

## AUSFERTIGUNG

Fassung vom 21.1.1991

# B 12

## BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER GEMEINDE  
DÄNISCHENHAGEN ÜBER DEN  
BEBAUUNGSPLAN 12 FÜR DAS GEBIET:  
GRUNDSTÜCK DER AMTSVERWALTUNG  
UND WOHNBEBAUUNG ZWISCHEN  
STURENHAGENER WEG, HAFERKAMP  
UND STILLER WINKEL

planungsbüro dipl.ing. klaus gooth architekt  
2300 kiel 1 am wildgehege 3 0431 33 43 45

1  
INHALTSVERZEICHNIS

NR.	INHALT	SEITE
2	Übersichtsplan Lage des Plangebiets Karte 1 : 25 000	4
3	Übersichtskarte Geltungsbereich des Bebauungsplans Karte 1 : 5 000	5
4	Anlaß	6
5	Geltungsbereich	7
6	Flächennutzungsplan	7
7	Vorhandene Nutzung	8

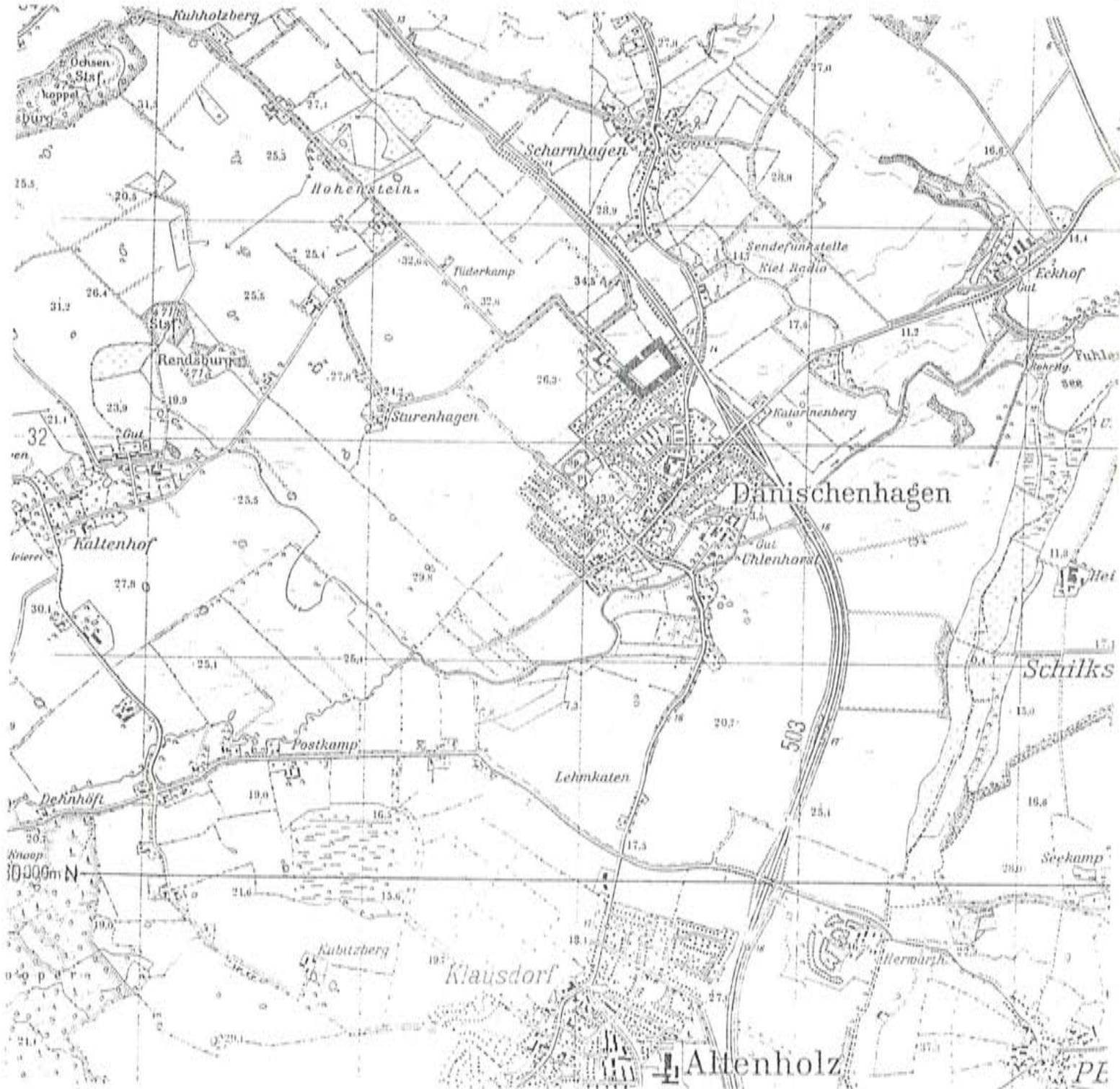
Fortsetzung

## INHALTSVERZEICHNIS

NR.	INHALT	SEITE
8	Planung	9
8.1	Verkehrsflächen und G.F.L.-Flächen	9
8.2	Festsetzungen innerhalb der Bauflächen	11
8.2.1	Amtsverwaltung	11
8.2.2	WA-Gebiete	12
8.3	Einwohner	13
8.4	Bepflanzungen	13
9	Erschließungskosten	14
10	Bodenordnung	16
11	Ver- und Entsorgung	16
12	Plandurchführung, Rechtsgrundlagen	18

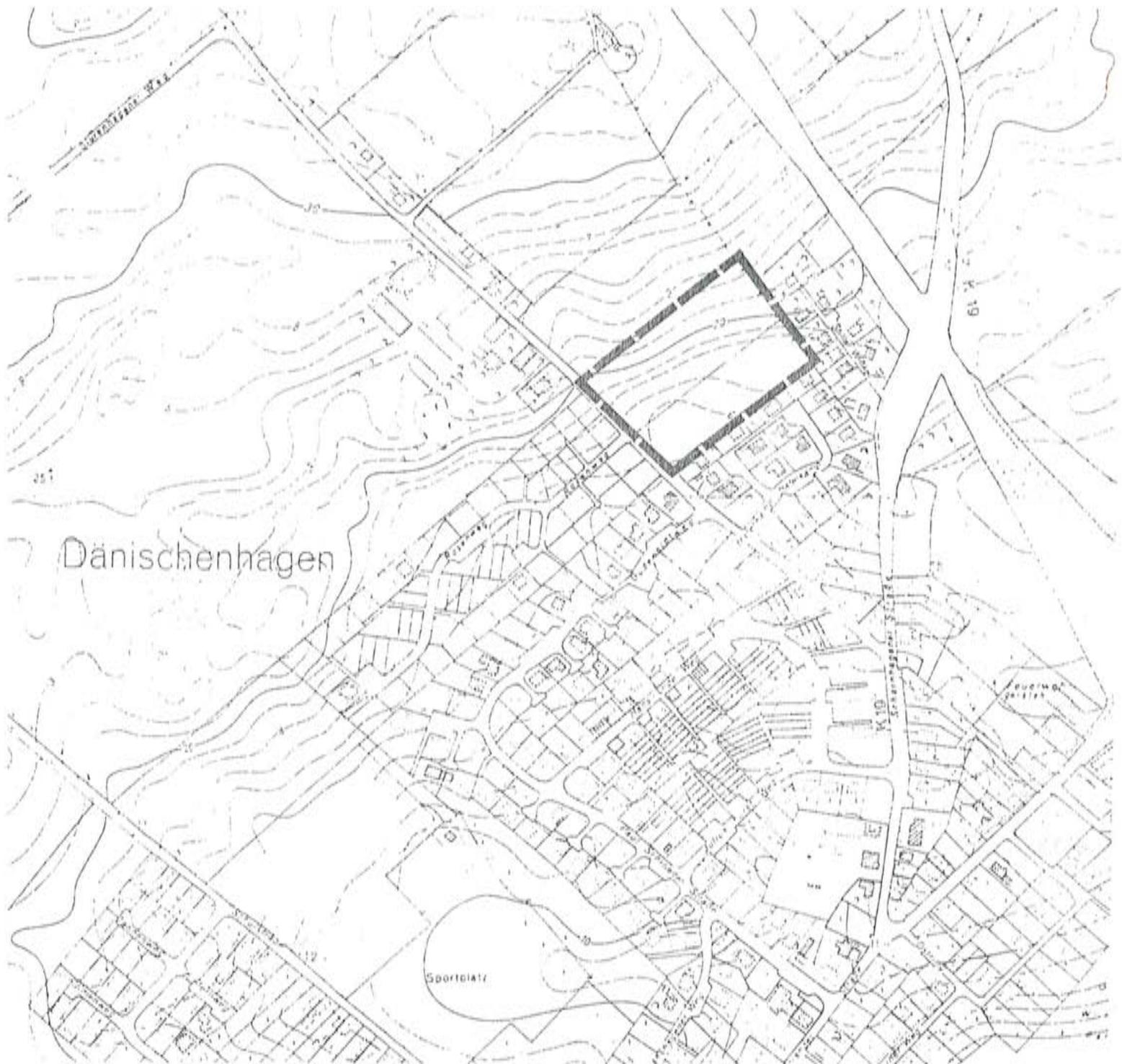
2  
ÜBERSICHTSPLAN

Lage des Plangebiets Karte 1 : 25 000



### ÜBERSICHTSKARTE

Geltungsbereich des Bebauungsplans      Karte 1 : 5 000



## 4

**ANLASS**

Im Dezember 1989 wurde der Neubau des **A m t s g e - b ä u d e s** fertiggestellt. Das Grundstück dieser neuen Amtsverwaltung liegt am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Dänischenhagen und grenzt im Süden und Westen an vorhandene Wohngebiete. Zwischen den vorhandenen Wohngrundstücken der Straße **S T I L L E R W I N K E L , H A F E R K A M P , R O S E N W E G** und der Amtsverwaltung ist somit eine bauliche Restfläche entstanden, die zukünftig ebenfalls einer **W o h n n u t z u n g** zugeführt werden soll. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplans erfolgt eine **A r r o n d i e r u n g** des nördlichen Ortsrandes. Die städtebauliche Ordnung der neu geplanten Wohnbebauung und des Amtsgebäudes wird zum bestimmenden Anlaß für die Erstellung dieses Bebauungsplans 12 der Gemeinde Dänischenhagen.

7

5

#### G E L T U N G S B E R E I C H

Das Plangebiet liegt in einer Größe von ca. 2 ha im Verlauf des **STURENHAGENER WEGES** am nördlichen Siedlungsrand. Im Bereich der Wohngrundstücke der Straße Haferkamp und Stiller Winkel folgt der gemäß §9(7) BauGB festgesetzte Grenzverlauf des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans den rückwärtig gelegenen Flurstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung.

Die nord-östliche Straßenbegrenzungslinie des Sturenhagener Weges bildet gleichzeitig die Grenze des Bebauungsplans im Süd-Westen, während die nördliche Grenzziehung im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen des Flurstücks 53/2 eine planerische Grenzziehung darstellt.

6

#### F L Ä C H E N N U T Z U N G S P L A N

Der Bebauungsplan wird entwickelt aus den Ausweisungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dänischenhagen. Die Fläche des Plangebiets wurde dabei insgesamt als Wohnbaufläche darge-

stellt. Abweichend davon wird das Grundstück der vorhandenen Amtsverwaltung im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Anpassung der Fläche im vorbereitenden Bauleitplan erfolgt im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde.

## 7

## VORHANDENE NUTZUNG

Der Bebauungsplan kann im Teil A der Satzung folgende vorhandene Nutzungen und städtebauliche Elemente übernehmen:

- Gebäude der Amtsverwaltung
- Gehweg entlang der Amtsverwaltung
- Stellplatzflächen der Amtsverwaltung mit Zufahrten
- mit Erhaltungsgebot festgesetzte vorhandene Bäume
- Wegefläche V 2.

Von der Straße V 1 ist bereits bis in Höhe des Weges V 2 die Fahrbahn der Erschließungsstraße vorhanden. Im Zuge der Ausbaus des ersten Abschnitts der Straße V 1 ist auch der Sturenhagener Weg im Verlauf der Breite des Plangebiets ausgebaut worden. Die Grenzziehung des Geltungsbereichs entspricht dem ausgebauten Straßenverlauf.

## P L A N U N G

## 8.1

V E R K E H R S F L Ä C H E N und G . F . L . - F l ä c h e n  
(Geh-, Fahr- und Leitungsrechte)

Für die Gestaltung des Verkehrsraums sind im Plangebiet enge Grenzen gezogen. Auch alternative Straßenführungen sind kaum denkbar aufgrund folgender städtebaulicher Gegebenheiten, die für die Planung feste Vorgaben darstellen:

- Straßeneinmündung R o s e n s t r a ß e /  
S t u r e n h a g e n e r W e g
- Grundstück der Amtsverwaltung und vorhandene Verkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie
- Geringe Größe des Plangebiets
- Klarheit der Verkehrsführung aufgrund des 'öffentlichen' Charakters der Straße als Zufahrt zur Amtsverwaltung.

Die Gemeindevertretung hat daher eine kurze Stichstraße in herkömmlicher Bauausführung mit getrennt von der Fahrbahn verlaufenden Gehwegen vorgesehen. Diese Erschließungsstraße dient der Zufahrt zum Amtsgebäude und der Erschließung der Wohngrundstücke.

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind bereits die öffentlichen Flächen für das Parken von Fahrzeugen gebaut worden. Diese Flächen werden für das Gesamtgebiet als ausreichend angesehen. Im Bedarfsfall stehen außerhalb der Dienststunden der Verwaltung auch die Parkplätze des Amtsgrundstücks für das Abstellen der Fahrzeuge zur Verfügung.

Aufgrund der Breite des Plangebiets werden zur Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücke besondere Festsetzungen erforderlich. Die Grundstücke werden über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen erschlossen. Diese privaten Zuwegungen sollen einen Beitrag zur Senkung der Erschließungskosten leisten, da der Aufwand für öffentliche Straßenverkehrsflächen unangemessen hoch liegen würde. Das Befahren der Zuwegungen durch Müllfahrzeuge ist jedoch nicht zulässig. Daher werden am Anfang der G.F.L.-Flächen Müllstandplätze für die jeweiligen, rückwärtig gelegenen Grundstücke festgesetzt.

Im Bereich der geplanten Grundstücke 9 und 10 wird eine Verlängerung der G.F.L.-Fläche mit Geh- und Leitungsrechten festgesetzt. Diese Fläche sichert den Zugang zum offenen Graben entlang der nördlichen Plangebietsgrenze und eine mögliche Fußwegeverbindung für den Fall einer Wohnflächenergänzung in den nördlich angrenzenden Gebieten des Flurstücks 53/2.

Der FUSSWEG V 2 entlang des Amtsgrundstücks schafft eine Verbindung zum Wohngebiet

H a f e r k a m p und zum vorhandenen Kinderspielplatz im Flurstück 56/18.

## 8.2

### FESTSETZUNGEN INNERHALB DER BAUFLÄCHEN

#### 8.2.1

#### AMTSVERWALTUNG

Für das Grundstück der Amtsverwaltung werden die Festsetzungen aufgrund folgender städtebaulicher Zielsetzungen getroffen:

- Übernahme der vorhandenen baulichen Gegebenheiten
- Baugrenzenfestsetzung in möglichst enger Führung um den vorhandenen baulichen Bestand
- Erhaltung der bestehenden Freiflächen.

Zufahrten zu den bereits genutzten Stellplatzflächen sind nur an den besonders festgesetzten Bereichen zulässig.

Die festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf dienen den Nutzungsansprüchen der öffentlichen Verwaltungseinrichtungen.

## 8.2.2

**WA - GEBIETE**

Für die festgesetzten **ALLGEMEINEN WOHN-  
GEBIETE** wird eine städtebauliche Ordnung ange-  
strebt, die der Art der vorhandenen Bebauung in den Um-  
gebungsbereichen **H a f e r k a m p / R o s e n w e g**  
entspricht. Zulässig sollen daher auch nur eingeschossige  
Einzel- und Doppelhäuser sein, für die in Abs. 1 des  
Textes (Teil B) der Satzung Mindest-Grundstücksgrößen  
festgesetzt werden, um die bauliche Verdichtung aufgrund  
der Bodenpreisentwicklung in bestimmten Grenzen zu  
halten. Aus diesem Grund wird auch die Zahl der Wohnungen  
begrenzt.

Zur Sicherung einer städtebaulichen Ordnung werden  
bestimmte gestalterische Festsetzungen getroffen, die  
aber nur in den Grundzügen die Art und Neigung der  
Dächer und Höhenfestsetzungen enthalten. Den Be-  
stimmungen über die zulässige Höhenentwicklung der Ge-  
bäude kommt gerade aufgrund der topographischen Ver-  
hältnisse der Geländehöhen eine Bedeutung zu. Die vor-  
handene Geländeoberkante des Baugebiets steigt nach  
Norden hin innerhalb des Plangebiets um ca. 4m an.  
Um Beeinträchtigungen innerhalb der Bebauung zu ver-  
meiden, wird daher für jedes Grundstück eine Höhenfest-  
setzung getroffen. Bezugspunkt ist dabei jeweils die in der  
Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Höhe des Geländes  
über NN. Diese Festsetzung wird im Teil B unter Abs. 3  
getroffen. Die Höhenangaben in der Planzeichnung sind  
jeweils an den in Aussicht genommenen Grundstückszu-

schnitten vorgenommen worden. Wird abweichend davon eine Grundstücksbildung vorgenommen, so gilt die Höhe der Oberkante Gelände über dieser neuen Grundstücksgrenze (jeweils nord-westliche Grundstücksgrenze).

### 8.3

#### EINWOHNER

Unter der Annahme, daß die in Aussicht genommenen Grundstücksteilungen auch verwirklicht werden, sind innerhalb des Wohngebiets 20 Einzelhausgrundstücke realisierbar. Es wird ferner angenommen, in Übereinstimmung mit den Wohngrundstücken des Umgebungsbereichs, daß fast ausschließlich Einfamilienhäuser gebaut werden mit einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 3 Personen je Haus. Damit ist aufgrund der Planung mit einer **EINWOHNERZUNAHME** von ca. 60 Einwohnern zu rechnen. Bei der Realisierung des Bebauungsplans wird dabei verstärkt auf die Deckung der örtlichen Nachfrage nach Wohnraum und nicht so sehr auf die planmäßige Ansiedlung von Auspendlern Wert gelegt. Da der Eigenbedarf in der Regel über mehrere Jahre verteilt zu decken ist, ergibt sich hieraus auch ein angemessen verlängerter Realisierungszeitraum.

### 8.4

#### BEPFLANZUNGEN

Für eine landschaftsgerechte Eingrünung des neuen Baugebiets werden Festsetzungen gem. §9(1)25 a, b

BauGB getroffen. Diese grünplanerischen Maßnahmen dienen der Schaffung eines sinnvollen Ortsrandes, der Erhaltung und Pflege vorhandener Bepflanzungen und der Gliederung der Baugebiete. Die Anpflanzungsfläche am nord-westlichen Rand des Plangebiets findet dabei eine ökologisch wichtige Ergänzung durch einen offenen Graben, dem die Aufgabe zufällt, das aus der angrenzenden Hanglage anfallende Oberflächenwasser zu sammeln zum Schutz der Wohngrundstücke.

Im Zuge des Neubaus der Amtsverwaltung wurden beim Bau der Erschließungs- und Stellplatzflächen Baumanpflanzungen vorgenommen. Diese Bäume werden mit Erhaltungsgebot gemäß §9(1)25 b BauGB in der Planzeichnung festgesetzt.

## 9

## ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die überschlägige Ermittlung der Kosten, die der Gemeinde zur Verwirklichung des Bebauungsplans durch den Bau der Erschließungsanlagen entstehen, wird wie folgt geschätzt:

9.1		DM
9.1.1	Grunderwerb der Verkehrsflächen	15 000.-
9.1.2	Bau der Straßenverkehrsflächen	140 000.-

9.1	Fortsetzung	DM
	Übertrag	155 000.-
9.1.3	Straßenentwässerung	50 000.-
9.1.4	Straßenbeleuchtung	20 000.-
9.1	Gesamt	225 000.-
9.2		DM
9.2.1	Schmutz- und Regenwasser	90 000.-
9.2.2	Trinkwasser	30 000.-
9.2.3	Strom	15 000.-
9.2.4	Sonstiges	50 000.-
9.2	Gesamt	185 000.-

Bei dieser Kostenschätzung wurde der erforderliche Aufwand für den Bau der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nicht berücksichtigt.

Auf der Grundlage der Gemeindegemeinschaft werden die Kosten der Erschließung anteilig durch die Anlieger getragen. Von der Kostenermittlung gemäß 9.1 trägt die Gemeinde nach §129 BauGB 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwands in Höhe von geschätzt DM 22 500.-, deren Finanzierung im Haushalt der Gemeinde berücksichtigt werden soll.

Die Fortführung der Erschließungsmaßnahmen ist nach Erreichen der planungsrechtlichen Voraussetzungen zu erwarten.

## BODENORDNUNG

Für alle erforderlich werdenden Maßnahmen der Bodenordnung strebt die Gemeinde grundsätzlich eine einvernehmliche Regelung an. Die Maßnahmen, die das Baugesetzbuch gemäß §45ff (Umliegung), §80ff (Grenzregelung) und §80ff (Enteignung) vorsieht, sollen jedoch nicht ausgeschlossen bleiben, aber nur zur Anwendung kommen, wenn anders die Planung nicht zu verwirklichen ist.

## VER- UND ENTSORGUNG

### ABWASSER

Die durch die Bebauung anfallenden Abwässer werden geordnet der zentralen Abwasserbeseitigung zugeführt. Aufgrund der geringen Anzahl der Wohneinheiten sind zusätzliche Maßnahmen nicht erforderlich. Das Gesamtgebiet wird ohne Ausnahmen den zentralen Entsorgungsleitungen angeschlossen.

## 11.2

## OBERFLÄCHENWASSER

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen des Landeswassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes. Im Grundsatz ist eine geordnete Einleitung des Regenwassers in die zentralen Entsorgungsleitungen geplant, die dann Anschluß finden an die Vorfluter. Für die Wohngrundstücke wird jedoch eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken selbst angestrebt.

## 11.3

## TRINKWASSER

Die Trinkwasserversorgung erfolgt für das gesamte Plangebiet durch Anschluß an die zentralen Versorgungsleitungen.

## 11.4

## LÖSCHWASSER

Zur Löschwasserversorgung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen eine ausreichende Berücksichtigung von Unterflurhydranten in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr beachtet.

## 11.5

## STROM

Das Plangebiet wird durch die Stadtwerke Kiel

mit Strom versorgt.

11.6

#### M Ü L L

Für das gesamte Plangebiet erfolgt eine geordnete Entsorgung des Hausmülls. Die Müllentsorgung untersteht dem Kreis Rendsburg-Eckernförde.

11.7

#### P O S T

Fernmeldeanschlüsse des Baugebiets erfolgen durch die Oberpostdirektion Kiel.

Der Beginn der Erschließungsarbeiten wird dem Fernmeldeamt Kiel rechtzeitig angezeigt, mindestens 8 Monate vor Baubeginn.

12

#### P L A N D U R C H F Ü H R U N G , R E C H T S G R U N D L A G E N

Wesentliche Teile der Erschließungsanlagen sind innerhalb des Plangebiets bereits vorhanden. Innerhalb des Planaufstellungsverfahrens dieser Satzung ist das Gebäude der Amtsverwaltung und die Erschließungsstraße bis in Höhe des Weges V 2 verwirklicht worden. Über die Realisierung der restlichen Straßenflächen und der Wohngrundstücke kann zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine genaue Zeitangabe

erfolgen. Es wird aber angenommen, daß unmittelbar nach Vorlage der planungsrechtlichen Voraussetzungen mit der weiteren Erschließung des Plangebiets begonnen wird. Die Verwirklichung der Zahl der Wohnungen soll dabei unter Beachtung der landesplanerischen Stellungnahme erfolgen.

Grundlage der Satzung ist das Baugesetzbuch 1986 und die Baunutzungsverordnung 1990.

Gebilligt gemäß Beschluß der Gemeindevertretung am 6.12.1990.

Dänischenhagen, den 22. APR. 1991



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister

Zusatz : Es wird darauf hingewiesen, daß der Planbereich im Bauschutzgebiet des Marine-Flugplatzes Holtenau liegt.

Dänischemhagen, den

16. AUG. 1991

*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister

