

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Ä N D E R U N G des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kellenhusen · Kreis Ostholstein · für ein Gebiet südwestlich bzw. nordwestlich des Amselweges gelegen .

Gebietsbezeichnung : Denkmalstraße - Fahrenhorst - Schützenweg - Bokhorster Schulweg .

Hier : Teilflächen zwischen Amsel- + Schützenweg gelegen .

PLANGELTUNGSBEREICH hierzu  $\longrightarrow$  siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung Teil - A- i.M. 1 : 1.000 bzw. Übersichtsplan i.M. 1 : 5.000 - ANLAGE 3 - .

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN :

Entworfen und aufgestellt nach den §§ 8 und 9 BBauG vom 18.08.1976 (BGBl. IS. 2256, ber. S. 3617) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. IS. 1763) auf der Grundlage

- a) des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 12 der Gemeindevertretung vom
- b) des Entwurfsbeschlusses zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 12 der Gemeindevertretung vom
- c) des mit Erlaß des Innenministers vom 31. M ä r z 1977 - Az.: IV 810 b - 812/2 - 55 - 25 genehmigten und am in Kraft getretenen Flächennutzungsplanes .

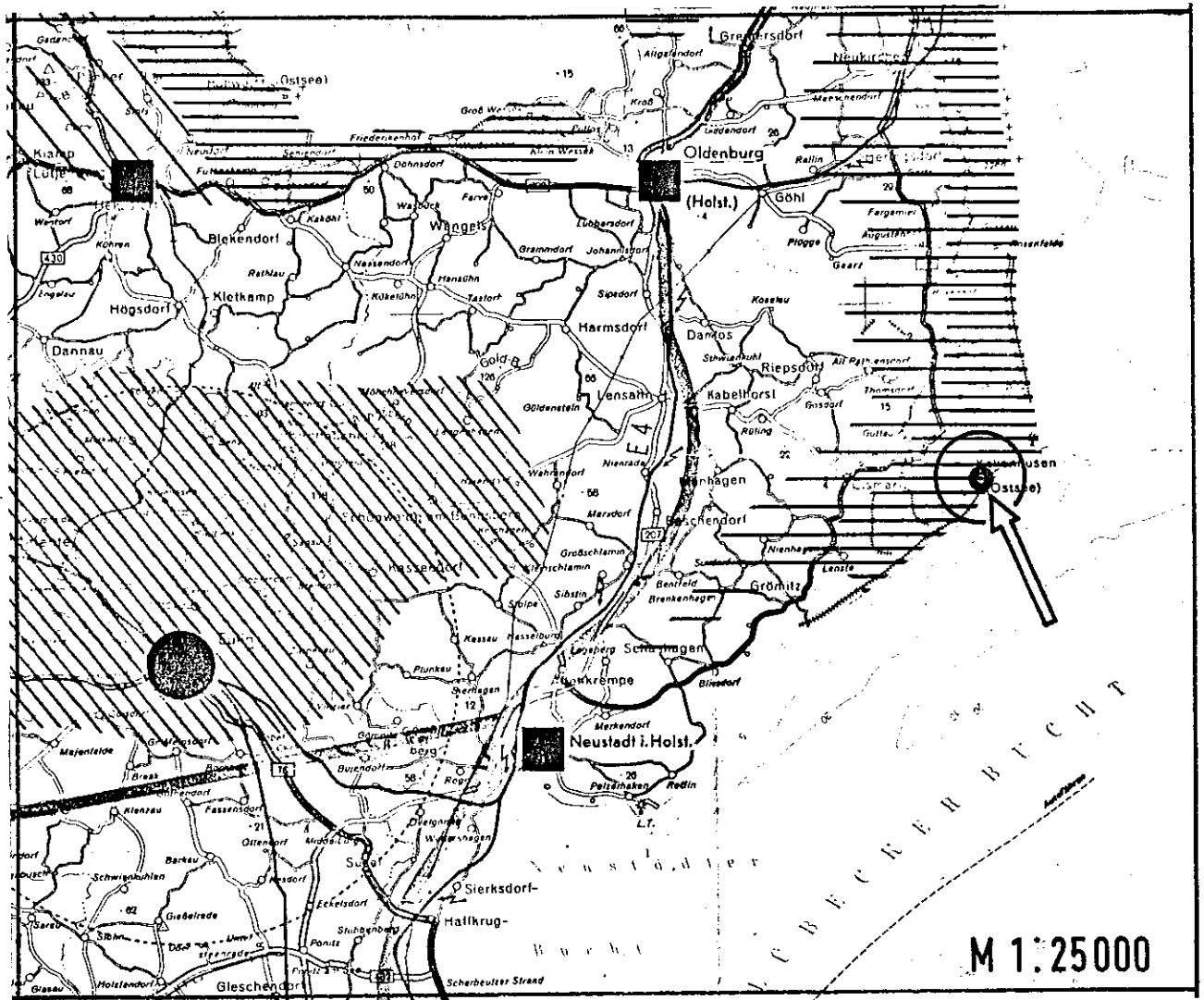
H I N W E I S :

Der B-Plan Nr. 12 wurde durch Erlaß des MdI vom 20.04.1976, Az.: IV 810 b - 813/04 - 55.25 (12) genehmigt und mit der bewirkten Bekanntmachung vom 11.11.1977 rechtsverbindlich .

## 2.0 LAGE UND UMFANG DER 1. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 12 :

Die Lage und die Abgrenzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 12 sind aus dem Übersichtsplan i.M. 1 : 5.000 -ANLAGE 3- sowie aus der Planzeichnung Teil -A- i.M. 1 : 1.000 zu ersehen und umfassen die in der Gemarkung Kellenhusen, Flur 2 belegenen Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,060 ha brutto .

ORTSLAGE → siehe Skizze :



## 3.0 STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN :

### 3.1 Gründe zur 1. ÄNDERUNG des B-Planes Nr. 12 .

Der B-Plan Nr. 12 sah seinerzeit die Durchbindung des Amselweges mit Anschluß an den Schützenweg vor, - eine Bebauung, die sich parallel zum Amselweg erstreckte, - sowie die Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes - ca. nordwestlich des Amselweges - zwischen Amselweg und Fahrenhorst gelegen.

Als Maßgabe für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 12 galt es, in dem überwiegend 'Reinen - Allgemeinen Wohngebiet' des B-12 Bereiches eine gewisse Verkehrsberuhigung zu erzielen - zum anderen den ruhenden Verkehr verändert zu plazieren und demzufolge städtebaulich andersgeartete Bebauungsmöglichkeiten zu bewirken, was sich anhand und aufgrund der jetzt vorliegenden Entwurfsfassung wie folgt darstellt :

### 3.2 Generelle sowie spezielle Entwurfskriterien .

Der Amselweg - (bislang ca. nur auf Höhe der öffentl. Parkplätze - und ohne Wendehammer ausgebaut) - soll auch künftig als Stichstraße mit Wendehammer,  $\emptyset$  18,00 m, verbleiben, so daß der Schützenweg, - z.Zt. als Einbahnstraße von Süden nach Norden befahrbar, nicht weiter mit zusätzlichem Verkehr belastet wird - um diesem Weg als fußläufiger Hauptverbindung und Sammler zum Strand und den dort anliegenden öffentlichen Einrichtungen hin - (Kursaal, Schwimmbad, Ortsmitte etc.) - mehr zu entsprechen.

Das WR-Teilgebiet -1- soll vom Amselweg, das WR-Teilgebiet -2- vom Schützenweg her erschlossen werden, wobei die erforderlichen Stellplätze für das WR-Teilgebiet -1- zusammengefaßt, und von der übrigen, umliegenden Wohnbebauung abgewandt, ausgewiesen wurden.

Der in diesem Bereich ehemals ausgewiesene öffentl. Kinderspielplatz entfällt künftig ersatzlos und wurde baulich mitüberplant, da sich letztjährig hierfür kein Bedarf herausstellte, nicht zuletzt auch bedingt durch die z.T. hier an + umliegenden Einfamilienhausstruktur - (für Kleinkinder - Spielen auf eigenem Grundstück) - bzw. durch das hohe Spiel- und Freizeitangebot im Strandbereich ; -(auch für 6- bis 11-jährige und > ) .

Darüberhinaus war die seinerzeitige Anordnung von 2, in so unmittelbarer Nähe zueinandergelegenen und zudem gleichgearteten Spielplätzen ohnehin fragwürdig, - so daß künftig der zentrale - in der Planzeichnung außerhalb des Änderungsbereiches gelegene und mit Nr. 1 bezeichnete KSPl. verbleibt .

Eine fußläufige Durchbindung zu diesem Kinderspielplatz (über Fußweg Nr. 2) bleibt bestehen, in umgekehrter Richtung sichert dieser Fußweg zudem den Anschluß an den Schützenweg - über Planstraße -A- bzw. Fußweg Nr. 1 - wobei der Fußweg Nr. 1 gegen unbefugtes Befahren sowohl zum Schützenweg hin - als auch zur Planstraße -A- hin mittels Sperrpfosten abgesichert werden soll - eine Durchfahrt ggf. nur Not- und Rettungsfahrzeugen -Feuerwehr- ermöglicht werden sollte .

Die Bebauungsmöglichkeit im WR-Teilgebiet -1- entspricht in Art und Maß der Ausweisung des alten B-Planes - jedoch - bezogen auf die jetzt zur Verfügung stehende größere Grundstücksgröße durch Wegfall von Straßenbauland, ergäbe sich ein geringfügig erhöhter Bebauungsumfang; dergleichen gilt für das WR-Teilgebiet -1-, bedingt durch die o.g. Streichung des KSP1. .

Im WR-Teilgebiet -1- sind in Anpassung an die umgebende Bebauung 2 - rechtwinklig, zueinanderstehende, 2-geschossige Bauten sowie ein davorgelagerter 1-geschossiger Bau vorgesehen.

### 3.3 Garagen, Stellplätze und öffentliche Parkplätze hierzu .

Gemäß B-Plan Festsetzung wurden die erforderlichen Stellplätze für das WR-Teilgebiet -1- zusammengefaßt und abseits vom WR-Gebiet gelegen, aus o.g. Gründen und zwecks Erzielung einer größeren Wohnruhe - ausgewiesen , für das WR-Teilgebiet -2- sind die Stellplätze gem. Teil-B- Festsetzung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den vom Schützenweg abgewandten - rückwärtigen - Grundstücksteilen zulässig, um dem Charakter des Schützenweges eher zu entsprechen. Die öffentlichen Parkplätze wurden am Ende des Amselweges ausgewiesen - insgesamt 19 Stück - wobei die bereits ausgebauten hierin miteinfaßt sind .

### 4.0 GRÜNPLANUNG :

Die B-Plan Änderung setzt Maßgaben bezüglich der Um- und Eingrünung der Gemeinschaftsstellplätze, der gepl. Baumpflanzungen im Bereich des Wendehammers am Amselweg, der Grenzabpflanzung am Fußweg Nr. 1 sowie eine Heckenpflanzung im WR-Teilgebiet -1-, entlang des gepl. öffentlichen Fußweges Nr. 2 bzw. im Bereich des Wendehammers - und entlang der Planstraße -A- .

Die Zusammenführung des Fußweges Nr. 1 mit dem Schützenweg, soll sozusagen eine Zu- und Eingangssituation symbolisieren - mit zwei blühenden Bäumen besonders hervorgehoben - betont werden - gleichsam auch signalwirkend sein !

Ansonsten hierzu - siehe Planzeichnung Teil -A- i.M. 1:1.000 bzw. ergänzende Festsetzungen hinsichtlich der Baum- und Straucharten .

### 5.0 ERLÄUTERUNGEN ZU GESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN :

Diese beschränken sich auf die zu wählenden Dachformen bzw. auf die zulässigen Dach- und Außenwandmaterialien - ca. in Anpassung an das den Änderungsbereich umgebende dominant Vorhandene !

## 6.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND- UND BODENS :

Die von der 1. Änderung des B-Planes Nr. 12 erfaßten Flächen befinden sich größtenteils in Privatbesitz,

- > siehe Auszug aus dem Eigentümerverzeichnis - bzw.
- > siehe Auszug aus dem Flurbuch - ANLAGE 2 - .

Grundstücksangelegenheiten zur Durchführung der öffentlichen Belange - zwecks Erstellung der Straßen, Wege, des Straßenbegleitgrüns etc. - sollen im Wege freier Vereinbarungen geregelt werden ; - bei Nichtzustandekommen ausgewogener Vereinbarungen ist eine Rechtsmittelausschöpfung gemäß BBauG vorgesehen .

## 7.0 VER- BZW. ENTSORGUNGSMABNAHMEN :

### 7.1 Trinkwasserversorgung .

Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral durch den Zweckverband Karkbrook mit Anschluß an die jeweils vorhand. Leitungen.

### 7.2 Stromversorgung .

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs AG (Schlesweg) mit Anschluß an die vorhand. Anlagen .

### 7.3 Abwässerbeseitigung (RW - SW) .

Die Abwässerbeseitigung ist als Trennsystem vorhanden und erfolgt mit Anschluß an die jeweils vorhand. Leitungen.  
Versorgungsträger : - Zweckverband Karkbrook . -

### 7.4 Müllbeseitigung .

Eine zentrale Müllbeseitigung ist vorhanden und erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein .

### 7.5 Löschwasserversorgung ist vorhanden . Sie erfolgt durch entsprechende Anordnung von Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung.

(Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß Erlaß des Innenministers vom 17. Januar 1979 - Az.: IV 350 b - 166.30-vorgenommen werden ) .

### 7.6 Gasversorgung .

Es ist vorgesehen, die Gemeinde Kellenhusen an das Gas-Hochdrucknetz des Zweckverbandes Ostholstein anzuschließen. Anschlüsse bzw. Abnahmen verbleiben im Ermessen der einzelnen Grundstückseigentümer - aus Gründen zur Verbesserung des Umweltschutzes wäre dies allerdings empfehlenswert .

8.0 ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG :

Für die in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 12 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden die anfallenden Kosten für Straßen, Wege und Beleuchtung, der öffentlichen Parkplätze, der Ver- und Entworgungsanlagen sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, anteilig von den einzelnen Grundstücksanliegern getragen .

Die Gemeinde Kellenhusen trägt mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach § 129 (1) BBauG, dieser beträgt ca. DM

8.1	Endausbau des Amselweges mit Wendehammer, Ø 18,00 m, seitlichen Gehwegen und den zusätzlich zu erstellen- den öffentl. Parkplätzen, allen erforderl. Anschluß- ausbildungen nebst den dort vorgesehenen Baum- pflanzungen und der erforderl. Pflanzgruben, Baumschutzvorkehrungen + dem Straßenbegleitgrün- sowie incl. _____* Planung, Bauleitung, Un- vorhergesehenes + zur Abrundung.	brutto	ca. DM	.159.600,00...
8.2	Ausbau der gepl. 2 öffentlichen Fußwege (Nr.1 + Nr. 2), der Planstraße -A- sowie den jeweils er- forderlichen Anschlußausbildungen, der Herrich- tung der Wege, Straßenbegleitgrünflächen am Fußweg Nr. 1 bzw. am Schützenweg nebst den dort gepl. Baumpflanzungen - sowie incl. _____*	brutto	ca. DM	.134.250,00...
8.3	Straßen- + Wegebeleuchtung zu Ziffer 7.1+7.2 sowie incl. _____*	brutto	ca. DM	...8.000,00...
8.4	Zentrale Abwässerbeseitigung (RW) zu Ziffer 7.3 einschließlich Hausanschlußkanäle im Be- reich der öffentl. Straßen -sowie incl. _____*	brutto	ca. DM	.112.000,00...
8.5	Zentrale Abwässerbeseitigung (SW) zu Ziffer 7.3 einschließlich Hausanschlußkanäle im Bereich der öffentl. Straßen sowie incl. _____*	brutto	ca. DM	.134.400,00...
8.6	Zentrale Wasser- und Gasversorgung zu Ziffer 7.1, 7.5 + 7.6 - sowie incl. _____*	brutto	ca. DM	...65.000,00...
8.7	Ingenieurleistungen incl. Nebenkosten			-in Einzelpositionen erfaßt-
8.8	Vermessungsleistungen incl. Nebenkosten	brutto	ca. DM	...2.000,00...
GESAMTKOSTEN :		brutto	ca. DM	.615.250,00... =====

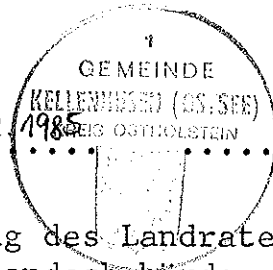
Beitragsfähiger Erschließungsaufwand :

( $\Sigma$ Ziffer 8.1, 8.2, 8.3 + 8.4	brutto ca.DM 413.850,00....
./. Kostenanteil der Gemeinde, gemäß	
§ 129 (1) BBauG mit = 10 % =	brutto ca.DM 41.385,00....
	<hr/>
Für Erschließungsbeiträge ...	brutto ca.DM 372.465,00....
	<hr/>

In diesen Kosten sind die einmaligen Anschlußgebühren bzw. Beiträge für Schmutz- und Regenwasser, Wasserversorgung und Strom sowie die zu tätigen Grunderwerbskosten seitens der Gemeinde nicht enthalten .

A u f g e s t e l l t :

2436 Kellenhusen (Ostsee), den 19.2.1985



Geändert und ergänzt gemäß Verfügung des Landrates des Kreises Ostholstein als allgemeine untere Landesbehörde .

- 1. vom ..... Az.: .....
- 2. vom ..... Az.: .....
- 3. vom ..... Az.: .....
- 4. vom ..... Az.: .....

Nach den Beschlüssen der Gemeindevertretung Kellenhusen :

- 1. am ..... Kellenhusen, den .....
  - 2. am ..... Kellenhusen, den .....
  - 3. am ..... Kellenhusen, den .....
  - 4. am ..... Kellenhusen, den .....
- Bürgermeister

P L A N U N G :

Architekt B D A . Dipl.-Ing. Siegfried Senfft  
2420 E u t i n · W a l d s t r a ß e 5

2420 E u t i n · 30. November 1 9 8 1

.....  
Planverfasser *S. Senfft*