

B e g r ü n d u n g

GR01Ä60B

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 der Gemeinde Grömitz für das Gebiet Cismar Nord-Ost - Bäderstraße ab Kloster, Hinter dem Kloster und Feine Koppel -

1. Allgemeines

In der Sitzung am 31.08.1989 beschloß die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 dient der Anpassung des Bebauungsplanes an den Rahmenplan "Klosterdorf Cismar" und an die Gestaltungssatzung des Ortes Cismar.

3. Entwicklung des Planes

Die Planung steht in Übereinstimmung mit der parallel durchgeführten 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grömitz.

4. Begründung der Planinhalte

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich unter Anpassung an die Änderung der Baunutzungsverordnung 1990 an den Darstellungen des Rah-

menplanes.

4.1 Bebauung

Allgemeine Wohngebiete (WA):

Die bislang als "Mischgebiet" (Mi) ausgewiesene Bebauung entlang der Bäderstraße (B 501) wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Somit wird die planerisch gewünschte Konzentration der Verkaufs- Dienstleistungs- und Kommunikationsfunktion des geplanten Angers gestärkt und die Bildung eines weiteren Einkaufsbereiches nordwestlich des Klosters verhindert. Die Festsetzungen bezüglich des Angers sind in den Änderungen der Bebauungspläne Nr. 61 und Nr. 62 enthalten.

Das erhaltenswerte Gebäudeensemble der zweigeschossigen Bebauung wird durch Reduzierung der überbaubaren Flächen und Verringerung der Ausnutzungsziffern entsprechend seinem Bestand festgesetzt. Zur Sicherung der attraktiven, weitläufigen Vorgärten ist die vordere Bauflucht der Gebäude deutlich von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückgesetzt. Erweiterungsmöglichkeiten sind ausschließlich außerhalb dieser Vorgärten zulässig.

Die festgesetzte Anhebung der Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, abweichend von der BauNVO 1990, ist überwiegend auf die geringen

Ausnutzungsziffern der Baugrundstücke zurückzuführen. Die zulässige Überschreitung der Grundfläche um 80% ermöglicht die städtebaulich wünschenswerte Anordnung der genannten Anlagen in dem rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke und dient somit zur Wahrung der einheitlichen Raumkante der erhaltenen Gebäude im Zusammenwirken mit den genannten Vorgärten. Negative Auswirkungen auf die Bodenfunktion sind aufgrund der ohnehin geringen Ausnutzung der Baugrundstücke nicht zu erwarten.

Bei der übrigen straßenbegleitenden Bebauung des WA-Gebietes wird die Ausnutzung weitgehend reduziert und die Geschossigkeit auf einheitlich eingeschossig festgesetzt. Somit wird der dörfliche Charakter der kleinmaßstäblichen Bebauung gewahrt.

Die Anhebung der zulässigen Grundfläche um 100%, abweichend von den Höchstwerten gemäß BauNVO 1990, dient in diesem Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes zur Sicherung des Bestandes. Negative Auswirkungen auf den Versiegelungsgrad sind durch die unmittelbare Nähe zu der Grünfläche "Parkanlage" nicht zu erwarten.

Die Überschreitung der Grundflächen für Stellplätze usw. entlang der Bäderstraße orientiert sich weitgehend an der vorhandenen Bebauung.

Östlich des Klosters wird, mit Ausnahme des Flurstückes 33/18, die maximale Grundfläche

auf einheitlich 150 m² festgelegt. Diese Festsetzung der maximalen Größe der Grundfläche ist erforderlich, da die Baugrundstücke östlich der Straße "Hinter dem Kloster" über den Geltungsbereich hinausreichen. Die Festsetzung einer Verhältniszahl entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan wäre aufgrund der undefinierten Größe der Baugrundstücke städtebaulich nicht kalkulierbar.

Zur Anpassung der Bebauung beidseitig der Straße "Hinter dem Kloster" wird westlich der Straße ein entsprechender Maximalwert für die Größe der Baugrundstücke festgesetzt.

Die Festsetzungen bezüglich des Flurstückes 33/18 orientieren sich unter Berücksichtigung der problematischen Grundstückslage im Bereich der Hochspannungsleitung an die Umgebung.

Die zulässige Überschreitung der Grundflächen für die Anlage von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, abweichend von den in der BauNVO vorgesehenen Grenzwerten, ist in dem im Text genannten WA-Gebiet auf die geringe Ausnutzung der großen Grundstücke zurückzuführen. Diese festgesetzte maximale Erhöhung sichert die vorhandenen Anlagen und begünstigt das städtebaulich begrüßenswerte Anordnen der genannten Anlagen außerhalb der vorderen Gebäudeflucht. Die Kappungsgrenze gemäß BauNVO von GRZ 0,8 wird deutlich unterschritten. Nachteilige Auswirkungen auf die Bodenfunktion entstehen

durch den geringen Anteil der versiegelten Fläche, bezogen auf das gesamte Baugrundstück, nicht.

Im rückwärtigen Bereich der Bäderstraße sind westlich der Straße "Hinter dem Kloster" die überbaubaren Flächen entsprechend den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes zusammengefaßt, jedoch in ihrer Gesamtheit vergrößert. Die übrigen überbaubaren Flächen sind als Einzelflächen dargestellt und ermöglichen aufgrund ihrer Großzügigkeit einen ausreichenden Spielraum bezüglich der Gebäudeanordnung auf den in Aussicht genommenen Baugrundstücken.

Angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet nördlich des Klosters wird die bislang festgesetzte Zweigeschossigkeit auf eingeschossige Doppelhausbebauung reduziert. Diese Festsetzung bewirkt das Einfügen dieser Bebauung in das Gesamtbild der kleinmaßstäblichen Bebauung und bietet darüber hinaus durch die zulässigen Doppelhäuser eine Alternative zu der umgebenden Einzelhausbebauung.

In Anlehnung an die Darstellungen des Rahmenplanes erfolgt in dem gesamten Bereich eine Reduzierung der Geschoßflächenzahl auf GFZ 0,25. Die Grundflächenzahl wird entsprechend dem Ursprungsplan beibehalten.

Zum Schutz des Kulturdenkmals ist entlang der Wallanlage ein ca. 20 m breiter Schutzstreifen

als Freihaltezone festgesetzt. Auf dieser Fläche sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen gem. § 23 BauNVO ausgeschlossen. Die Fläche mündet zum einen in eine öffentliche Grünfläche - Parkanlage - und zum anderen in eine geschützte Feuchtwiese.

Östlich der Straße "Hinter dem Kloster", in dem Bereich der zulässigen Doppelhäuser, ist für die Anordnung von Stellplätzen, abweichend von der BauNVO, eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche um 100% zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht die planerisch wünschenswerte Unterbringung der Garagen und Stellplätze im rückwärtigen Bereich der Bebauung und ist aufgrund des langgestreckten Grundstückszuschnittes erforderlich. Die Kappungsgrenze gemäß BauNVO von 0,8 GRZ wird weit unterschritten. Durch die ohnehin geringe Ausnutzung sind nachteilige Auswirkungen auf die Bodenfunktion nicht zu erwarten.

Zur Ergänzung des Nutzungsangebotes in dem Angerbereich, der in den angrenzenden Bebauungsplanänderungen Nr. 61 und Nr. 62 festgesetzt ist, sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung allgemein zulässig. Gartenbaubetriebe sind in dem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig, da von diesen Betrieben eine starke Beeinträchtigung der ansonsten homogenen Nutzungsstruktur zu befürchten ist. Darüber hinaus wäre eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten und

somit eine Störung der Wohnruhe die Folge.

Die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungswesens fördert die Fremdenverkehrsattraktivität Cismars.

Tankstellen sind in dem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig, da bereits durch die bestandsichernden Festsetzungen bezüglich der Tankstelle auf dem Flurstück 30/32 eine ausreichende Versorgung des Ortes und der Umgebung gewährleistet ist.

Allgemeines Wohngebiet (WA*):

An der Einmündung der Straße "Hinter dem Kloster" in die Bäderstraße wird auf dem Flurstück 30/32 des Baugebietes von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert. Für diesen Teilbereich des WA-Gebietes sind, neben den ohnehin in dem Allgemeinen Wohngebiet zugelassenen Nutzungen, Tankstellen sowie die Erweiterung, Änderung und Erneuerung des Tankstellenbetriebes allgemein zulässig.

Diese Absicherung des Standortes der Tankstelle dient der Erweiterung des baurechtlichen Bestandsschutzes über das Baugesetzbuch hinaus.

Die Zulässigkeit der genannten Maßnahmen ermöglicht die Anpassung des Betriebes an technische Neuerungen sowie an die sich ändernden

anerkannten Regeln der Technik und mithin an den Stand der Technik. Darüber hinaus sichern die zulässigen bestandsverändernden Massnahmen die Wettbewerbsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit des Betriebes und somit die Existenz.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungsänderungen ermöglicht die weitere Nutzung des Flurstückes 30/32 durch eine andere in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässige Nutzung.

Die überbaubaren Flächen sind entsprechend dem Bestand mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt.

Für die Anordnung der Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstigen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erfolgt eine Anhebung der Grundfläche auf 130% abweichend von den Maximalwerten der BauNVO 1990.

Die Kappungsgrenze gemäß BauNVO von GRZ 0,8 wird von dieser abweichenden Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung von gesamt zulässig GRZ = 0,69 deutlich unterschritten. Somit sind auf dem Baugrundstück ausreichend unbefestigte Flächen vorhanden.

Negative Beeinträchtigungen der Bodenfunktion können durch die Gestaltung dieser verbleibenden Freiflächen vermieden werden. Bei der Ausgestaltung der Oberflächen auf den Flächen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind durch geeignete technische Maßnahmen nachteilige Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden. Die zugelassene Überschreitung der Grundflächenzahl

orientiert sich weitgehend an dem Bestand.

Flächen für den Gemeinbedarf:

Die Festsetzungen bezüglich der Flächen für den Gemeinbedarf - Anlagen für kulturelle Zwecke, Kirche, Feuerwehr, DRK - umfassen den gesamten bebauten Klosterbezirk. Genutzt werden die baulichen Anlagen neben den bereits durch die Zweckbestimmung eindeutig formulierten Nutzungen Kirche, Feuerwehr, DRK als Außenstelle des Landesmuseums Schleswig, Kindergarten, Mehrzwecksaal, Künstlerwohnungen, Ateliers, Cafeteria, Hausmeisterwohnung, Brunnenkeller und zu Bilderausstellungen. Die Aufgabe des Klosters umfaßt vor allem die Förderung von Kunst und Kultur durch wechselnde Ausstellungen des Landesmuseums und die Förderung von Künstlern durch Bereitstellung von Unterkünften und Arbeitsräumen.

Die Kulturdenkmäler von besonderer Bedeutung sowie das Kulturdenkmal sind entsprechend der Denkmälerkartei des Kreises Ostholstein für die Gemeinde Grömitz in den Bebauungsplan übernommen. Die erhaltenswerten Gebäude sind entsprechend den Darstellungen der Rahmenplanung übernommen und festgesetzt.

Der festgesetzte Ensembleschutz der gesamten Klosteranlage entspricht den Darstellungen des Ursprungsplanes.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten in dem Allgemeinen Wohngebiet sichert die klein-

maßstäblichen Gebietsstrukturen sowie den Charakter des Ortes mit seiner kleinteiligen Einfamilienhausbebauung. Sie soll umfangreiche nachträgliche Aus- und Umbauten bestehender Gebäude und die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im rückwärtigen Bereich der Bebauung verhindern, da ansonsten die dörfliche Struktur und somit die Ortsqualität Cismars stark gefährdet ist und eine Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu befürchten wäre. Die Festsetzung dient somit zur Steuerung der städtebaulichen Struktur sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht und beugt einer Überlastung infrastruktureller Einrichtungen vor.

Darüber hinaus ist die vorhandene Erschließungsstraße in dem Teilstück "Hinter dem Kloster" sehr sparsam angelegt, so daß ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, bedingt durch die Erweiterung der Wohneinheit, nicht aufgenommen werden kann. Eine gesicherte Unterbringung des zusätzlich entstehenden ruhenden Verkehrs wäre ebenfalls sehr problematisch. Somit verhindert die festgesetzte Zahl der Wohnungen auf nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude eine starke Beeinträchtigung der Wohnruhe und des Wohnumfeldes in dem Allgemeinen Wohngebiet.

Die Anrechenbarkeit der Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen dient der Anpassung an die bislang gültigen Bestimmungen der BauNVO 1977/86, nach

denen die genannten Geschoßflächen ebenfalls mitzurechnen waren, und beugt unbeabsichtigten hohen Gebäudeausnutzungen vor.

4.2 Verkehr

Für den zukünftigen Ausbau der B 501 (Bäderstraße) eventuell erforderliche Flächen werden planungsrechtlich gesichert.

Die Anbindung der Allgemeinen Wohngebiete an die Bäderstraße erfolgt über eine Anliegerstraße, die in zwei Stichstraßen mündet.

In dem Bereich des an das Landschaftsschutzgebiet grenzenden Allgemeinen Wohngebietes erfolgt die Erschließung in Form von zwei Stichstraßen, die möglichst als höhengleiche Straßenräume vorzusehen sind. Diese knapp bemessenen Stichstraßen sollen gebietsfremden Verkehr fernhalten und die hohe Wohnqualität in diesem Bereich sichern. Durch den empfohlenen höhengleichen Ausbaustandard der Verkehrsfläche - unter Zusammenfassung von Fahrbahn und Geh- und Radweg - wäre eine vielfältige Nutzung des gesamten Verkehrsraumes als multifunktionaler Raum möglich.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in dem Straßenraum der Anliegerstraßen und auf den ausgewiesenen Parkflächen innerhalb der Stichstraßen.

Eine Anbindung der Flächen für die Landwirtschaft an die öffentliche Verkehrsfläche ist zwischen den Parkplätzen im Bereich des Wende-

hammers "Hinter dem Kloster" gesichert.

Innerhalb der Anliegerstraße "Hinter dem Kloster" ist durch die ausgewiesene Verkehrsgrünfläche eine Verbindung der Bereiche östlich des Geltungsbereiches mit der öffentlichen Verkehrsfläche möglich.

Eine Verflechtung der Allgemeinen Wohngebiete mit der Grünanlage des Klosters ist durch die festgesetzten Fußgängerbereiche bzw. Radwege garantiert. Über die Flächen für die Landwirtschaft führt darüber hinaus ein Geh- und Fahrrecht. Diese Wegeführung verknüpft das Allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 60 mit dem Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 61 und stellt eine Verbindung der innerörtlichen Wege zu dem überörtlichen Wanderweg zum Lenster Strand her.

Sämtliche Festsetzungen bezüglich der Geh- und Radwegführung dienen der Realisierung des Planungszieles einer möglichen fußläufigen Durchquerung des Ortes Cismar ohne die Hauptverkehrsstraße benutzen zu müssen.

Der Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen ist mindestens 8 Monate vor Baubeginn bei dem zuständigen Fernmeldeamt anzuzeigen.

4.3 Freiflächen und Grünplanung

Die erhaltenswerten Bäume sind ortsbildprägend und entsprechend den vorgenommenen Einmessungen festgesetzt. Der Straßenraum der Bäderstraße wird durch die anzupflanzenden Bäume nordöstlich der Wallanlagen optisch eingeengt.

Die Wahl dieser Baumarten (Winterlinden) erfolgt in Abstimmung mit den Baumfestsetzungen entlang der Bäderstraße in den Änderungen der Bebauungspläne Nr. 61 und Nr. 62. Auf dem Anger der genannten Pläne sowie in dem Bereich der Wallanlage des Bebauungsplanes Nr. 60 wird durch veränderte Wahl des Großgrüns (Kastanien) die Besonderheit des Straßenrandcharakters signalisiert. Die Grünanlage des Klosters wird nicht durch zusätzliche Anpflanzungen von der Straße abgesichert, es werden lediglich die vorhandenen Anpflanzungen gesichert.

Durch die erhaltenswerten Hecken auf der Grünanlage des Klosters wird der Friedhof gegliedert und abgesichert. Die in Zuordnung zu dem Friedhof auf der öffentlichen Grünfläche "Friedhof" angeordneten Stellplätze werden durch Hecken und andere vorhandene Anpflanzungen kaschiert.

Zur notwendigen Eingrünung des Ortsrandes östlich der Klosteranlage ist das Anpflanzen eines Knickes vorgesehen.

In dem Bereich der Grünanlagen des Klosters sind die flächenhaften Anpflanzungen entsprechend ihrem Bestand auf den Wallanlagen und auf den übrigen Grünflächen - Parkanlage - festgesetzt. Die Ausweisung der differenzierten Grünflächen erfolgt ebenfalls gemäß dem Bestand.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches wird der vorhandene Wanderweg zum Lenster Strand über die öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

parallel zum Mühlenbach geführt. Diese bislang als Grünfläche ausgewiesene Fläche zwischen den sich gabelnden Flüssen des Mühlenbaches wird entsprechend ihrer Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Für das gesamte Gebiet der Klosteranlage wird die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 60 bezüglich der Umgrenzung von Gebieten, die dem Landschaftsschutz unterliegen, übernommen.

5. Schallschutz

Die an dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 60 vorbeiführende Bäderstraße (B 501) verursacht einen Beurteilungspegel von 68,0 dB(A) am Tage und von 61,0 dB(A) in der Nacht als Jahresmittelwert. Der saisonale Beurteilungspegel beträgt 70 dB(A) am Tage und 63 dB(A) in der Nacht. Dabei wird von einer prognostizierten Verkehrsstärke von 5500 KFZ/24 Std. ausgegangen. Innerhalb der Saison ist von einer prognostizierten Verkehrsstärke von 9000 Kfz/24 Std. auszugehen.

Immissionsbezugspunkt ist das Gebäude auf dem Flurstück 31/10 in einem Abstand zu der Mittelachse der Fahrbahn von 9 m, da dort die von der Bäderstraße zu erwartenden Schallimmissionen am größten sind.

Beispielrechnung:

I Jahresdurchschnitt

Jahresmittel DTV 5500 Kfz/24 h

Parameter:

Geschwindigkeit	50	km/h
Höhenunterschied	0	m
Entfernung	9	m

Korrekturwerte:

Straßenoberfläche	- 0,5	dB
Ampelanlage	0	dB
Steigung	0	dB
Höhenunterschied/Abstand	- 5,29	dB

		Tag	Nacht
Verkehrsaufkommen / Kfz/h	M	330	61
Lkw-Anteil / %	p	20	20
Mittelungspegel / dB	Lm(25)	66,7	59,4
Emissionspegel / dB	Lm.E	62,8	55,5
Beurteilungspegel / dB	Lr	68	61

Beispielrechnung

II Saison

Verkehrsmenge nach Auskunft des Straßenbauamtes Lübeck

Saisonale Verkehrsmenge 9000 Kfz/24 h

Parameter:

Geschwindigkeit	50	km/h
Höhenunterschied	0	m
Entfernung	9	m

Korrekturwerte:

Straßenoberfläche	- 0,5	dB
Ampelanlage	0	dB
Steigung	0	dB
Höhenunterschied/Abstand	- 5,29	dB

		Tag	Nacht
Verkehrsaufkommen / Kfz/h	M	540	99
Lkw-Anteil / %	p	20	20
Mittelungspegel / dB	Lm(25)	68,8	61,5
Emissionspegel / dB	Lm.E	64,9	57,6
Beurteilungspegel / dB	Lr	70	63

Ein notwendiger Schallschutz kann nur durch passive Schallschutzmaßnahmen erzielt werden, da aus ortsgestalterischen Gründen ein aktiver Schallschutz entlang der Bäderstraße abzulehnen ist.

Da entlang der Bundesstraße 501 die Bebauung keine Baulücken aufweist, werden die Regelungen bezüglich des Schallschutzes ausschließlich für bestehende Gebäude getroffen. Bei Neubauten ist, sofern sie entsprechend dem aktuellen Stand der Technik in üblicher Bauweise erstellt wurden, davon auszugehen, daß der genannte Dämmwert ohnehin erzielt wird.

Bei der Bemessung der Schallschutzmaßnahmen wird davon ausgegangen, daß die vorhandenen Wände und Dächer die immissionstechnischen Anforderungen an die Außenbauteile erfüllen. Die Festsetzungen des Schallschutzes beschränken sich somit auf die Schallschutzklasse der Fenster, da sich dort die Schwachstelle in der Außenhaut der Gebäude befindet. Im übrigen wird auf die DIN (Nov. 1989, Ziffer 4.1, Tabelle 24) hingewiesen.

6. Ver- und Entsorgung

Auf die vorhandenen Leitungen ist bei Anpflanzungen weitgehend Rücksicht zu nehmen. Die Standorte der Einzelbäume sind vor Beginn der Baumaßnahme mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange abzustimmen.

6.1 Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag

6.2 Die Gasversorgung sowie die Müllabfuhr erfolgen durch den Zweckverband Ostholstein.

6.3 Die Versorgung mit Frischwasser sowie die Entsorgung erfolgt durch den Zweckverband Karkbrook.

6.4 Die Oberflächenwasserbehandlung wird durch den Zweckverband Karkbrook geregelt.

6.5 Der Feuerschutz in Cismar wird durch die Freiwillige Feuerwehr Cismar gewährleistet. Die Baugebiete werden bzw. sind mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.10.1979 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsfläche und als öffentliche Grünfläche festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB), die Sicherung des besonderen Vorkaufrechtes (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren (§ 85 BauGB) statt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt

6.2 Die Gasversorgung sowie die Müllabfuhr erfolgen durch den Zweckverband Ostholstein.

6.3 Die Versorgung mit Frischwasser sowie die Entsorgung erfolgt durch den Zweckverband Karkbrook.

6.4 Die Oberflächenwasserbehandlung wird durch den Zweckverband Karkbrook geregelt.

6.5 Der Feuerschutz in Cismar wird durch die Freiwillige Feuerwehr Cismar gewährleistet. Die Baugebiete werden bzw. sind mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf den Erlaß des Innenministers vom 17.10.1979 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsfläche und als öffentliche Grünfläche festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB), die Sicherung des besonderen Vorkaufrechtes (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren (§ 85 BauGB) statt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

8. Überschwemmungsgebiet

Innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, wird bei Erteilung einer Baugenehmigung durch Auflagen sichergestellt, daß Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können:

- a) Die Fundamente sind so tief zu gründen, daß eine Unterspülung unmöglich ist.
- b) Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sollen mit der Oberkante ihres Fußbodens + 3,50 m NN liegen.

c) In Höhe der Kellerdecke ist ein Ringbalken vorzusehen.

9. Sonstige Hinweise

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Darüber hinaus befindet sich der Bebauungsplan Nr. 60 - 1. Änderung - innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung und der Gestaltungssatzung des Ortes Cismar.

10. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kosten für das Anpflanzen von Verkehrsgrün und Bäumen.

10.1 Erwerb von Flächen	DM 15.000,--
10.2 Ausbau der Erschließungsanlagen einschließlich der Grünanlagen	DM 25.000,--
10.3 Anpflanzungen und Bäume	<u>DM 22.000,--</u>
	DM 62.000,--
	=====

Grömitz, den 24.07.92

(LS)

gez. Gehrke
- Der Bürgermeister -