

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE STRANDE

Gebiet: Straße Fördeblick, Gorch-Fock-Straße,
Störtebekerweg und Strandstraße zwischen
Arp-Schnitger-Weg und Gorch-Fock-Straße

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 Strande erstellt.

Bei der gegenüber der vorgenannten Grundlage veränderten Festsetzung der Baugebiete insgesamt als Allgemeine Wohngebiete handelt es sich um eine geringfügige Abweichung, die die Grundkonzeption des vorbereitenden Bauleitplanes nicht berührt, zumal Einschränkungen bzgl. unverträglicher Nutzungen zugunsten des Wohnens getroffen werden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden in einem späteren Änderungsverfahren angepaßt.

2. Lage, Größe und Situation des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im südwestlichen Bereich der Ortslage von Strande und umfaßt die Wohngebiete an den Straßen Fördeblick, Gorch-Fock-Straße, Störtebekerweg sowie an der Strandstraße zwischen Arp-Schnitger-Weg und Gorch-Fock-Straße (Anlage a - Übersichtskarte).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,348 ha;
von diesen entfallen auf

Allgemeine Wohngebiete	ca. 3,014 ha,
Verkehrsflächen	ca. 0,270 ha,
Grünfläche	ca. 0,064 ha.

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes sind - mit Ausnahme des Flurstücks 96/18 - bebaut; die Straßen und Wege sowie die Grünfläche an der Einmündung der Gorch-Fock-Straße in die Strandstraße werden bereits entsprechend genutzt.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Gemeinde beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes aus folgenden Gründen:

Erhaltung der Siedlungsstruktur

unter weitgehender Beibehaltung vorhandener Baudichten;

Sicherung einer geordneten Bebauung und Nutzung

unter Einfügung der Bebaubarkeit bisher unbebauter bzw. gering genutzter Grundstücke;

Vorgabe von Gestaltungs-Festsetzungen,

soweit sie als Grundlage für einen ausgewogenen Gesamteindruck innerhalb des Plangebietes und zur Einfügung in das Ortsbild erforderlich sind;

Sicherung von Verkehrsflächen;

Vorgabe bodenordnender Maßnahmen.

4. Entwicklung des Planes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet werden die Baugebiete entsprechend der vorhandenen und zukünftig beabsichtigten Nutzungen sowie im Anschluß an die Entwicklungen in der Ortsmitte und südlich der Strandstraße als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Gemäß der vorhandenen und beabsichtigten Gebietsstruktur sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen für Verwaltungen bzw. für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind in diesem Bereich nicht vorhanden und werden auch nicht zugelassen, da sie zwecks Erhaltung des Gebietscharakters und der Wohnruhe ihren Standort im Ortszentrum bzw. in nahegelegenen Bereichen der Ortslage finden sollen oder dort schon vorhanden sind. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit diese Einrichtungen keine unverträglichen Auswirkungen auf die Wohnbebauung zur Folge haben oder das Wohnumfeld durch Fremdverkehr belasten. Die

Zulässigkeiten als Ausnahme ermöglichen, daß bei Bauvorhaben jeweils die Beeinträchtigungen abgewogen und Konfliktsituationen vermieden werden können.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse - ist aus dem baulichen Bestand entwickelt und auf Differenzen innerhalb der Teilgebiete abgestimmt. Die unterschiedliche Höhe der Festsetzungen entspricht dem vertretbaren Umfang der angestrebten Ortsentwicklung und ist so festgesetzt, daß einerseits die vorhandenen Baudichten im wesentlichen beibehalten und nicht weiter verstärkt werden, andererseits die zulässige Nutzung der Grundstücke analog § 34 BauGB und anderer baurechtlicher Vorschriften eingehalten wird. Die Vorgabe der Geschoßflächenzahl wird zur eindeutigen Bestimmung der maximalen Ausnutzung der Grundstücke sowie als Grundlage für die Ermittlung von Erschließungsbeiträgen für erforderlich gehalten.

Bestand und planerische Zielsetzung der Gemeinde geben ausbaufähige Dächer vor, so daß die Geschoßflächenzahl (GFZ) um etwa ein Drittel höher als die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt wird. Es bleibt somit sichergestellt, daß für Personengruppen, denen eine Nutzung des Dachgeschosses erschwert bzw. unmöglich ist, eine größtmögliche Grundfläche im Erdgeschoß zur Verfügung steht. Bei Gebäuden mit hohem Ausbauanteil des Dachgeschosses begrenzt die GFZ die Ausnutzung mit der Maßgabe, daß die zulässige GRZ zu unterschreiten ist. Bei den jeweiligen Baugrundstücken werden GRZ und GFZ entspr. dem Bestand - z.T. unter Zulassung geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten - differenziert festgesetzt. Das Grundstück "15" ist unbebaut, die Grundstücke "16", "23", "27", "31", "32" und "33" gegenüber der umgebenden Bebauung gering ausgenutzt, so daß aus Gründen der städtebaulichen Einfügung eine Anpassung des Maßes der Nutzung an die umgebende Bebauung angemessen ist. Bei den Grundstücken "34" und "35" kann durch Veränderung der Dachneigung und Erhöhung des Ausbauanteils im Dachgeschoß eine in das Maß der umgebenden Bebauung eingefügte GFZ erreicht werden.

Die Bebauung wird im gesamten Plangebiet entspr. der beizubehaltenden Struktur auf ein Vollgeschoß begrenzt.

Zur Sicherung vorhandener Bauformen und zur Vermeidung übermäßiger Verdichtung im Plangebiet wird festgesetzt, daß Aufenthaltsräume im Dachgeschoß sowie weitere anrechenbare Bauteile bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen sind. Im Zusammenwirken mit der Begrenzung durch die GRZ kann somit eine eingefügte Ausnutzung der Grundstücke mit einem verträglichen Maß an Inanspruchnahme von Grundfläche erfolgen.

Durch die Minimierung der Grundfläche baulicher Anlagen ist es erforderlich, einen höheren Anteil an der Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen zuzulassen, als dies die Baunutzungsverordnung für den Regelfall vorsieht. Zur Vermeidung von übermäßiger Versiegelung des Bodens wird der Grenzwert differenziert festgesetzt. Bei der höchstzulässigen Überschreitung um bis zu 90 von Hundert auf den Grundstücken "35 bis 37" kann somit max. ein Anteil von 0,5 der Grundfläche erreicht werden, welcher den Höchstwert der Baunutzungsverordnung von 0,8 deutlich unterschreitet. Die Wahl von Maßnahmen zur Erreichung dieser Vorgaben - z.B. Dachbegrünung, Erhöhung des Fugenteils bzw. wasserdurchlässige Ausbildung der Fahrgasse o.ä. - wird den Eigentümern überlassen.

Durch die festgesetzte Erhaltung der Höhenlage der Baugrundstücke wird eine Anpassung der Bebauung an die topographischen Verhältnisse sowie eine Ausnutzung der natürlichen Gegebenheiten ermöglicht; darüber hinausgehende Aufschüttungen oder Abgrabungen sind unzulässig, da sie das Ortsbild beeinträchtigen würden.

4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet sind - mit Ausnahme des Doppelhauses auf den Grundstücken "38" und "39" - ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise vorhanden.

Durch die Festsetzung von Einzel- bzw. Doppelhäusern in offener Bauweise sowie die Festlegung von detaillierten überbaubaren Flächen je Grundstück wird sowohl der Bestand einschl. seiner

differenzierten Erweiterungsmöglichkeiten - soweit das Maß der baulichen Nutzung dies zuläßt - berücksichtigt als auch der kleinmaßstäbliche Ortsgrundriß in seiner Parzellenteilung erhalten; gleichfalls wird verhindert, daß durch Zusammenlegung mehrerer Flurstücke sich nicht einfügende, unmaßstäbliche Baukörper entstehen. Diesem Zweck dient auch die Festsetzung von zwei überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück "33", welche die Verteilung des zulässigen Bauvolumens auf zwei Baukörper entspr. der kleingliedrigen Nachbarbebauung bewirken werden.

Zwecks Schaffung von Ruhezonen wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt. Auf diese Weise wird die Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erreicht bzw. diese Zielsetzung durch Abgang vorhandener Einrichtungen wieder hergestellt.

Flächen im hochwassergefährdeten Bereich der Ostsee (unter 3 m NN) werden gekennzeichnet. Der Umfang baulicher Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten oder sonstiger Schutzvorkehrungen wird - insbesondere wegen des vorhandenen baulichen Bestandes - dem jeweiligen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren überlassen.

4.4. Gestaltung

Die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen, einschl. Garagen, überdeckter Stellplätze und Nebenanlagen, werden zur Erhaltung bzw. Erzielung eines ausgewogenen Gesamteindrucks und einer abgestimmten Gestaltungscharakteristik innerhalb des Plangebietes sowie zur Einfügung in das Ortsbild in dem hierfür erforderlichen Umfang getroffen.

Abgeleitet aus den Gestaltungsmerkmalen der Teilgebiete werden unter Berücksichtigung vertretbarer Toleranzen Bindungen über Höhenentwicklung - bei Beachtung der topographischen Gegebenheiten -, Außenwandgestaltung sowie Gestaltung der Dächer - bei besonderer Beachtung zusammenhängender Dachflächen - vorgegeben. Die Anordnung von Energiegewinnungsanlagen ist unter Berücksichtigung bestimmter gestalterischer Bindungen zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen sind erforderlich, um das Erscheinungsbild der Bebauung im Gebiet zu sichern und Neubauten sowie bauliche Erweiterungen harmonisch einzufügen; gleichzeitig wird

einer erwünschten Lebendigkeit im Rahmen des Gestaltungskonzeptes und den individuellen Wünschen der Bewohner in vertretbarem Maße Rechnung getragen.

Die Begrenzung der Grundstücke zu den Verkehrsflächen durch Anpflanzungen soll aus gestalterischen Gründen zu einer Durchgrünung des Straßenraumes beitragen. Durch zusätzliche Holzzäune oder Mauern mit begrenzten Höhen kann eine Abgrenzung der Grundstücke erreicht werden, ohne die vorgenannte Zielsetzung zu beeinträchtigen.

4.5. Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr

Die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Auf eine Festsetzung des Standortes wird verzichtet, da im Hinblick auf den Bestand eine Regelung entsprechend den Bestimmungen der Landesbauordnung für ausreichend erachtet wird.

4.6. Erschließung

Das vorhandene Erschließungssystem wird übernommen und entsprechend den Bedürfnissen verbessert.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Strandstraße als ausreichend ausgebauter Verkehrszug sichergestellt.

Die Gorch-Fock-Straße ("A") wird zum Zwecke einer verbesserten Sicherheit der Verkehrsabläufe im Fahrbereich auf den Bedarf für Zweirichtungsverkehr bei verminderter Geschwindigkeit zugunsten eines einseitigen verbreiterten Fußgängerbereiches ausgelegt. Die Verkehrsflächen Fördeblick ("B") und Störtebekerweg ("C") sind für die auftretenden Verkehrsabläufe ausreichend breit und mit angemessenen Wendemöglichkeiten für PKW ausgestattet. Die Abfallentsorgung der durch die beiden vorgenannten Verkehrsflächen sowie die Wohnwege "D" und "E" erschlossenen Grundstücke wird durch Anordnung von Standplätzen für Abfallbehälter im Einmündungsbereich in die durch Entsorgungsfahrzeuge befahrbaren Verkehrsflächen sichergestellt. Die Nutzung soll auf den Tag der Abfuhr beschränkt sein. Auf diese Weise kann eine Entsorgung ohne Belastung der Wohnwege, ohne unnötige Vergrößerung der Wendeplätze und ohne Beeinträchtigung der Wohnruhe erfolgen.

Die im Bereich der Verkehrsfläche "B" festgesetzten Bäume berücksichtigen die Lage von Grundstückszufahrten und halten den von den Versorgungsunternehmen geforderten Mindestabstand zu vorhandenen Leitungen ein.

Die Fußgängerbereiche der Gorch-Fock-Straße und der Strandstraße sowie die öffentlichen Fußwege "F" und "G" schließen an das Wegesystem in Richtung Ortsmitte bzw. Strand an.

Es ist das Planungsziel der Gemeinde, Fremd- und Besucherverkehr mittelfristig aus den Wohn- und Erholungsgebieten herauszuhalten. Daher werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 keine Flächen für den öffentlichen ruhenden Verkehr vorgesehen, sondern auf die vorhandenen Parkflächen südostwärts des Plangebietes im Bereich des Buswendeplatzes bzw. den Parkplatz südlich der Strandstraße verwiesen.

4.7. Grünfläche, Grüngliederung, Anpflanzungen

Die vorhandene öffentliche Grünfläche - Parkanlage - wird in ihrem Bestand gesichert.

Vorhandene Bäume in Grün- und Verkehrsflächen sowie auf Baugrundstücken werden als zu erhalten festgesetzt, um die vorhandene Gliederung durch Großgrün zu sichern. Neu-anpflanzungen von Bäumen in der Grünfläche sollen den öffentlichen Bereich betonen sowie die Gestaltung durch Baumreihen im Einmündungsbereich der Gorch-Fock-Straße in die Strandstraße bzw. am Buswendeplatz ergänzen. Festgesetzte Bäume innerhalb der Verkehrsfläche "B" gliedern den Erschließungsraum und machen den Übergang zwischen der Hauptschließungsstraße und der Erschließung der Hausgruppe an der Straße Fördeblick deutlich. Innerhalb der übrigen Verkehrsflächen ist wegen Platzmangels und vorhandener Leitungen eine Gliederung durch Großgrün nicht möglich. Im nördlichen Bereich der Gorch-Fock-Straße wird eine räumliche und abschnittsweise Gliederung des Verkehrsraumes durch Anpflanzen von Bäumen auf Privatgrundstücken erreicht, im südlichen Teil übernehmen vorhandene Bäume innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches diese Aufgabe. - Die in der Plan-

zeichnung unterschiedlich dargestellten Baumgrößen entsprechen dem derzeitigen Bestand bzw. symbolisieren die Anpflanzung und stellen somit keine Größenbegrenzung der sich entwickelnden Baumkronen dar. Vorhandene Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - werden mit Bindungen zur Erhaltung belegt zwecks Sicherung des abschirmenden Bewuchses.

Die Ausweisung der Art der Bäume als Laubbäume einheimischer Gehölzarten sowie der Anpflanzungen als Strauchwerk mit Laubgehölzarten der einheimischen Knickvegetation soll eine standorttypische Bepflanzung sicherstellen.

Die Pflege der festgesetzten Anpflanzungen einschl. der Bäume obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend in Privateigentum, das Flurstück 80/50 (Teil des Grundstückes "33") im Eigentum der Gemeinde.

Um die Eigentumsverhältnisse den vorhandenen Nutzungen anzupassen, sollen die im jeweils gleichen Eigentum stehenden Flurstücke 96/8 und 96/9 bzw. 96/10 und 96/15 zu den Grundstücken "12" bzw. "13" sowie 80/18 und 80/157 mit dem Flurstück 80/50 zum Grundstück "33" zusammengefaßt werden. - Die Zusammenlegung soll im Wege freier Vereinbarung bewirkt werden.

Die ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde.

Der vorhandene bzw. geplante Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen nimmt Flurstücke bzw. Teile von Flurstücken, welche sich in Privatbesitz befinden, in Anspruch. Dies trifft zu für das Flurstück 80/84 als Verkehrsfläche "E" sowie Teile der Flurstücke 80/9, 82/15, 82/11 und 82/12 im Fußgängerbereich der Gorch-Fock-Straße. - Eine Übernahme der vorgenannten Flächen durch die Gemeinde soll nach Vereinbarung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern erfolgen.

6. Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes ist gesichert. Ergänzende Maßnahmen werden von der Gemeinde bzw. von den Versorgungsunternehmen durchgeführt. Die Anlieger werden nach

den gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Vorschriften zu den Kosten herangezogen.

6.1. Verkehrserschließung

Die Grundstücke werden durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen.

Auf den Grundstücken "12 und 13" sowie "15 und 16" werden mit Rechten zu belastende Flächen festgesetzt, welche die dingliche Sicherung der vorhandenen Erschließung vorbereiten.

6.2. Versorgung und Entsorgung

Zwischen Gemeinde bzw. Energie-Versorgungsunternehmen und Grundstückseigentümern sind bzw. werden entsprechende Verträge geschlossen.

6.2.1. Wasser:

Anschluß an das Netz der Stadtwerke Kiel.

6.2.2. Strom:

Anschluß an das Netz der Stadtwerke Kiel.

6.2.3. Gas:

Anschluß an das Netz der Stadtwerke Kiel.

6.2.4. Telefon:

Anschluß an das Netz der Deutschen Bundespost - Telekom -.

6.2.5. Kabelfernsehen:

Anschluß an das Netz der Deutschen Bundespost - Telekom -.

6.2.6. Entwässerung:

Anschluß der Schmutz- und Regenwasserleitungen an das Trennsystem der öffentlichen Entwässerungsanlage der Gemeinde Strande.

6.2.7. Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde.

Für die Grundstücke "1 bis 10" und "25 bis 31" werden Standplätze für Abfallbehälter im Bereich der Anschlüsse der Verkehrsflächen "B" und "C" an die durch Abfallentsorgungsfahrzeuge befahrbaren Verkehrsflächen Strandstraße und Gorch-Fock-Straße vorgesehen.

7. Kosten

Für ergänzende Maßnahmen des Ausbaues der öffentlichen Verkehrsflächen - einschl. Grunderwerb, Entwässerung, Beleuchtung, Verkehrszeichen, Anpflanzungen - durch die Gemeinde werden die anliegenden Grundstückseigentümer oder dinglich Berechtigten aufgrund des Kommunalen Abgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein und der Ortssatzungen der Gemeinde Strande zu Beiträgen veranlagt. - Unabhängig hiervon sind Kosten für Wasser-, Strom- und Gasversorgung sowie Telefon- und Kabelanschlüsse, welche von den Grundstückseigentümern zu tragen sind.

Die Finanzierung des Gemeindeanteiles für den ergänzenden Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt aus dem Gemeindehaushalt und ggf. aus Zuweisungen des Landes Schleswig-Holstein sowie des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom -7. DEZ. 1992 gebilligt.


Bürgermeister

