

B E G R Ü N D U N G

=====

z u m

B E B A U U N G S P L A N NR. 12

=====

(Ortsteil Ostlandstraße)

gem. § 9 (6) BBauG

Gemeinde Kellenhusen

Kreis Ostholstein

Aufgestellt: Oktober 1975

ARCHITEKT: Dipl.- Ing. Rolf Brügge

Planungsbüro: 244 Oldenburg, Schuhstraße 26

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

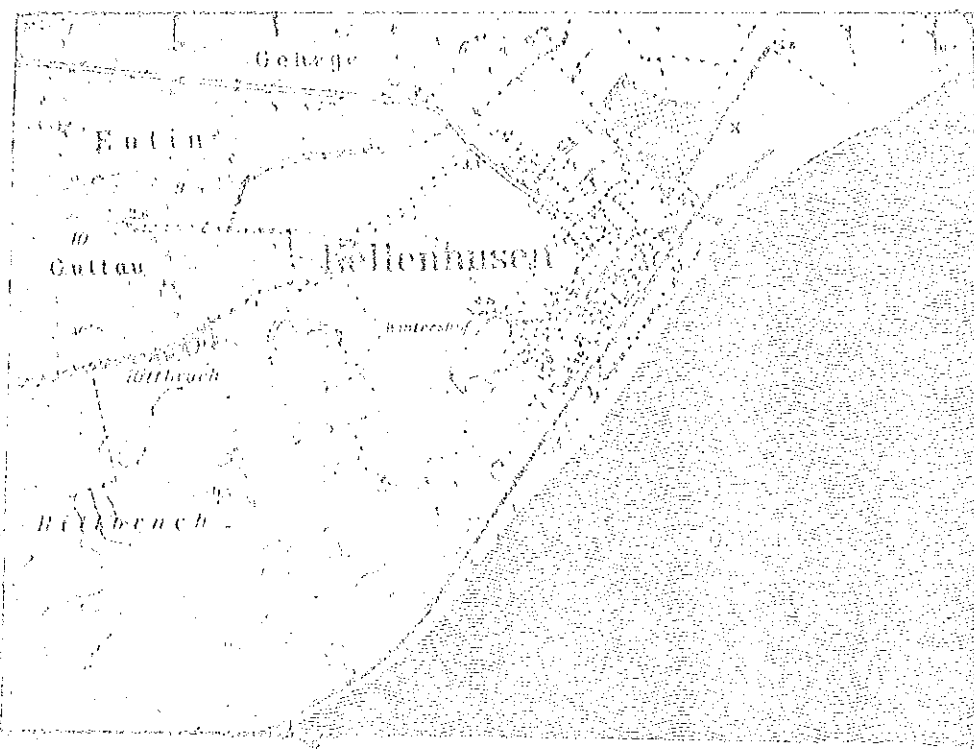
<u>Kapitel</u>		<u>Seite</u>
1.	Übersicht	1
2.	Allgemeine Situation	2
3.	Rechtsgrundlagen	2
4.	Plangebiet	2
5.	Städtebauliche Maßnahmen	3
6.	Bodenordnende Maßnahmen	3
7.	Erschließung	4
8.	Ver- und Entsorgung	4
9.	Öffentliche Einrichtungen	5
10.	Grünflächen	6
11.	Kosten	6
12.	Erläuterungen zu den gestalterischen Vorschriften	6

257

GEMEINDE KELLENHUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR 12

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 100.000



x GELTUNGSBEREICH DES B-PLANES



267

2. ALLGEMEINE SITUATION

=====

Das Gewerbe entwickelte sich bisher auf der Grundlage des bäuerlichen Bedarfes an Produkten und Dienstleistungen. Daneben entwickelte sich der Fremdenverkehr in letzter Zeit sprunghaft. Aus diesem Grunde will die Gemeinde die Entwicklung im Dorfe durch einen Bebauungsplan lenken.

3. RECHTSGRUNDLAGEN

=====

Der Bebauungsplan wird zur Ordnung der baulichen Entwicklung in dem bereits zum größten Teil bebauten Gebiet aufgestellt. Er ist nach § 8 (2) BBauG aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt und befindet sich in Übereinstimmung mit der Fassung der Neuaufstellung, die voraussichtlich Anfang 1976 zur Genehmigung vorgelegt wird.

4. PLANGEBIET

=====

Das Bebauungsplangebiet umfaßt ca. 9 ha und liegt im nördlichen Bereich am Dorfrand und wird hauptsächlich von landwirtschaftlich genutzter Fläche begrenzt.

Für dieses Gebiet hat schon ein Bebauungsplan Nr. 4 bestanden. Dieser Plan wurde aufgehoben und nach den neuen Bestimmungen überarbeitet.

Baugrundverhältnisse

Im Gebiet des Bebauungsplanes besteht der Untergrund in Oberflächennähe aus Geschiebelehm (bzw. -mergel), gelegentlich aus Sanden. Die auf dem Gelände früher abgeteuften Bohrungen für die Wasserversorgung trafen in größerer Tiefe eingestauchte Schichten von Beckentonen, zwischen -35 und -45 m NN die wasserführenden Sand- und Kiesschichten an. Es sind somit bis in große Tiefen keine kritischen Schichten erbohrt, so daß guter Baugrund vorliegt.

Der an der Oberfläche anstehende Geschiebemergel ist im allgemeinen drainbedürftig. (Ringdrainagen usw.)

5. STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

=====

Der größte Teil des Plangebietes wird als WR-Gebiet und nur das Grundstück 58/6 wird als WA-Gebiet genutzt.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 9 ha

Die Grünfläche beträgt ca. 0,1 ha

Die Straßenfläche beträgt ca. 0,2 ha

Die Bruttobaufläche beträgt ca. 8,7 ha

Die Nettobaufläche beträgt ca. 2,3 ha

Der B-Plan sieht etwa 60 Einfamilienhäuser, 22 2-Familienhäuser und ca. 30 Wohneinheiten vor, von denen 90 % bereits erstellt sind.

Sämtliche Grundstücke wurden verkauft.

6. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

=====

Das Gelände befindet sich im Besitz sh. Beiblatt Eigentümerverzeichnis. Die Bodenneuordnung ist praktisch abgeschlossen. Lediglich nordwestlich des Dahmerweg werden noch Arrondierungskäufe zu tätigen sein, ggf. sind die Möglichkeiten der Bodenordnung gem. Teil IV BBauG neben einer Umlegung oder Enteignung und weiteren Maßnahmen auszuschöpfen.

6.1 Ein freihändiger Erwerb ist anzustreben.

6.2 Tausch von Grundstücken.

6.3 Sicherung des besonderen Vorkaufrechtes für die Gemeinde durch Beschluß einer Satzung gem. §§ 25 und 27 BBauG.

6.4 Erschließungs- und Übertragungsverträge zur Übereignung der öffentlichen Flächen abzuschließen, für die die Gemeinde laut B-Plan Satzung begünstigt wird.

28)

7. ERSCHLIESSUNG

=====

7.1 Äussere Verkehrsanbindung

Die Hauptverkehrserschließung wird durch die beiden Wohnstraßen Dahmerweg und Ostlandstraße mit den übrigen Ortsstraßen in Kellenhusen hergestellt.

7.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung wird zum einen durch vier Stichstraßen und durch drei weitere Wohnstraßen vorgenommen. Teilweise sind einzelne Grundstücke über befahrbare öffentliche Wohnwege, mit Geh-, Leitungs- und Fahrrecht für die Anlieger begünstigt, anzufahren.

7.3 Fußwege

Die Freizeitflächen sowie die angrenzenden Ortsteile sind überwiegend frei von Fahrverkehr erreichbar.

7.4 ruhender Verkehr

Parkplätze sind durch Parkstreifen mittels Senkrechtaufstellung in den Wohnstraßen berücksichtigt worden. Über den Drosselweg ist ein Großparkplatz am östlichen Rand des Plangebietes erreichbar. Damit sind alle notwendigen Parkplätze vorhanden. Weitere Stellplätze werden auf den Grundstücken selbst bereitgestellt.

8. VER- UND ENTSORGUNG

=====

8.1 Die Wasserversorgung betreibt der Zweckverband Korkbrook aus dem vorh. Versorgungsnetz.

8.2 Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig.

29)

Die vorh. Energieleitungen sind in die Planzeichnung eingetragen. Weitere für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie notwendige Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen können zur Verfügung gestellt werden.

8.3 Die Aufstellung vom Haushaltsstand für Gas bzw. Öl ist im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften möglich.

8.4 Abwasserbeseitigung / Trennsystem

a) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird dem zentralen mechanisch-biologischen Klärwerk des Zweckverbandes Korkbrook zugeführt. Die Abwasserbeseitigungsanlage ist seit 1973 in Betrieb.

b) Oberflächenwasser

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird sofern es nicht auf den Grundstücken verbleibt in Regenwasserkanälen dem Gewässer II. Ordnung 162 + 163 zugeleitet.

Die Einleitung in die Ostsee geschieht über die Pumpstation Klosterseeschleuse.

8.5 Die Müllbeseitigung erfolgt über den Kreis Ostholstein. Die Lagerung und Beseitigung wird von dem Zweckverband Korkbrook auf der Deponie Poggenpohl betrieben.

9. ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

=====
In die Grünflächen eingebettet sind eine Reihe von Freizeitanlagen und Kleinkinderspielplätze angelegt. Alle weiteren notwendigen Anlagen befinden sich außerhalb des B-Planes in Kellenhusen und sind auf kurzen fußläufigen Wegen erreichbar,

10. GRÜNFLÄCHEN

=====

Auf den Grünflächen sind in den Randzonen durch Anlegen eines Knicks, die umliegende Bebauung vor Geräusentwicklung zu schützen. Freiflächen, Gärten und die Bebauung in den Randbereichen zur freien Landschaft sind mit Stauden und Buschgruppenbepflanzungen aus heimischen Laubhölzern kräftig einzugrünen und zu gestalten.

11. KOSTEN

=====

Der Gemeindehaushalt wird von keinen Folgekosten aus den Erschließungsmaßnahmen mehr belastet.

12. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN GESTALTERISCHEN VORSCHRIFTEN

=====

Innerhalb abgegrenzter Gebiete ist die Gestaltung von baulichen Anlagen, Gärten und Freiflächen einheitlich durchzuführen (bzw. nur Gruppenweise).

Als Dachform ist nur Satteldach oder Walmdach zulässig.

Kellenhusen, den 7. Aug. 1973



Ger. Wendt
.....
Der Bürgermeister