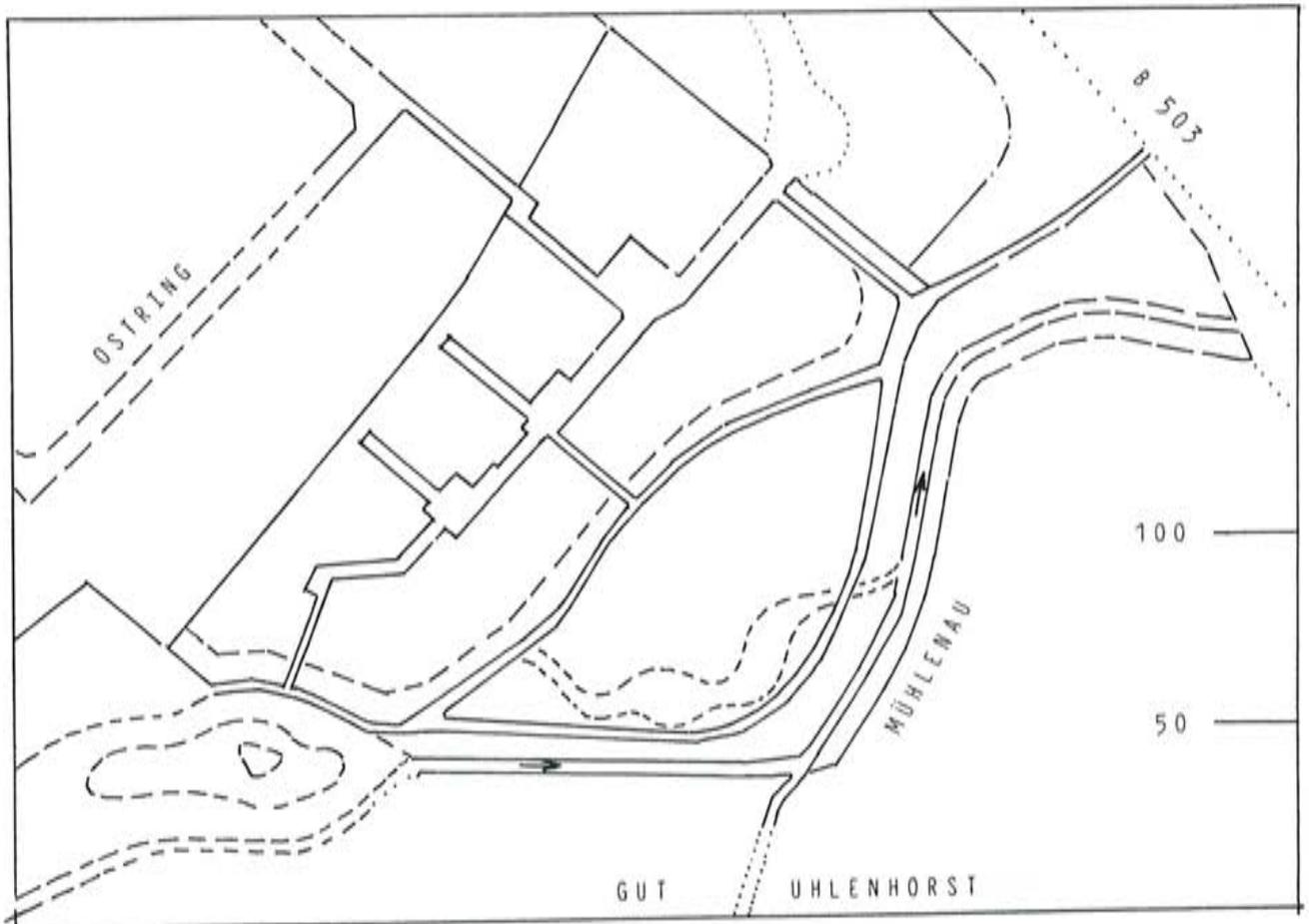


AUSFERTIGUNG

FASSUNG VOM 17.12.97

teil C begründung

ZUR SATZUNG DER GEMEINDE
DÄNISCHENHAGEN ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 1



FÜR DAS GEBIET:
VERLÄNGERUNG DER STRASSE
'ZUR MÜHLENAU' ZWISCHEN
FREIZEITPARK UND DER
STRASSE 'OSTRING'

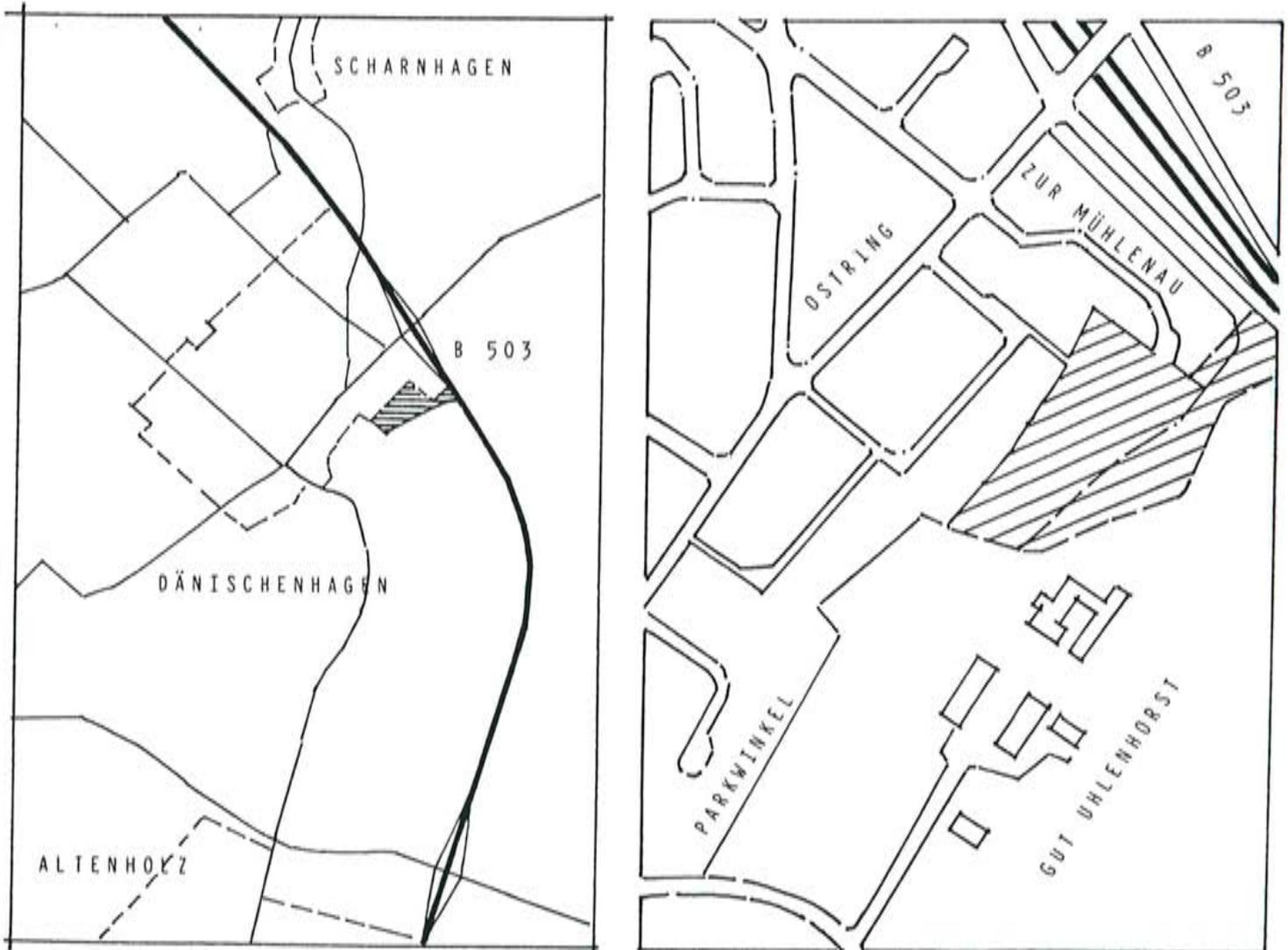
Nr.	I N H A L T	Seite
1	Anlaß	5
2	Baugebiete	6
3	Grünflächen	9
4	Verkehrsflächen	11
5	Wasserflächen	13
6	Grünordnung	14
7	Örtliche Bauvorschriften	15
8	Daten Ver- und Entsorgung Erschließung Baugrund	16
9	Aufstellungsverfahren Behandlung Bedenken und Anregungen	18

Nr.	A B B I L D U N G E N	Seite
1	Lage des Plangebiets	4
2	Bürgerhaus und 'Bürgerplatz'	6
3	Geländeschnitt	8
4	Wendefläche und Straßenquerschnitte	11
5	Wasserflächen	13
6	Maßnahmenflächen §9(1)20 BauGB	14

A B B. 1

Lage des Plangebiets

Bebauungsplan Nr.11 Gemeinde Dänischenhagen



1

ANLASS

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hält die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplans für erforderlich aus folgenden Zielsetzungen und Planungsanlässen:

Senioren-
wohnen

- Fortführung des bereits seit Jahren begonnenen Planverfahrens
- Verwirklichung von seniorenrechtlichem Wohnraum und deren Betreuung sowie Beschränkung dieser Nutzungsart auf die Baugebiete
- Abrundung der Ortsrandlage
- Ergänzung des Grünfläche - Parkanlage - des vorhandenen Gerhard-Willrodt-Parks
- Verwirklichung der grünordnerischen Maßnahmen auf der Grundlage des Grünordnungsplans im Sinne des §8 a Bundesnaturschutzgesetz innerhalb des Plangebietungsbereichs der Satzung.

Plangebiet

Das Plangebiet liegt am süd-östlichen Ortsrand von Dänischenhagen in Verlängerung der Straße Zur Mühlenau.

Die festgesetzten Baugebiete sind bereits seinerzeit mit dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr.9 für eine allgemeine Wohnnutzung vorgesehen gewesen. Es mußte jedoch auf die landwirtschaftlichen Immissionen des Gutes Uhlenhorst Rücksicht genommen werden. Diese Auswirkungen aus der Landwirtschaft bestehen nicht mehr. Die Gemeinde führt damit das Planverfahren fort mit der Zielsetzung:

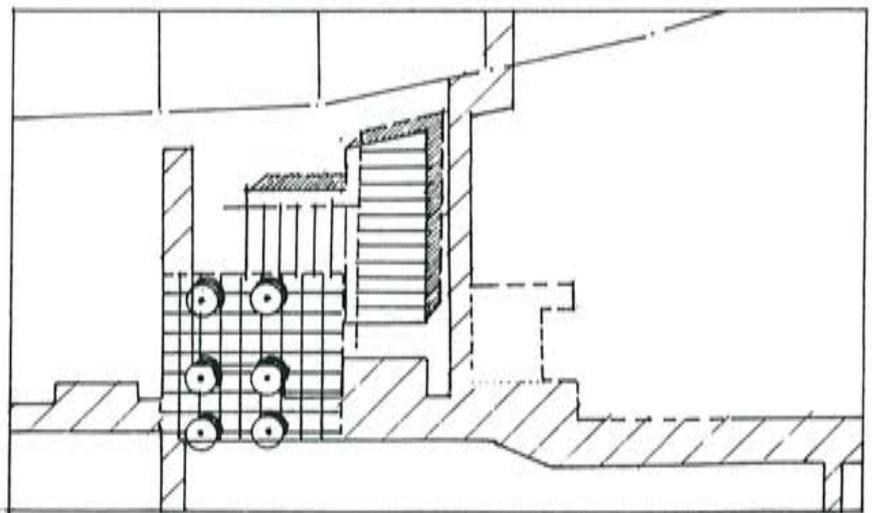
- die Wohnnutzung nur auf das Seniorenwohnen zu beschränken
- und überplant mit den Grünflächen Teilgebiete des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr.9 zur Anpassung an die geänderten Gegebenheiten und zur Sicherung der erforderlichen Ausgleichsflächen sowie der Anlage eines Regenwasserteiches.

2

BAUGEBIETE

- Flächennutzungsplan Die Baugebiete werden als WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet) gemäß §4 BauNVO festgesetzt und führen die Bauflächen beidseitig der Straße Zur Mühlenau fort. Diese Flächen sind im vorbereitenden Bauleitplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Im Rahmen der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine entsprechende Anpassung als Wohnbaufläche.
- Seniorenwohnen Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht der Gemeinde auf eigenen Grundstücksflächen Wohnungen für Senioren zu schaffen. Die Erschließung und Bebauung, die alsbald nach Vorlage der planungsrechtlichen Voraussetzungen vorgesehen ist, wird durch Vertrag mit der Gemeinde über einen Bauträger erfolgen. Geplant ist eine Wohnanlage, unmittelbar angrenzend an einen Park, erschlossen über eine kleine Wohnstraße als Teil der Gesamtanlage, ausgebaut als verkehrsberuhigte Mischfläche. Die Wohnanlage gliedert sich in jeweils unterschiedliche Gebäudetypen mit Mehrfamilienwohnungen, einem Bürgerhaus, Reihenhäusern, Doppel- und Einzelhäusern.
- Teilgebiete 1 und 2 Zweigeschossige Bauweise mit flacher Dachneigung bis max. 25°; Gebäude-/Firsthöhe max. 8m über Oberkante angrenzende Straßenverkehrsfläche 4.1; geplant Mehrfamilien-Wohnungen.
- Teilgebiet 3 Bürgerhaus, Gemeinschaftsräume, platzartige Freiflächengestaltung vor dem Gebäude, siehe nachfolgende Abb.

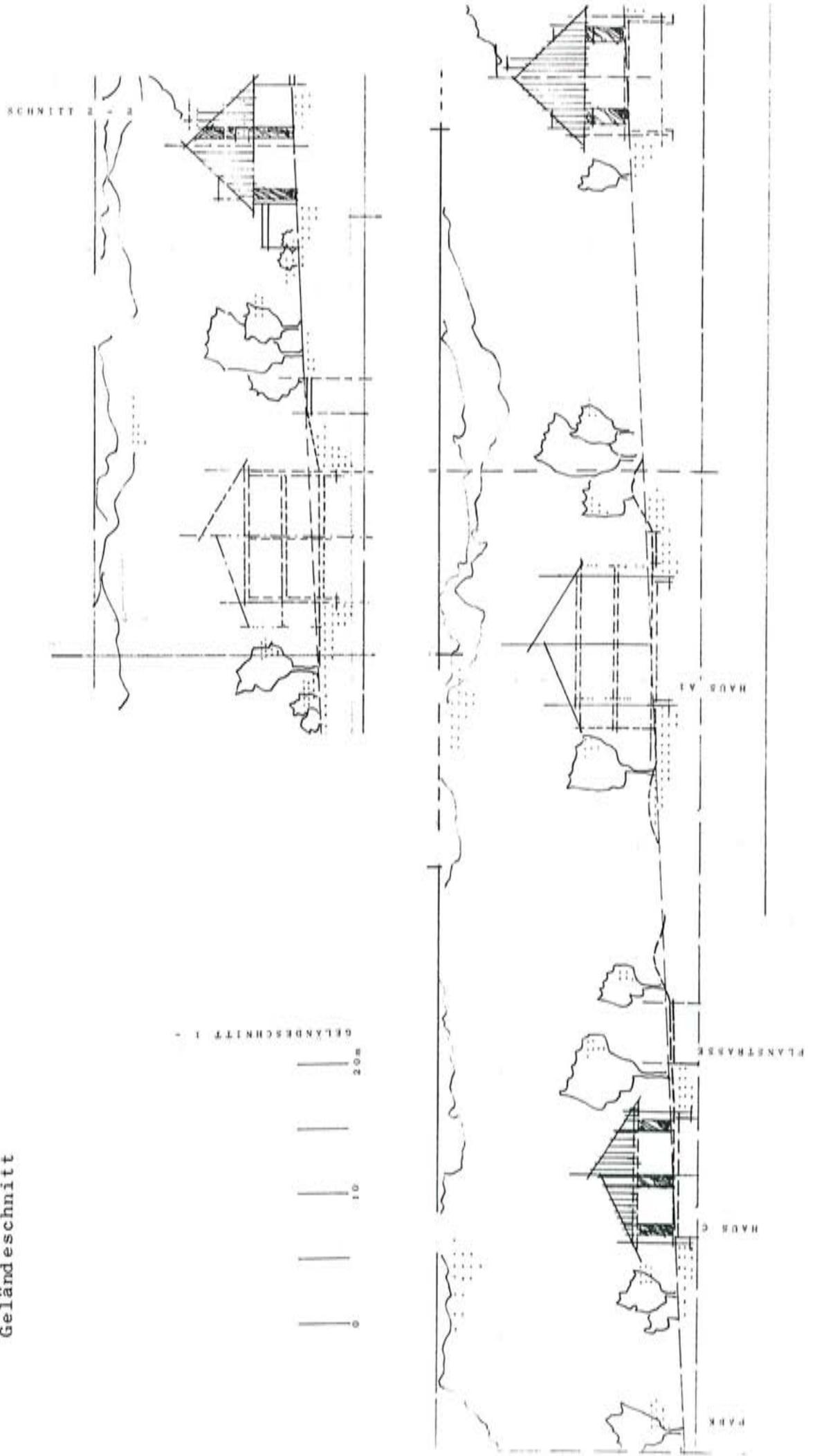
ABB. 2
Bürgerhaus und
'Bürgerplatz'



Teilgebiete 4 und 6	Seniorenwohnen in eingeschossigen Doppelhäusern und Hausgruppen; Gebäudehöhe max. 6m; kein wohn- und nutzungsmäßiger Eingriff in die Anpflanzungsfläche als Maßnahmen- fläche gem. §9(1)20 BauGB am Rand zum Park.
Teilgebiet 5	Seniorenwohnen in eingeschossigen Reihenhäusern; Höhe max. 6m; Zugang und Erschließung über festgesetzte Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Breite 3,20m und jeweils Müllgefäßstandplätze am Straßenrand.
Teilgebiete 7 und 8	Seniorenwohnen in eingeschossigen Einfamilienhäusern, Gebäudehöhe max. 6m.

ABB. 3

Geländeschnitt



3

GRÜNFLÄCHEN

Grünordnungs-
plan

Zu diesem Bebauungsplan ist im Auftrag der Gemeinde ein Grünordnungsplan erstellt worden, der bei der Durchführung der Erschließung und der Bebauung entsprechend umgesetzt werden soll. Soweit die Bestimmungen des BauGB es ermöglichen, wird der Inhalt des Grünordnungsplans durch Festsetzung der Anpflanzungsflächen und der Maßnahmenflächen übernommen.

Die festgesetzten Grünflächen sind Teil einer Parkanlage mit folgenden Funktionen:

- Flächen für naturorientierte Erholung
- Flächen mit bestimmten Schutzfunktionen für den Boden- und Wasserhaushalt
- Die Flächen sind wichtiger Teil eines größeren linearen Landschaftselements des geplanten Biotopverbund- und Schutzgebietssystems entlang der Mühlenau; die getroffenen Maßnahmen dienen der Aufwertung und Verbesserung der Naturfunktion unter Erhöhung der Artenvielfalt.

Teilgebiete

3.1

3.2

3.3

Besondere Entwicklungs- und Pflegefläche als Uferrandbereich entlang des Bachlaufs zu beiden Seiten der Au;
Anlage eines Abschirmgrüns entlang der Fläche 3.1;
Erhaltung und Pflege von Ruderal- und Sukzessionsflächen;
Teilbereiche mit Röhricht und Hochstauden;

Gesamtfläche festgesetzt als Maßnahmenfläche gemäß §9(1)20 BauGB;
Nutzungseingriffe aus dem Park von diesem Bereich ferhalten;
Bereiche mit erhöhter Schutzfunktion.

Teilgebiet

3.4

Vorhandene Parkanlage mit Baum- und Strauchbepflanzung;
allseitig von wassergebundenen Fußwegen umschlossen;
geplante Teichanlage mit Rückhalte- und Reinigungsfunktion für das anfallende Regenwasser im südlichen Teilbereich entlang des Weges 4.9;
Anlage einer natürlichen, abwechslungs- und

buchtenreichen Ufer- und Böschungslinie mit unterschiedlichen Tiefenzonen mind. 1,50m tief und Flachwasserbereiche mit abwechslungsreichen Böschungsneigungen;

Entwicklung von Sukzessions-Randstreifen und Umwandlung der Rasenfläche in Extensivwiese mit großen Mahd-Abständen.

Teilgebiet
3.5

Vorhandene Knickfläche am Rand der Wohnbebauung an der Wendefläche der Straße Zur Mühlenau;
Anlage eines Knicksaums.

Teilgebiet
3.6

Abschirmanpflanzung am Rand des geplanten Teiches aus heimischen Gehölzen mit Saumflächen an den Flachwasserzonen.

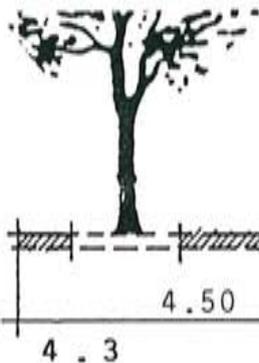
Sonstige
allgemeine
Zielsetzungen

- Keine Intensivunterhaltung der Rasenflächen und Umwandlung in Extensiv-Wiese
- Austausch von Fremdgehölzen
- Anlage von naturbelassenen Sukzessionsstreifen und Erhöhung der Artenvielfalt.

4

VERKEHRSFLÄCHEN

Mischfläche



Die Straßenverkehrsfläche zur Erschließung der Wohnanlage soll bewußt nicht den Charakter einer herkömmlichen Straße haben. Um den besonderen Interessen des Seniorenwohnens zu entsprechen, soll die Aufenthaltsfunktion dieser Straße überwiegen für die Fußgänger und nur untergeordnet als Zufahrt zu den Stellplätzen der Einzelgrundstücke mit folgenden Ausbaumerkmale:

- niveaugleicher Ausbau mit hohen Pflasteranteilen ohne Bordsteine
- Gliederung in Einzelbereiche und Vermeidung einer langgestreckten, linearen Fahrstruktur
- Betonung senkrechter Elemente wie z.B. durch Straßenbäume und Lampen etc.
- Vorgarten- und Straßenbereiche sollen gestalterisch möglichst eine Einheit bilden
- Vermeidung von Ausbaumerkmale als Fahrstraße und Verzicht auf große Flächenversiegelungen für Wendeanlagen; möglichst kleine Wendeanlagen unter Einbeziehung von angrenzenden Zufahrtsflächen; siehe Abb.

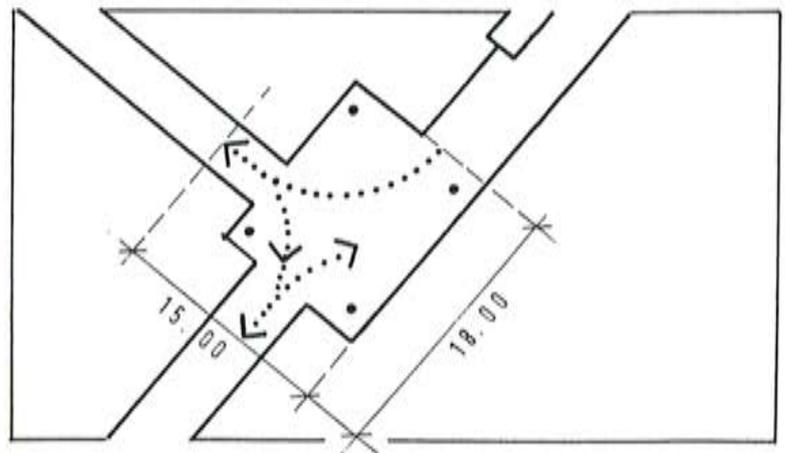
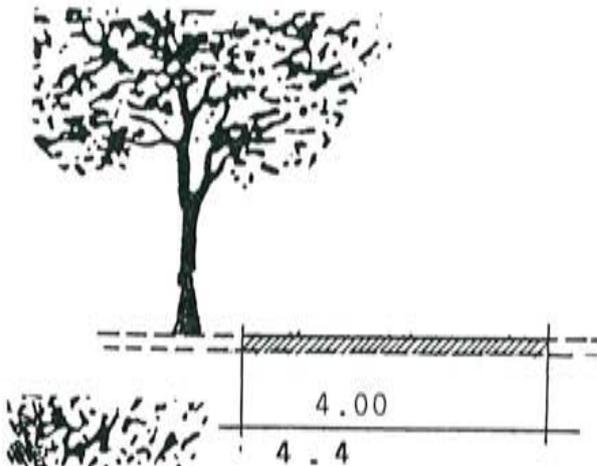


ABB. 4
Wendefläche

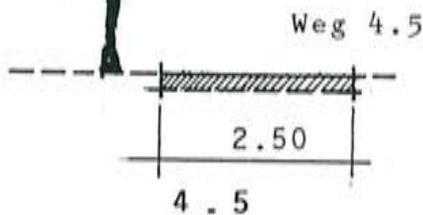
Straßenquerschnitte

- Der westliche Straßenabschnitt 4.4 dient in den Grundzügen nur noch der Zufahrt zu zwei Einzelhäusern mit je einer Wohnung im Sinne einer G.F.L.-Zufahrt; die Zufahrt zu Stellplatzflächen ist auf den Grundstücken

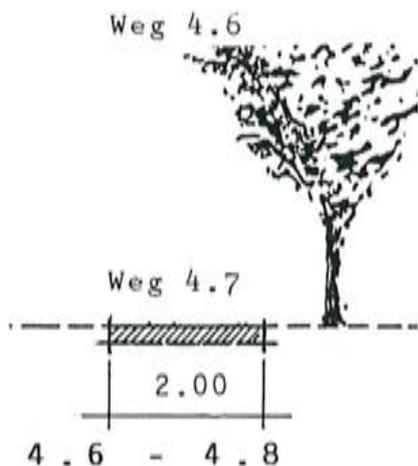


für eine zusätzliche Wendemöglichkeit freizuhalten und entsprechend auszubauen.

- Anlage von Fußwegen zu den angrenzenden Bereichen der Wohngebiete und des Parks.
- Im Verlauf der Straße 4.1 - 4.3 sind Flächen für das Parken von Fahrzeugen festgesetzt, die nur dem öffentlichen Bedarf von ca. 21 Plätzen dienen; Stellplätze gemäß Landesbauordnung sind auf den Wohngrundstücken nachzuweisen.



Fußwegverbindung zwischen der Planstraße und dem Ostring;
Baumreihe am Rand;
Zutritt zum Bürgerhaus.



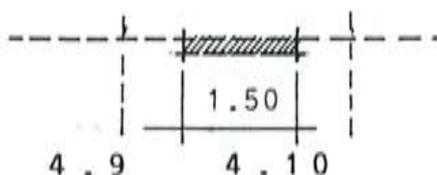
Vorhandene Fußwegverbindung zum Park;
wassergebunden;
geringfügig westlich verlegt zur Freihaltung eines Knicksaums.

Weg 4.8

Geplanter Fußweg vom Ende der Planstraße zum Park in Höhe des vorhandenen Teiches;
einseitig Baumreihe.

Wege 4.9
und 4.10

Vorhandene Wege innerhalb des Parks.



5

WASSERFLÄCHEN

Mühlenau
5.1

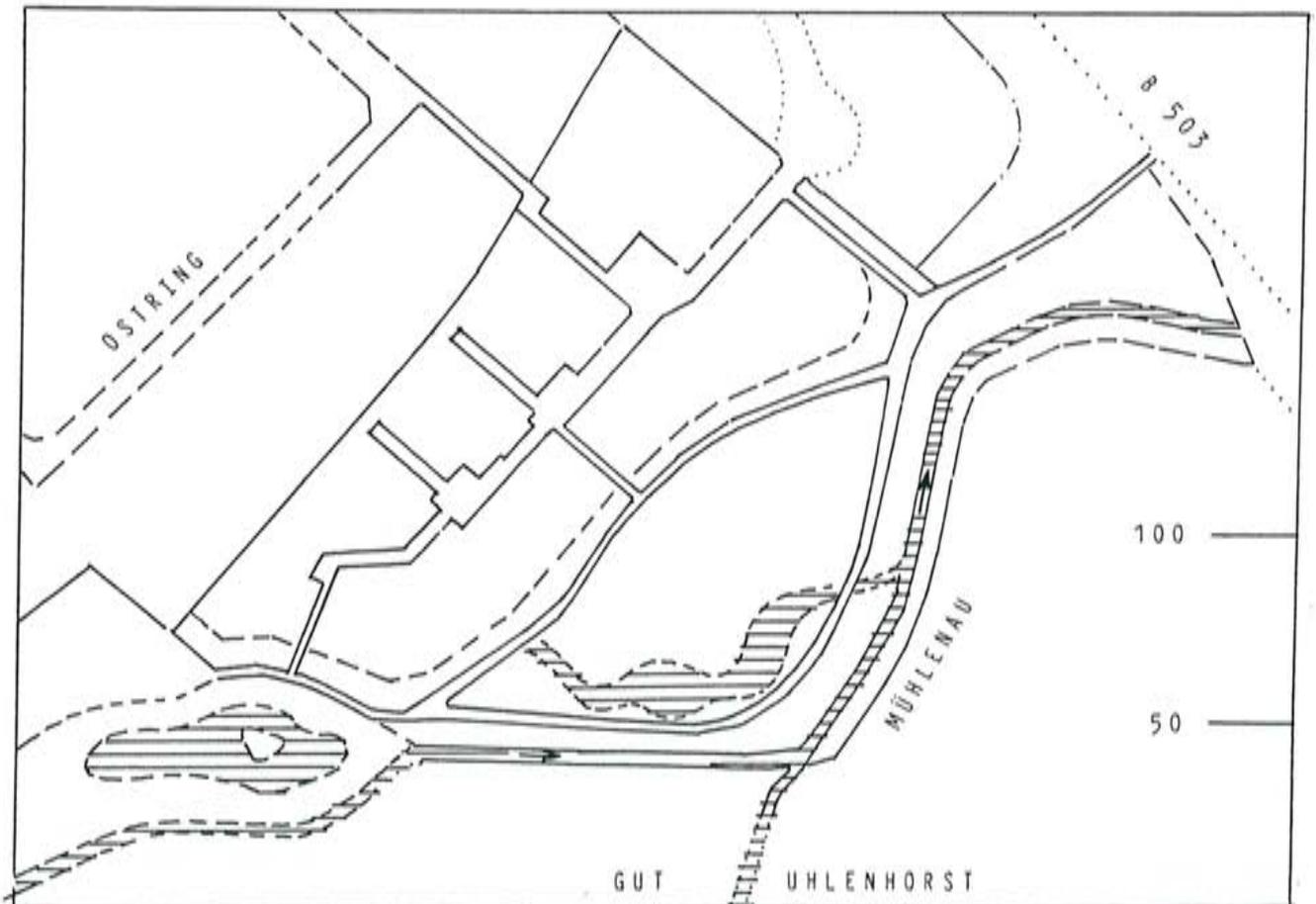
Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft die Mühlenau;
der Verlauf bleibt erhalten;
folgende zusätzliche Maßnahmen sind vorgesehen:

- ökologische Aufwertung der Randstreifen
- Abflachung der Uferbereiche
- Erhöhung des Struktur- und Artenreichtums
- Randbepflanzungen, z.B. durch Schwarzerlen auch zur Beschattung des Gewässers
- Gewässerrandstreifen mit natürlicher Sukzession.

Teich
5.3

Neuanlage eines Teiches mit Rückhaltefunktion des Regenwassers und Zufluß zur Mühlenau (5.4); besondere naturnahe Ausgestaltung der Uferbereiche mit Flachwasserzonen etc. gemäß Ausführungen siehe unter Abs. Grünflächen.

ABB. 5
Wasserflächen



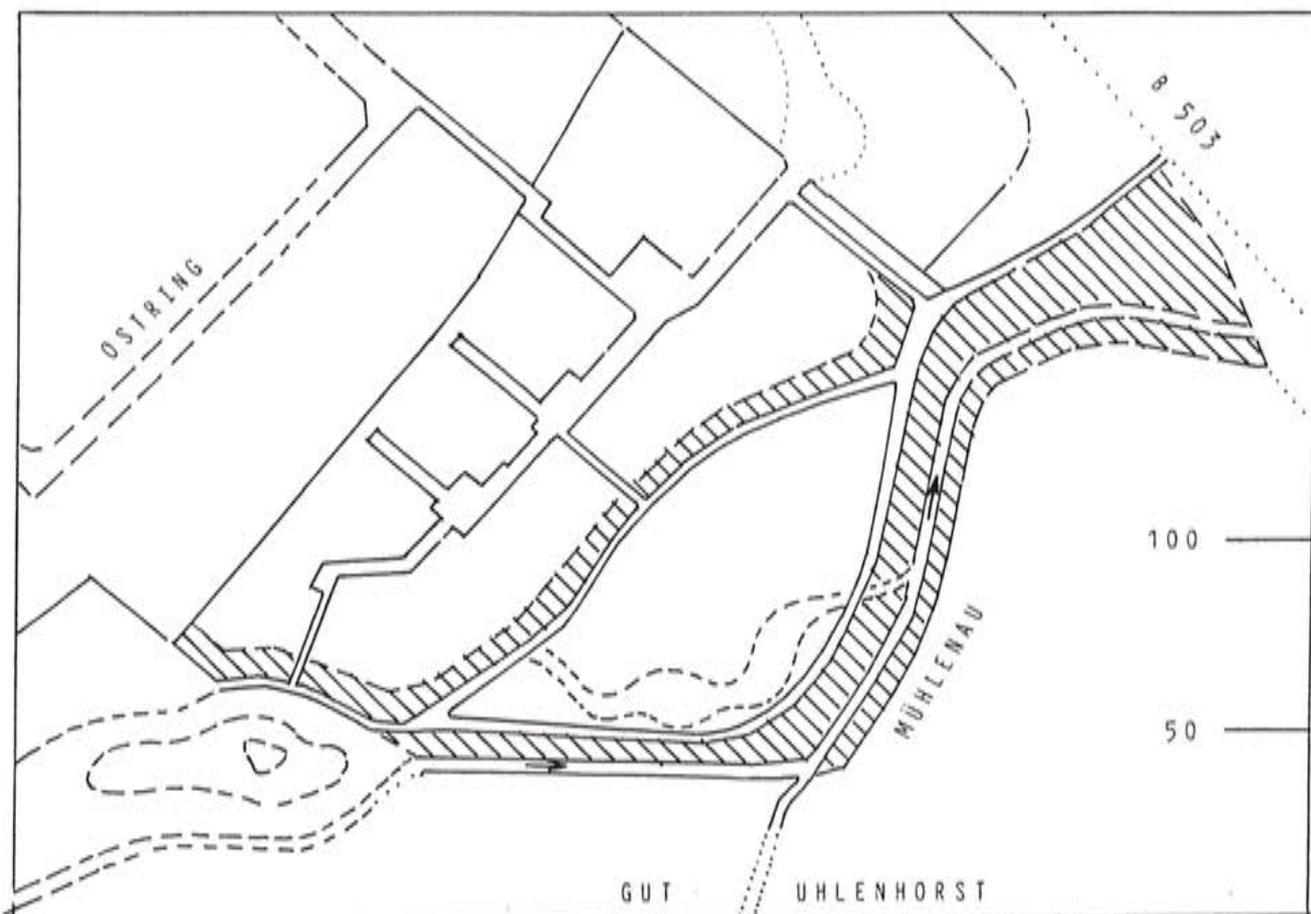
6

GRÜNORDNUNG

ABB. 6

Maßnahmenflächen

§9(1)20 BauGB



Auf der Grundlage der Planungsempfehlungen des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und zeitgleich mit der Erschließung und den Baumaßnahmen ausgeführt. Diese Flächen und Maßnahmen dienen dem Ausgleich gemäß §8 a Bundesnaturschutzgesetz. Der Grünordnungsplan hat den Eingriff ermittelt und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bestimmt, die innerhalb des Plangebiets im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff vollzogen werden. Einzelheiten dazu werden vertraglich im Zuge der Bauausführung geregelt. Der Bebauungsplan übernimmt nur die gem. §9 BauGB möglichen Festsetzungen. (Siehe auch Abs. Grünflächen)

7

Ö R T L I C H E B A U V O R -
S C H R I F T E N

Die Satzung bestimmt im Teil B gestalterische Vorschriften zu

- Außenwänden
- Dächern
- Gebäudehöhen
- sowie Bepflanzungsbindungen gemäß §9(1)25a,b BauGB.

Zielsetzungen

Im Grundsatz bleiben diese gestalterischen Bindungen auf die wesentlichen Grundzüge beschränkt und lassen der Bauausführung, insbesondere bezogen auf die 40% - Ausnahme, genügend Spielraum. Die Gemeinde kann jedoch aufgrund der besonderen Standortlage dieses Baugebiets unmittelbar am Ortsrand mit direkter Einsehbarkeit auf bestimmte Gestaltungsbindungen nicht verzichten. Der Gemeindevertretung ist es besonders wichtig, daß die baulichen Anlagen eine bestimmte G e b ä u d e h ö h e nicht überschreiten, um die Einbindung in die Ortsrandlage und die Anpassung an die angrenzenden Baugebiete zu erreichen.

Zur Sicherung einer bestimmten Gebäudehöhe, die der angrenzenden Bebauung entspricht, ist dabei auch die Bindung an eine höchstzulässige Dachneigung zwingend.

Bindungen zu Material und Farbe der Außenwände und Dächer dienen folgenden Zielsetzungen:

- Anpassung an die überwiegende Bauausführung der Nachbarbebauung
- Einheitliches und ruhiges Erscheinungsbild der Ortsrandbebauung aufgrund des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Parks und des Denkmalschutzbereich der baulichen Anlagen auf Gut Uhlenhorst.

Die Bindungen zur Bepflanzung dienen der Schaffung eines Ortsrandes, der Einbindung der Bebauung in die Landschaft, der Landschaftspflege, der räumlichen Gliederung und der Verbesserung des Kleinklimas.

8

D A T E N
V E R - U N D E N T S O R G U N G
E R S C H L I E S S U N G
B A U G R U N D

Plangebiet	2,82 ha
Erschließungs- beginn	Nach Vorlage der planungsrechtlichen Vor- aussetzungen; geplant 1997
Kostenschätzung Erschließung	
Grunderwerb Verkehrsflächen	20 000,-
Bau d. Verkehrsfl.	180 000,-
Straßenentwäss.	100 000,-
Straßenbeleucht.	25 000,-
SW-Kanal.	180 000,-
Trinkwasser	60 000,-
Strom	50 000,-
Sonstiges (nicht geschätzt)	
B a u g r u n d	Bodenuntersuchungen liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht vor; die Gemeinde geht von normalen Baugrund- verhältnissen aus; vor Baubeginn werden Bodenuntersuchungen empfohlen.
A b w a s s e r	Anschluß der Baugrundstücke an die Ortsent- wässerung der Gemeinde mit Anschluß an das Klärwerk Kiel-Bülk; der Vertrag mit der Stadt Kiel wurde auf 5000 Einwohnergleichwerte angehoben.

Regen- wasser	Ableitung des anfallenden Regenwassers unter Beachtung der wasserrechtlichen Vorschriften; die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers direkt in die Vorflut ist weder geplant, noch möglich; die Planung berücksichtigt daher die Anlage eines Rückhaltebeckens;
	der Wasser- und Bodenverband Fuhlensee-Bülk wird vor Beginn der Baumaßnahmen beteiligt;
	der Verband führt z.Zt. Maßnahmen zur naturnahen Umgestaltung seiner Gewässer durch;
Rückhaltebecken	die geplante Anlage eines naturnahen Teiches mit Rückhaltefunktion kommt dieser Planung entgegen;
	aus dem Baugebiet werden in die wenig leistungsfähige Vorflut keine größeren Wassermengen geleitet;
Abflußmenge	max. 1,5l/sec x ha
Ausstattung	Sedimentationsbecken mit Schwebstoffsperrung; weitgehende biologische Reinigung des Oberflächenwassers.
Trink- wasser	Anschluß des Plangebiets an die zentralen Versorgungsleitungen.
Lösch- wasser	Aufstellung von Hydranten innerhalb der Verkehrsflächen in Abstimmung mit der Feuerwehr; Sicherung der ausreichenden Löschwassermenge im Zuge der weiterführenden Planung.
Strom	Stadtwerke Kiel
Telekom	Rechtzeitige Beteiligung (mind. 6 Monate) vor Baubeginn.

9

A U F S T E L L U N G S V E R F A H R E N
 B E H A N D L U N G B E D E N K E N
 U N D A N R E G U N G E N

Aufstellungs-
beschuß

Der Aufstellungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr.11 wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung am 13.01.1984 gefaßt.

Nach der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ruhte das Aufstellungsverfahren.

Erneuter Planungsbeginn mit geänderten Inhalten und geringfügig geändertem Plan-
geltungsbereich im Jahr 1996.

Frühzeitige
Bürgerbeteiligung
gem. §3(1) BauGB

Öffentliche Bürgerversammlung in der
Amtsverwaltung am 28.11.1996.

TÖB

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit
Schreiben vom 19.02.1996 zum Aufstellungsverfahren beteiligt.

Auslegung

01.04.97 - 02.05.97

Gemäß Beschluß der Gemeindevertretung sind folgende im Auf-
stellungsverfahren vorgetragenen Anregungen und Bedenken ab-
wägend in der Begründung zu behandeln:

zu Landrat des
Kreises vom
10.04.97:

Ein Erfordernis zum Ausbau der Wendeflächen
mit einem Durchmesser von 18m wird von der
Gemeinde nicht geteilt mit folgender Be-
gründung:

- Eine ausreichende Wendemöglichkeit ist
gemäß Darstellung auf Seite 11 dieser
Begründung gegeben; das Müllfahrzeug
muß daher nicht die Straße rückwärts fahren.
- Eine derart große Wendefläche würde nicht
zum Gestaltungskonzept der Straßen und
Wege passen.
- Aufgrund zusätzlicher Wegflächen wird
eine ausreichend große Wendemöglichkeit
geschaffen.

zu Stadtwerke Kiel
v. 17.04.97:

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine vorhandene Gasleitung der Stadtwerke. Diese Leitung liegt innerhalb der Teilgebiete 5, 6 und in den südlich angrenzenden Grünflächen. Um die Kosten für eine Verlegung dieser Leitung zu vermeiden, wird für die geplanten Reihenhäuser 4-6 die Baugrenze geringfügig verschoben. Die Gasleitung ist in ihrem Verlauf durch entsprechende Leitungsrechte in der Planzeichnung gesichert. Bei der Querung der geplanten Teichfläche ist eine Umlegung der Leitung nicht erforderlich, weil hier nur eine geringe Wassertiefe verwirklicht wird.

zu Naturschutz-
bund v. 21.04.97:

Die vorgetragenen Anregungen zur Grünplanung sollen im Zuge der Ausführung der Erschließungs- und Grünordnungsmaßnahmen behandelt werden.

zu Amt für Land-
und Wasserwirt-
schaft v.
29.04.97:

Die Hinweise werden von der Gemeinde Dänischenhagen zur Kenntnis genommen.

Sicherung
der Gemeinbedarfs-
nutzung

Vertrag zwischen Gemeinde und Bauträger.

Dringender Wohn-
raumbedarf

Die Satzung wird aufgestellt zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs.

Satzungsbeschluß

Billigung der Begründung gemäß Beschluß
der Gemeindevertretung vom 30. JULI 1997

Dänischenhagen, 30. DEZ. 1997

Amtsvorsteher/Bürgermeister



W. Hoff