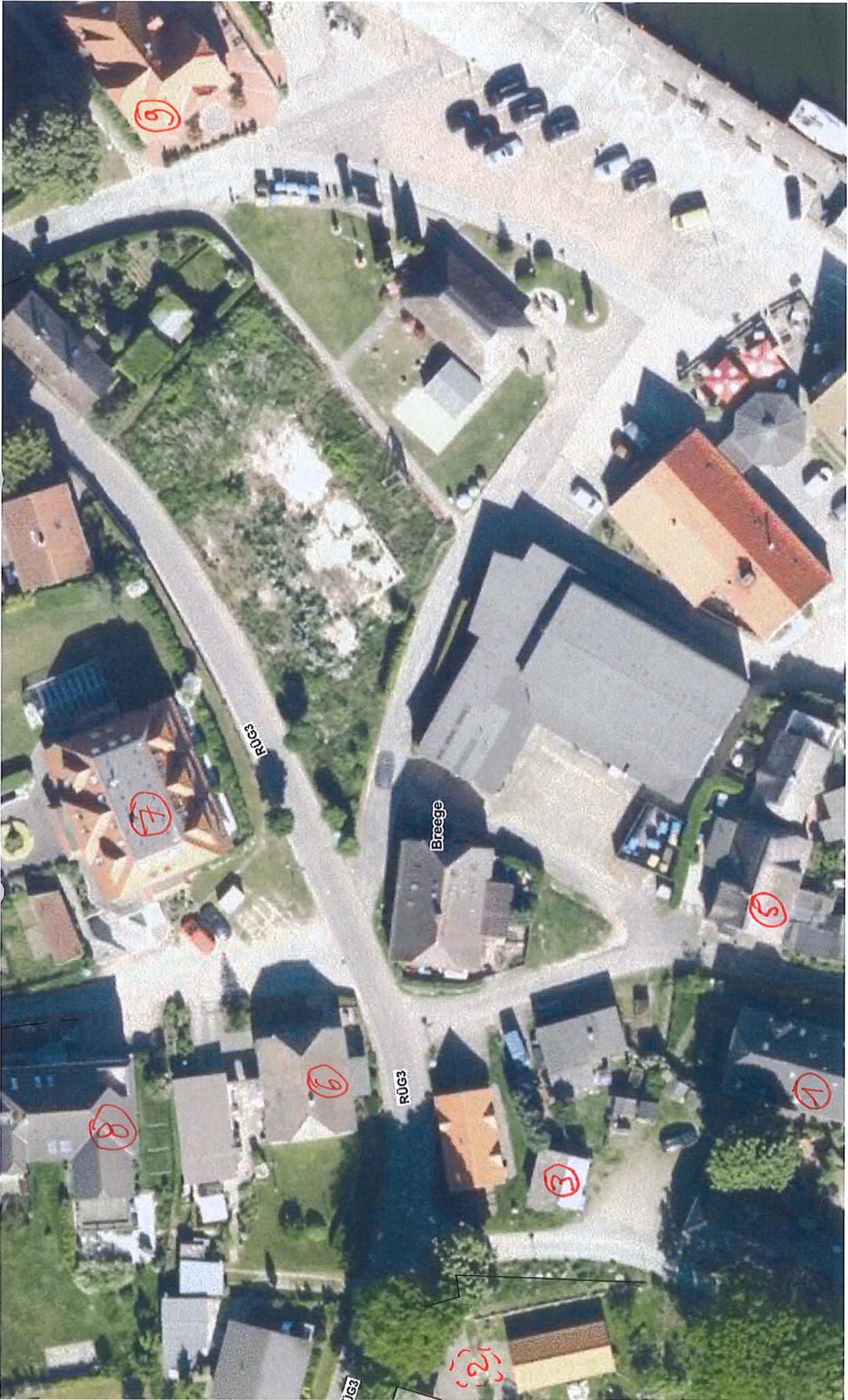


<u>Breege, Kapitänshäuser First- und Traufhöhen für Mitarbeiterwohnen</u>							23.08.2023	
Ifd. Nr.	Adresse	Objektart	Lage	Straßenhöhe, jeweils Hafenseite, NHN	Firsthöhe NHN	optische Höhe = Differenz	Traufhöhe NHN	Dachneigung
1	Hochzeitsberg 14	Wohnhaus	südlich angrenzend	3,93	13,90	9,97	9,50	
2	Hochzeitsberg Nord	alte Scheune abgerissen	läge westlich angrenzend	5,30	14,40	9,10		
3	Hochzeitsberg	Mitarbeiterwohnen	<i>ursprünglich beantragt</i>	4,15	14,50	10,35	10,50	
		= aktuelle Planung zzgl. 5 cm (First) + 9 - 13 cm (Traufe) für konstruktionsbedingte Abweichungen	jetzt beantragt, Hafenseite Ost	4,15	13,95	9,80	Hauptdach Ost-West 8,40,	60 + 38-Grad
			jetzt beantragt, obere Seite West	5,30	13,95	8,65	Nebendach 8,90	60 + 19-Grad
4	Hochzeitsberg 21a + b	Doppelhaus, zum Abriss	südlich	3,00	12,60	9,60		
5	Hochzeitsberg 18	Wohnhaus Reet	südwestlich	4,12	11,85	7,73		
6	Dorfstr. 22	Wohnhaus	nördlich	4,08	12,33	8,25		
7	Dorfstr. 23b	Hafenhäuser "LBV"	nordöstlich	3,80	17,30	13,50		
8	Dorfstr. 23c	MFH, schwarzes Dach	nördlich	?	15,80	?		
9	Am Hafen	Mola		2,11	12,66	10,55		

Breege, Hafen, Lageplan für Straßen- und Firsthöhen:



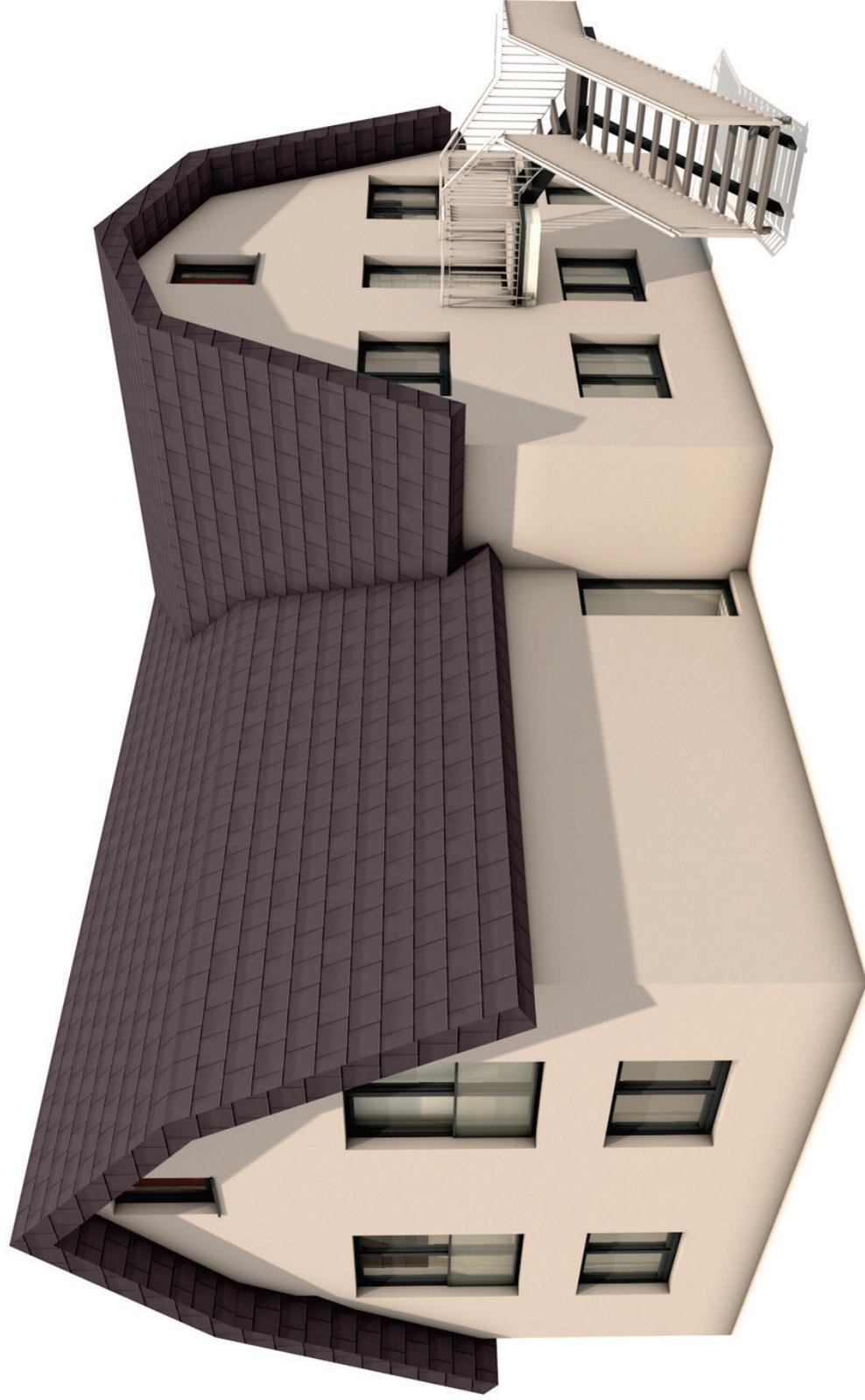
Koordinaten: ETRS89 / UTM Zone 33N (ZE-N) X

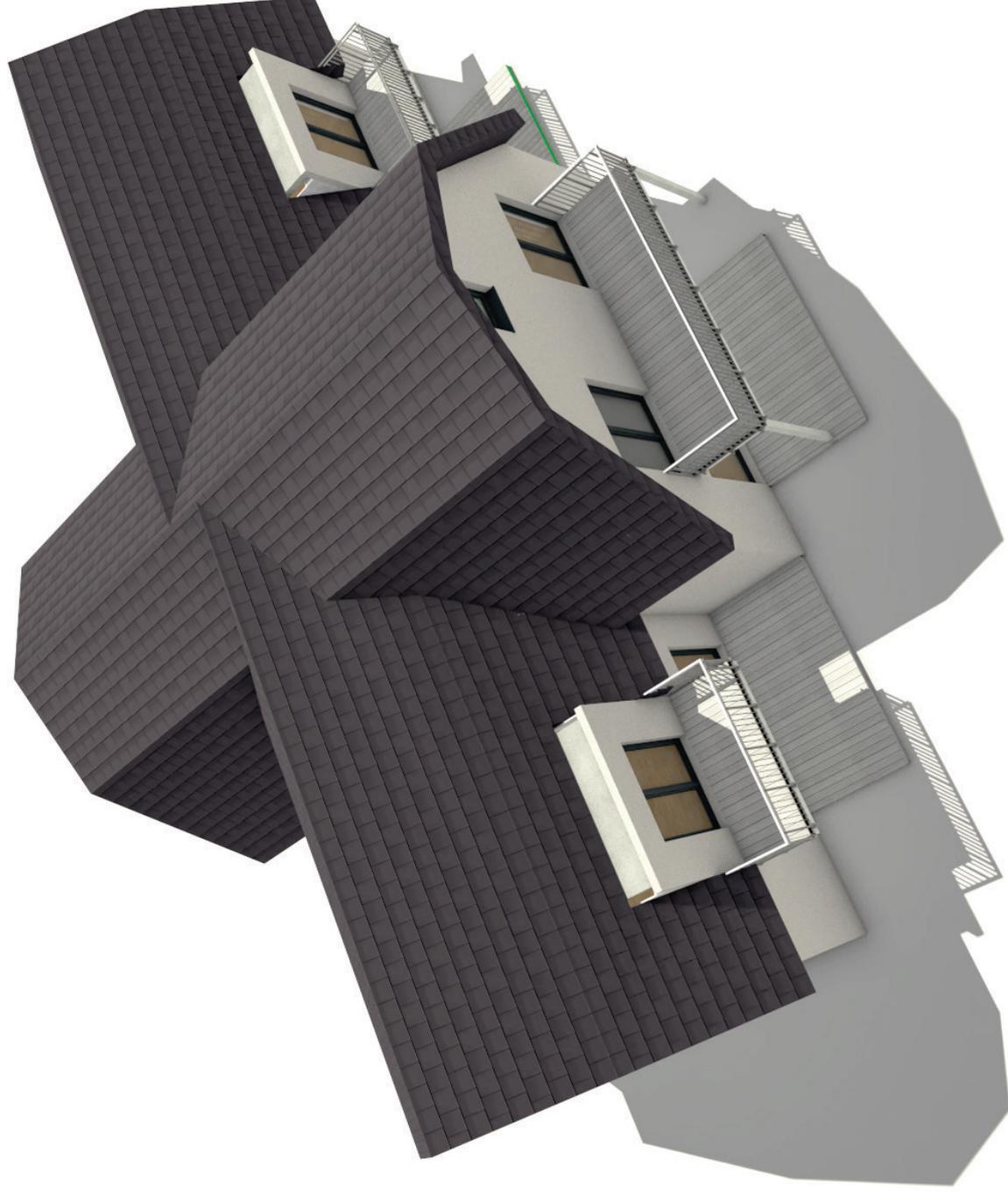




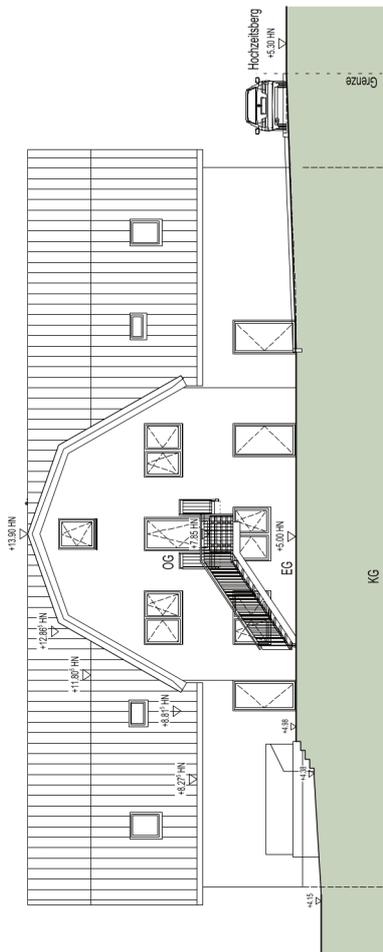




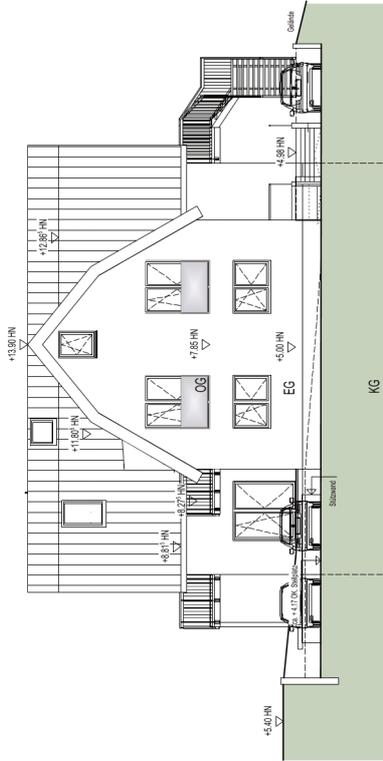




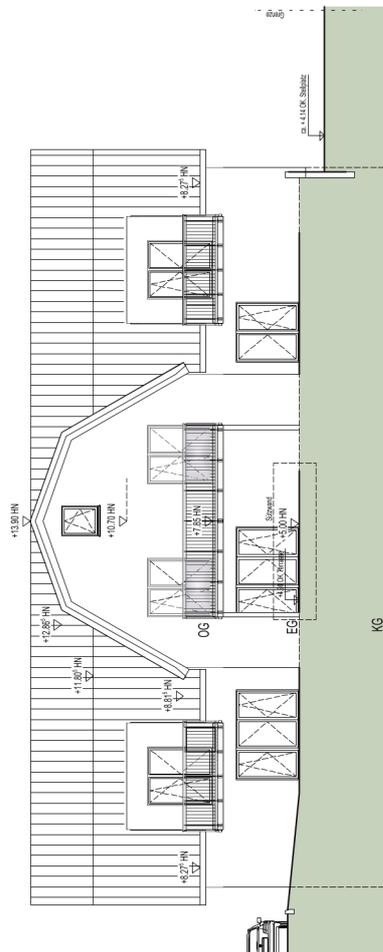
ANSICHT NORD



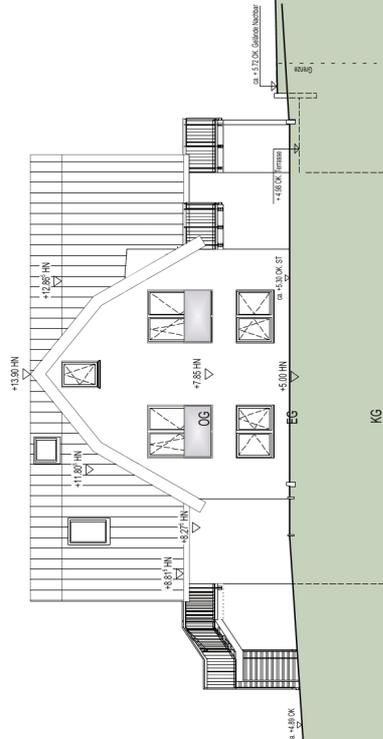
ANSICHT OST



ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST



PROJEKT	PLANNR.	UFN	PLANART	EBENE	PLAN-NR.	INDEX
2.07	AR	3	AN	XXX	3-20	

ÜBERSICHT:

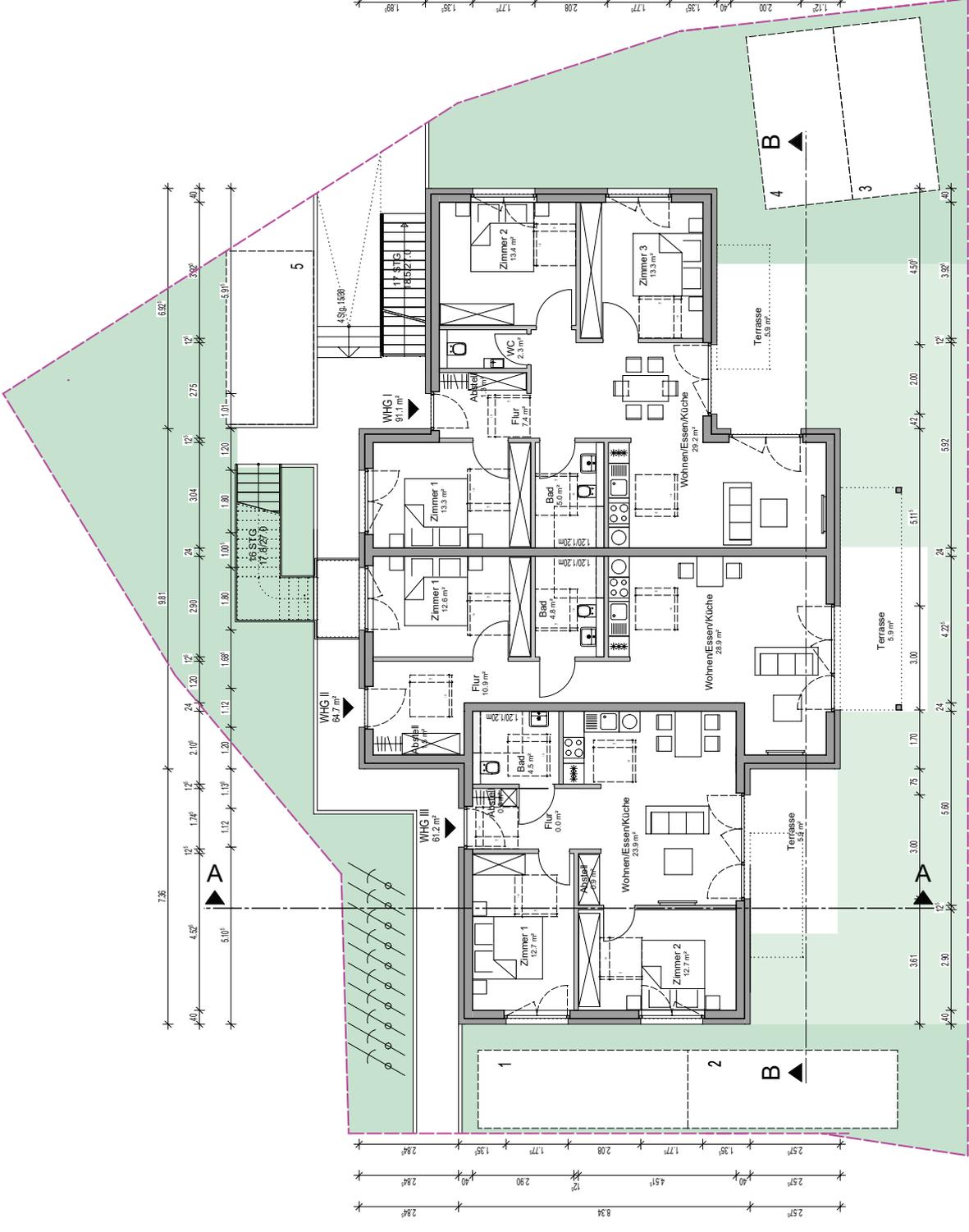
VORABZUG

+ 5.00 m NNH = ± 0.00 m DNKF

BAUVORHABEN:	NEUBAU WOHNGEBÄUDE HOCHZEITSBERG 18568 BREEGE
BAUHERR:	BREEGER IMMOBILIEN GMBH KLAUS-DREIER-STRASSE 156 24161 ALTENHOLZ
ARCHITECT:	KRUSE ARCHITEKTEN KRAUSE UG - FANCK JAKOB ECKENFÖRDER STRASSE 347 - 349 24147 KIEL 0431 64737 - 7 INFO@KRUSE-ARCHITECTEN.COM
PLANNUMMER:	ANSICHTEN
MASSSTAB:	1:100
PLAN-NR.:	3-20
DATE:	18.08.2023
INDEX:	

HB = 390 / 750 (0.20m)

Altplan 2023



PROJEKT	PLANNER	LPH	PLANART	EBENE	PLAN-NR.	INDEX
207	AR	3	GR	EGO	3-11	

ÜBERSICHT:

VORABZUG

+ 5.00 m NHN = ± 0.00 m OKFF

BAUVORHABEN: NEUBAU WOHNGEBÄUDE
HOCHZEITSBERG
18556 BREEGE

BAUHERR: BREEGER IMMOBILIEN GMBH
KLAUSDORFER STRASSE 156
24161 ALTENHOLZ

ARCHITEKT: KRUSE - ARCHITEKTEN
-BERATUNG - PLANUNG - BAULEITUNG -
ECKENFÖRDER STRASSE 347 - 349
24107 KIEL
0431 / 64737 - 7
INFO@KRUSE-ARCHITEKTEN.COM

PLANINHALT: GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

207_EF_20230816_11_Erdgeschoss_Brege	3/1	CAD-PLAN INTERN	PROJEKTION INTERN
GEZ. A.CONRAD	FORMAT 297 / 530	PLANNUMMER	DATUM 18.08.2023
MASSSTAB 1:100		INDEX	

H/B = 297 / 530 (0.16m²)