

# BEBAUUNGSPLAN NR. 17 DER GEMEINDE DÄNISCHENHAGEN

Gebiet zwischen Schulstraße und Erlenweg

## B E G R Ü N D U N G

Anlage b

### 1. Grundlage des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dänischenhagen in der Fassung der 6. Änderung erstellt.

### 2. Lage, Größe und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im südwestlichen Teil der bebauten Ortslage von Dänischenhagen zwischen der Schulstraße und der Straße Erlenweg (Anlage a - Übersichtskarte).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,549 ha.

Die Schulstraße sowie die Straßen Erlenweg und Kiefernweg sind als öffentliche Verkehrsflächen angrenzend an das Plangebiet vorhanden. Die Grundstücke des Plangebietes sind bebaut und werden durch Wohngebäude genutzt; auf den Grundstücken "8" bzw. "27" sind darüber hinaus nicht störende Gewerbebetriebe bzw. freiberufliche Nutzungen vorhanden.

### 3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan aus folgenden Gründen auf:

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

einschließlich des baulichen Bestandes;

städtebauliche Neuordnung des Plangebietes

durch Nutzung innerörtlicher Baulandreserven;

Berücksichtigung der Belange des Verkehrs

einschl. Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Erschließung;

Erhaltung und Ergänzung des Baumbestandes;

Vorbereitung bodenordnender Maßnahmen;

Vorgabe von Höhenentwicklungen und Gestaltungs-Festsetzungen

als Grundlage eines ausgewogenen Gesamteindruckes innerhalb des Plangebietes und zur Sicherung der Gestaltung des Ortsbildes.

Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren wird verzichtet, da die Gesamtgrundfläche aller zulässigen baulichen Anlagen - einschließlich der im Plangebiet bereits vorhandenen Gebäude und Anlagen - sowie der anzulegenden Grundstückszufahrten ca. 11 400 qm beträgt und somit den Schwellenwert von 20 000 qm als Voraussetzung für das Erfordernis einer allgemeinen Vorprüfung erheblich unterschreitet. - Aufgrund der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 verfolgten planerischen Zielsetzung der Gemeinde sind UVP-pflichtige Vorhaben gemäß der Anlage 1 zum UVP-Gesetz nicht zu erwarten.

#### 4. Entwicklung des Planes

##### 4.1. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Schulstraße sowie die Straßen Erlenweg und Kiefernweg sichergestellt.

Im Bereich der Straßeneinmündungen werden Sichtdreiecke in ausreichender Größe für das Vorfahrtsgebot "rechts vor links" von Bepflanzungen und sonstigen Nutzungen über 0,70 m freigehalten.

Parkstände sind nördlich der Schulstraße sowie im Bereich der Straßen Erlenweg und Kiefernweg vorhanden; im Bereich des Wendeplatzes der Straße Kiefernweg wird auf zwei der - in diesem Bereich mehr als ausreichend - vorhandenen Parkstände zugunsten der Ausbildung einer Zufahrt zum Grundstück "9" verzichtet.

Die geplanten Grundstücke "10 bis 16" werden über Wege in ausreichender Breite als mit Rechten zu belastende Flächen auf Privatgrundstücken an die Schulstraße angebunden. Um ein Wenden von PKW durch Zurücksetzen zu ermöglichen, werden die Nutzungsrechte an ihrem südlichen Ende ausgeweitet. Diese Flächen dienen auch als Aufstellflächen für Feuerwehr oder Rettungsdienste, damit diese im Einsatzfall bis an die im Mittel etwa 55 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernten Grundstücke heranfahren können; zwecks Freihaltung eines ausreichenden Lichtraumprofils für diese breiteren Fahrzeuge wird vorgegeben, dass Hauptgebäude sowie Anlagen für den

privaten ruhenden Verkehr und Nebenanlagen einen bestimmten Abstand zu den Erschließungswegen einhalten müssen. Für das vorhandene Grundstück "28" wird die bestehende Erschließung durch eine mit Rechten zu belastende Fläche auf dem Grundstück "29" in die Planung übernommen.

Die Abfallentsorgung der über die, mit "Nutzungsrecht 1 bis 5" bezeichneten Flächen erschlossenen Grundstücke wird durch Anordnung von Standplätzen für Abfallbehälter im Einmündungsbereich der Wege in die durch die Entsorgungsfahrzeuge befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen der Schulstraße und der Straße Erlenweg sichergestellt; die Nutzung soll auf den Tag der Abfuhr beschränkt sein. Auf diese Weise kann eine zügige und wirtschaftliche Entsorgung bei gleichzeitig sparsamer Dimensionierung von Erschließungsflächen erfolgen.

Die gewählte Art der Erschließung der zwecks Nachverdichtung des vorhandenen Wohngebietes geplanten Grundstücke erfordert keine besonderen Maßnahmen seitens der Gemeinde und lässt eine zeitlich weitgehend individuelle Umsetzung durch die Grundstückseigentümer zu.

#### 4.2. Nutzung der Grundstücke und Gestaltung der Gebäude

Die Grundkonzeption der Planung übernimmt den baulichen Bestand sowie dessen Gestaltungselemente und lässt eingefügte Entwicklungsmöglichkeiten auf bisher gering ausgenutzten Grundstücken zu.

Das Baugebiet wird - entwickelt aus der Darstellung im vorbereiteten Bauleitplan und den vorhandenen Nutzungen im Plangebiet - als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt mit der Zielsetzung, hier neben Wohnen und Räumen für freie Berufe auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zuzulassen, um möglichst vielfältige, der Infrastruktur des Ortes förderliche und für die angestrebte bauliche Entwicklung verträgliche Nutzungen zu ermöglichen. Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke fügen sich nicht in die planerische

Zielsetzung für dieses Baugebiet ein und werden deshalb ausgeschlossen; sie können bei Bedarf in Mischgebieten der zentralen Ortslage angesetzt bzw. ergänzt werden. Die Zulässigkeit von Läden zur Versorgung des Gebietes sowie von nicht störenden Gewerbebetrieben als Ausnahme ermöglicht, dass bei diesbezüglichen Vorhaben jeweils deren Gebietsverträglichkeit und Auswirkung auf angrenzende Nutzungen abgewogen werden kann.

Die Maße der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse - sind zwecks Vorgabe eines Entwicklungsrahmens für diesen Bereich der bebauten Ortslage und einer gebietsverträglichen Nachverdichtung unter Nutzung innerörtlicher Baulandreserven entwickelt worden.

Für die bisher gering ausgenutzten, schmalen und mit ca. 84 m bis ca. 103 m sehr tiefen Grundstücke mit Doppelhausbebauung entlang der Schulstraße wird eine Teilung in Aussicht genommen mit der Zielsetzung, jeweils ein weiteres Grundstück für Einzelhausbebauung im rückwärtigen Bereich entstehen zu lassen. Die für die Grundstücke "1 bis 16" festgesetzten Grund- bzw. Geschossflächenzahlen von 0,15 bzw. 0,23 lassen sowohl im Bereich der vorhandenen Bebauung eine Entwicklung zu Baukörpern mit zeitgemäßer Wohn- und Nutzfläche als auch die Erstellung von Einzelhäusern in angemessener Größe zu. Eine Teilung des Flurstückes 40/1 in die Grundstücke "8" und "16" sowie eine Vergrößerung des Vordergebäudes kann erst bei Abgang des rückwärtigen Gebäudes an der südlichen Grundstücksgrenze mit derzeit gewerblicher Nutzung erfolgen. Auf den übrigen Grundstücken des Plangebietes tragen die festgesetzten Grund- bzw. Geschossflächenzahlen von 0,20 bzw. 0,30 dem baulichen Bestand auf den Grundstücken "23", "27", "28" und "30" Rechnung und ermöglichen angemessene Entwicklungen auf den bisher geringer bebauten Grundstücken.

Die Vorgabe der Geschossflächenzahl ist zur eindeutigen Bestimmung der maximalen Ausnutzung der Grundstücke erforderlich. Um eine Gleichbehandlung aller Grundstücke - auch im Hinblick auf das nach Norden fallende Gelände - bzgl. ihrer Ausnutzung zu erreichen, wird festgesetzt, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Trep-

penräume sowie der für die Zugänglichkeit der Aufenthaltsräume erforderlichen Flure, jeweils einschließlich ihrer Umfassungswände, bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen sind.

Durch die gegenüber den Maximalwerten der Baunutzungsverordnung reduziert festgesetzten Grundflächen baulicher Anlagen ist es erforderlich, auf den Grundstücken einen höheren Anteil an der Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie Unterbauung der Geländeoberfläche zuzulassen, als dies die Baunutzungsverordnung für den Regelfall vorsieht. Die zugelassene Grundfläche darf - differenziert für den jeweiligen Bedarf an befestigten Flächen aufgrund der Lage von Zufahrten auf Privatgrundstücken und Verzicht auf eine Ausbildung der Wege als öffentliche Verkehrsflächen, der erforderlichen Stellplätze sowie der vorhandenen Nebenanlage auf dem Grundstück "9", die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität dient - um Werte von 90 % bis zu 280 % überschritten werden; maximal kann auf dem - bereits derzeit relativ stark versiegelten - Grundstück "8" ein Anteil von 57 % des Grund und Bodens überbaut bzw. befestigt werden.

Die Grundstücke des Plangebietes sind in offener Bauweise mit Einzel- bzw. Doppelhäusern bebaut. Die auf den Grundstücken jeweils vorhandenen Gebäudeformen werden in die Planung übernommen; auf den neu gebildeten Grundstücken "9 bis 16" sowie in den nördlichen Bereichen der Grundstücke "30 bis 31" wird - zur Erreichung einer aufgelockerten Bauweise mit durchfließenden privaten Grünbereichen und in Fortführung der bereits begonnenen baulichen Entwicklung - eine Bebauung mit Einzelhäusern vorgegeben. Zur Sicherung der angestrebten Siedlungsstruktur, wegen der gewählten sparsamen Erschließung des mittleren Planbereiches sowie zur Erhaltung der Wohnruhe ist es geboten, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen dahingehend zu begrenzen, dass auf jedem der in Aussicht genommenen Grundstücke "1 bis 8", "9 bis 16", "28 " sowie im nördlichen Bereich der Grundstücke "30 bis 31" maximal eine Wohnung entstehen kann.

Baulinien werden dort festgesetzt, wo dies nach städtebaulichen Gesichtspunkten für die Beibehaltung und Fortführung der Gestal-

tungselemente der bestehenden Baukörper entlang öffentlicher Verkehrsflächen erforderlich ist. Ein geringfügiges Überschreiten der Baulinie durch Gebäudeteile mit begrenzter Länge und Tiefe, wie z.B. bei Vorbauten an Eingangsbereichen vorhanden, steht der beabsichtigten Zielsetzung nicht entgegen. Innerhalb der ansonsten durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen ist eine weitgehend individuelle Anordnung der Erweiterung vorhandener Gebäude bzw. Neubebauung möglich.

Auf eine Festsetzung des Standortes von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr wird verzichtet; deren Anordnung bleibt den Grundstückseigentümern bei Beachtung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen überlassen. Der Mindestabstand von Garagen, überdeckten Stellplätzen und Stellplätzen zu den Verkehrsflächen wird vorgegeben, um eine ordnungsgemäß Anfahrbarkeit und die Verkehrssicherheit im Bereich öffentlicher Straßen zu gewährleisten sowie die Befahrbarkeit der privaten Erschließungswege durch Feuerwehr und Rettungsdienste nicht zu behindern. Aus dem letztgenannten Grund und um die Durchgrünung der Erschließungsräume nicht zu beeinträchtigen, wird auch der Mindestabstand von gebietsbezogenen untergeordneten Nebenanlagen zu den mit Rechten zu belastenden Flächen bzw. zu den Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Bindung, je angefangener 80 qm Wohnfläche einer Wohnung eine Abstellmöglichkeit für einen PKW auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen, trägt dem zu erwartenden Bedarf Rechnung und soll die öffentlichen und privaten Erschließungsflächen von abgestellten Autos freihalten.

Über die Raumbildung durch Anordnung von Baukörpern, die Freihaltung der vorderen Grundstücksbereiche zwischen den die Siedlungsstruktur prägenden Hauptgebäuden und den öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Vorgabe der Firstrichtungen hinausgehend werden weitere Festsetzungen bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen - abgeleitet aus den Gestaltungsmerkmalen des Bestandes - zur Erreichung und Beibehaltung eines ausgewogenen Gesamteindrucks der Bebauung und einer abgestimmten Gestaltungscharakteristik innerhalb des Plangebietes sowie zur Einfügung in das Ortsbild in dem hierfür erforderlichen Umfang getroffen.

Unter Berücksichtigung vertretbarer Toleranzen werden Bindungen über Höhenentwicklungen, Außenwandgestaltung sowie Gestaltung der Dächer für die baulichen Anlagen unter Differenzierung von Gebäudegruppen vorgegeben. Bezüglich der Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut wird ein maximal zulässiger Mittelwert je Traufseite festgesetzt, um den Grundstückseigentümern Variationsmöglichkeiten bei der Gestaltung der Hauptbaukörper zu belassen. Für die Gesamthöhe wird der Höchstwert vorgegeben, damit das Planungsziel der Gemeinde bzgl. Strukturierung der Bebauung untereinander und Einfügung in das Ortsbild erreicht wird. Insbesondere durch die Begrenzung der Länge von Gauben sowie deren Beschränkung auf die erste Dachgeschossebene werden die bei der Bebauung im Plangebiet ausnahmslos vorhandenen zusammenhängenden und dominierenden Dachflächen erhalten und bei der Neubebauung fortgeführt; eine Belichtung von Räumen mittels Dachflächenfenster bleibt unbenommen. Die Anordnung von Energie-Gewinnungsanlagen ist unter Berücksichtigung bestimmter gestalterischer Bindungen zulässig; glasierte Dachziegel oder Dachsteine sind untypisch für das Baugebiet, würden durch Spiegeleffekte auf benachbarte Gebäude störend wirken und werden deshalb nicht zugelassen.

Die getroffenen Festsetzungen sind erforderlich, um das Erscheinungsbild der Bebauung im Gebiet zu sichern, untypische Materialien und Dachgestaltungen zu vermeiden und Neubauten harmonisch einzufügen; gleichzeitig wird einer erwünschten Lebendigkeit im Rahmen des Gestaltungskonzeptes und den individuellen Wünschen der Bewohner in vertretbarem Maße Rechnung getragen.

#### 4.3. Grüngliederung und Anpflanzungen

Bezüglich der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft wird auf den Abschnitt "5." verwiesen.

Erhaltenswerte - z.T. ortsbildprägende - Bäume unterschiedlicher Größe werden in die Planung übernommen; die Lage der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen tragen der Erhaltung und Entwicklung der Bäume Rechnung. Zusätzlich festgesetzte Bäume werden die Anschlüsse der privaten Erschließungswege an die öffentlichen Verkehrsflächen markieren und die Standplätze für Abfallbehälter überdecken.

Die Vorgabe der Mindestgröße unbefestigter Flächen unter den Bäumen gewährleistet ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die anzupflanzenden Bäume. In der Planzeichnung unterschiedlich dargestellte Baumgrößen entsprechen dem derzeitigen Bestand bzw. symbolisieren die Anpflanzung und stellen somit keine Größenbegrenzung der sich entwickelnden Baumkronen dar. Die Bindung bzgl. Stammumfang bei Neuanpflanzungen und bei Ersatz vorhandener Bäume sowie der Art der Anpflanzungen in Laubgehölzarten wird dauerhaft eine landschaftsbezogene Bepflanzung sicherstellen. Die Pflege der festgesetzten Bäume obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

#### 5. Eingriffe in Natur und Landschaft

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 sind keinerlei Eingriffe in Natur und Landschaft, durch welche die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können, zu erwarten. Die Vorhaben liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles; die Grundstücke des Plangebietes werden bereits durch Hauptgebäude, Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr einschließlich Zufahrten und Nebenanlagen insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie Zier- bzw. Nutzgärten intensiv genutzt.

Eine vertiefende Darstellung der örtlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch einen Grünordnungsplan ist aus vorgenannten Gründen nicht erforderlich; gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 15a des Landesnaturschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein und der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

#### 6. Bodenordnende Maßnahmen

Mit Ausnahme der Flurstücke 40/2, 43/15 und 43/16 im Eigentum der Gemeinde Dänischenhagen, für die Erbbauberechtigungen zugunsten von Privatpersonen bestehen, befinden sich alle übrigen Flurstücke im Privatbesitz.

Die Bildung der in Aussicht genommenen Grundstücke bleibt den Vereinbarungen der Eigentümer der jeweiligen Flurstücke überlassen. Das gleiche gilt für die dingliche Sicherung und den Ausbau der mit Rechten zu belastenden Wege auf den Privatgrundstücken.

## 7. Erschließung

### 7.1. Verkehrserschließung

Die Grundstücke "10 bis 16" und "28" werden über mit Rechten zu belastende Flächen auf Privatgrundstücken an die öffentlichen Verkehrsflächen Schulstraße bzw. die Straße Erlenweg angebunden. Die dingliche Sicherung der Anfahrbarkeit der Grundstücke für berechnigte Eigentümer sowie für Feuerwehr und Rettungsdienste im Bereich der Nutzungsrechte "1 bis 4" wird durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan vorbereitet.

Die übrigen Grundstücke im Plangebiet werden über die öffentlichen Verkehrsflächen Schulstraße sowie die Straßen Erlenweg bzw. Kiefernweg erschlossen.

### 7.2. Versorgung und Entsorgung

Zwischen Gemeinde bzw. Versorgungsunternehmen und Grundstückseigentümern werden entsprechende Verträge geschlossen.

Die dingliche Sicherung von Leitungsführungen innerhalb der mit Rechten zu belastenden Flächen auf Privatgrundstücken sowie deren Anfahrbarkeit für Unterhaltungsarbeiten wird durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan vorbereitet.

#### 7.2.1. Wasser:

Anschluss an das Netz der Stadtwerke Kiel.

#### 7.2.2. Elektrizität:

Anschluss an das Netz der Stadtwerke Kiel.

Auf dem Grundstück "9" wird die vorhandene Trafostation in die Planung übernommen. Die dingliche Sicherung ihrer bestehenden Anfahrbarkeit - außerhalb des Plangeltungsbereiches über das Flurstück 72/90 bis zur öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Kiefernweg fortgeführt - bzw. vorhandener Leitungs-

trassen wird durch Festsetzung von mit Rechten zu belastende Flächen vorbereitet.

7.2.3. Gas:

Anschluss an das Netz der Stadtwerke Kiel.

7.2.4. Telefon:

Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG.

7.2.5. Kabelfernsehen:

Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG.

7.2.6. Entwässerung:

Anschluss der Schmutz- und Regenwasserleitungen der Grundstücke an das in den öffentlichen Verkehrsflächen gelegene Trennsystem der bestehenden Entwässerungsanlage.

Die Zuführung des Regenwassers aus dem Plangebiet sowie aus angrenzenden Bereichen der bebauten Ortslage über das vorhandene Rückhaltebecken nördlich des Sportplatzes zum Vorfluter wird seitens der Gemeinde Dänischenhagen durch bauliche Maßnahmen im Bereich des Sportplatzes (Neubau von Kanalabschnitten sowie Ausbildung eines offenen Grabens) zur schadlosen Ableitung verbessert werden.

Regenwasser kann auch auf den Grundstücken gesammelt und wieder genutzt werden; eine Versickerung ist aufgrund der geologischen Gegebenheiten nicht sinnvoll möglich.

Für das Grundstück "9" ist ein Anschluss an Schmutz- und Regenwasserleitungen im Bereich der Straße Kiefernweg vorgesehen. Soweit aus hydraulischen Gründen bzw. zur Vermeidung einer Hebeanlage ein Anschluss an Schmutz- und Regenwasserleitungen im Bereich der Schulstraße in Aussicht genommen wird, sind die Leitungsführungen über das - derzeit im gleichen Eigentum stehende - Grundstück "1" privatrechtlich zu sichern.

7.2.7. Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde.

Für die Grundstücke "2 bis 8", "10 bis 16" sowie "28 bis 29"

werden Standplätze für Abfallbehälter im Bereich der Anschlüsse der mit Rechten zu belastenden Flächen auf Privatgrundstücken (Nutzungsrechte "1 bis 5") an die durch Abfallentsorgungsfahrzeuge befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

## 8. Sonstiges

### 8.1. Bodenbeschaffenheit, Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Detaillierte Baugrunduntersuchungen - veranlasst durch die Grundstückseigentümer bzw. -erwerber oder Bauwilligen - werden für notwendig erachtet.

### 8.2. Löschwasser

Im Bereich der Schulstraße sowie der Straßen Erlenweg und Kiefernweg sind Hydranten zur Löschwasserversorgung vorhanden.

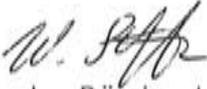
## 9. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 entstehen der Gemeinde Dänischenhagen - außer den Aufwendungen für die verbindliche Bauleitplanung - keine Kosten.

Beiträge für den Anschluss von Baugrundstücken an die Ortsentwässerung sowie von ergänzenden Maßnahmen werden durch die Gemeinde von den jeweiligen Grundstückseigentümern erhoben; entsprechendes gilt für Maßnahmen der Versorgungsunternehmen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 7. 9. 03 gebilligt.

Dänischenhagen, den 29. 7. 03

  
Gemeinde Dänischenhagen  
- Der Bürgermeister -

