

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER GEMEINDE STRANDE

Gebiet: Straße Bernstorffweg, südwestlicher Bereich Dänischenhagener Straße und nordwestlicher Bereich Dorfstraße

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 dem gegenüber dieser Grundlage veränderten Flächenumfang der festgesetzten Baugebiete im Bereich des Grundstückes "10" handelt es sich um eine geringfügige Abweichung, die die Grundkonzeption des vorbereitenden Bauleitplanes nicht berührt.

2. Lage, Größe und Situation des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im westlichen Bereich der Ortslage von Strande und umfaßt die Wohngebiete am Bernstorffweg sowie südlich des westlichen Bereichs der Dänischenhagener Straße und südwestlich des nördlichen Bereichs der Dorfstraße (Anlage a - Übersichtskarte).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,138 ha;
von diesen entfallen auf

Reine Wohngebiete	ca. 2,332 ha,
Allgemeine Wohngebiete	ca. 0,883 ha,
Verkehrsflächen	ca. 0,617 ha,
Versorgungsflächen	ca. 0,008 ha,
Grünfläche	ca. 0,298 ha.

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes sind bebaut; die Straßen und Wege werden bereits als solche genutzt.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Gemeinde beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes aus folgenden Gründen:

Sicherung einer geordneten Bebauung und Nutzung

unter Beibehaltung vorhandener Baudichten und Beachtung der daraus abzuleitenden zulässigen Nutzungen;

Erhaltung der Siedlungsstruktur

unter Einfügung der Bebaubarkeit bisher gering ausgenutzter 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 und Umgestaltung von Verkehrsflächen;

Verbesserung der Ortsrandsituation;

Vorgabe bodenordnender Maßnahmen.

4. Entwicklung des Planes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des Bernstorffweges wird die vorhandene Art der baulichen Nutzung als Reine Wohngebiete zur Sicherung des Bestandes in den Plan übernommen.

Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in diesem Bereich nicht vorhanden und werden nicht zugelassen, da sie zur Erhaltung des Gebietscharakters und der Wohnruhe ihren Standort im Ortszentrum bzw. in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten finden sollen. Die Zulässigkeit als Ausnahme von Räumen für freie Berufe bewirkt, daß einerseits die in Aussicht genommene Verbesserung des Wohnumfeldes durch verkehrsberuhigende Maßnahmen nicht durch Einrichtungen, die Fremdverkehr an sich ziehen, erschwert und andererseits den Grundstückseigentümern die Möglichkeit eröffnet wird, in vertretbarem Maße freiberufliche Tätigkeiten ausführen zu können. Die Zulässigkeit als Ausnahme ermöglicht, daß bei

Bauvorhaben jeweils die evtl. Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnbebauung abgewogen werden können.

Allgemeine Wohngebiete werden im Bereich des Parkplatzes am Eingang zum Bernstorffweg sowie südlich der Dorfstraße entsprechend der vorhandenen Nutzungen sowie wegen ihrer Lage an örtlichen Haupterschließungsstraßen und zum Anschluß an die ostwärts des Plangebietes anschließenden Nutzungen ausgewiesen.

Gemäß der beabsichtigten Gebietsstruktur sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke sind auf dem in Aussicht genommenen Grundstück "17" vorhanden und können ausnahmsweise in den Allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden, soweit diese Einrichtungen keine unverträglichen Einwirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung zur Folge haben. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke widersprechen dem angestrebten Gebietscharakter und können in nahegelegenen Bereichen der Ortslage angesetzt werden bzw. sind dort vorhanden.

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.

Auf den Grundstücken mit eingeschossiger Bebauung, bei denen der Bestand bzw. die planerische Zielsetzung der Gemeinde ausbaufähige Dächer vorgeben, wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) um etwa ein Drittel höher als die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. 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 unterschritten wird.

Bei den jeweiligen Baugrundstücken werden GRZ und GFZ entspr. dem Bestand - z.T. unter Zulassung geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten - differenziert festgesetzt. Die Grundstücke "2" und "22" sind gegenüber der umgebenden Bebauung gering ausgenutzt, so daß aus Gründen der städtebaulichen Einfügung eine Anpassung des Maßes der Nutzung an die umgebende Bebauung - auch außerhalb des Plangebietes - angemessen ist.

Mit Ausnahme der zweigeschossigen Bebauung westlich des Bernstorffweges sowie im Bereich des Parkplatzes wird im gesamten Plangebiet die Bebauung als eingeschossige Gebäude festgesetzt. Entsprechend dem jeweiligen Bestand der Gebäudegruppen wurde der Ausbauanteil im Dachgeschoß bei Festlegung der GFZ und der Höhenentwicklung der Hauptgebäude berücksichtigt.

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. Der Höchstwert einer Grundflächenzahl von 0,8 darf nur auf dem Garagengrundstück "4" erreicht werden, wobei gegenüber der vorhandenen Bodenversiegelung eine Verbesserung erzielt wird. Die Wahl der Maßnahmen - z.B. Dachbegrünung, Erhöhung des Fugenanteils bzw. wasserdurchlässige

Ausbildung der Fahrgasse o.ä. - wird den Eigentümern überlassen.

Die Festsetzung der Mindestgröße von Baugrundstücken entspricht - im Zusammenwirken mit dem Maß der baulichen Nutzung - der Struktur in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten.

Durch die festgesetzte Erhaltung der Höhenlage der Baugrundstücke wird die Einfügung der Bebauung in die topographischen Verhältnisse gesichert.

4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet sind - mit Ausnahme des nördlichen Gebäudes auf dem Grundstück "1" - ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise vorhanden.

Durch die Festsetzung von Einzelhäusern in offener bzw. abweichender 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 im ostwärtigen Teilbereich des Plangebietes in seiner Parzellenteilung erhalten; gleichfalls wird verhindert, daß durch Zusammenlegung mehrerer Flurstücke sich nicht einfügende, unmaßstäbliche Baukörper entstehen.

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf festgesetzten Flächen im Bereich des Grundstücks "1" bzw. die Zulässigkeit als Ausnahme auf allen Baugrundstücken im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb mit begrenztem Volumen, wird nicht vertretbare Beeinträchtigungen sowohl der Nachbargrundstücke als auch der auf den einzelnen Grundstücken verbleibenden Freiflächen verhindern. Die Zulässigkeit als Ausnahme ermöglicht die differenzierte Abwägung von Beeinträchtigungen im jeweiligen Einzelfall.

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, Außenwandgestaltung, Gestaltung der Dächer - bei besonderer Beachtung zusammenhängender Dachflächen - vorgegeben. Die Anordnung von Energiegewinnungsanlagen ist unter Beachtung 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 Türen und Tore im Bereich der Zugänge und Zufahrten kann eine Abgrenzung der Grundstücke erreicht werden, ohne die vorgenannte Zielsetzung zu beeinträchtigen.

4.5. Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr

Die Flächen für den privaten ruhenden Verkehr werden für das Grundstück "1" dort bzw. auf dem zugeordneten Grundstück "4" zwecks Sicherung des Bestandes festgesetzt. Bei den übrigen Grundstücken der Baugebiete sind die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen; auf eine Festsetzung des Standortes wird verzichtet, da aufgrund des Bestandes eine Regelung entsprechend den Bestimmungen der Landesbauordnung für ausreichend erachtet wird.

Für das Grundstück "17" können Stellplätze im Bereich des öffentlichen Parkplatzes am Eingang zum Bernstorffweg zum Zwecke einer verkehrsgerechten Unterbringung von Kraftfahrzeugen, die aus der Nutzung durch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie für Verwaltungen resultieren und bei Unterbringung auf dem Grundstück Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohnnutzungen zur

Folge haben können, abgelöst werden. Sowohl das Grundstück "17" als auch der Parkplatz befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

4.6. Erschließung

Das vorhandene Erschließungssystem wird übernommen und entsprechend den Bedürfnissen verbessert.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Dänischenhagener Straße sowie die Dorfstraße als ausreichend ausgebaute Verkehrszüge sichergestellt. Im Bereich der Einmündung des Bernstorffweges in die Dänischenhagener Straße ist eine Reduzierung der Einmündungsradien geboten, um zu vermeiden, daß der Kraftfahrzeugverkehr weiterhin veranlaßt wird, die Haupteerschließungsstraße zu verlassen und den Ortskern durch die Wohngebiete anzufahren. Der vorhandene Straßenzug Bernstorffweg wird zum Zwecke einer besseren Führung der dortigen Verkehrsabläufe, der Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit sowie zur Verbesserung sowohl der Verkehrssicherheit als auch des Wohnumfeldes gegliedert und durch Einsatz sparsamer Mittel umgestaltet. Unter Beibehaltung eines Wendeplatzes in ausreichender Größe werden verbleibende Flächenanteile für Anpflanzungen oder Parkstände genutzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume berücksichtigen die Lage vorhandener Grundstückszufahrten, halten den von den Versorgungsunternehmen geforderten Mindestabstand zu vorhandenen Leitungen ein und beschränken eine evtl. Beschattung der Baugrundstücke auf das geringstmögliche Maß. Gleichzeitig wird dadurch der Straßenraum in überschaubare Abschnitte unterteilt und durch Großgrün gestaltet.

Öffentliche Fußwege im Gebiet einschl. entlang der Straßen werden durch Einrichtung eines Fußweges in der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - zu einem fußläufigen System ergänzt, welches an das Baugebiet am Arp-Schnitger-Weg und die Fußwegverbindungen in die Ortsmitte anschließt.

Im Bereich des Bernstorffweges werden für den erkennbaren Bedarf des öffentlichen ruhenden Verkehrs Parkstände innerhalb des Straßenraumes unter Ausnutzung vorhandener Verkehrsflächen ausgewiesen; vorhandene Grundstückszufahrten werden nicht eingeschränkt.

Südlich der Dänischenhagener Straße wird der vorhandene Parkplatz am Eingang des Bernstorffweges in der Anzahl der Parkstände unverändert ausgewiesen und deckt den Bedarf in diesem Bereich sowie Ablösemöglichkeiten für das Grundstück "17" ab.

4.7. Grünfläche, Grüngliederung und Anpflanzungen

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche - Parkanlage - wird zu einer wesentlichen Verbesserung der Ortsrandsituation führen, den Übergang zwischen der westlich angrenzenden Fläche für die Landwirtschaft und der bebauten Ortslage herstellen sowie eine Wegeverbindung zum Baugebiet am Arp-Schnitger-Weg aufnehmen.

Angrenzend an die öffentliche Grünfläche - Parkanlage - wird auf dem Grundstück "1" eine Spielfläche in ihrem Bestand gesichert.

Die vorhandenen Bäume im Bereich südlich der Dänischenhagener Straße und des Parkplatzes, die die Führung der Verkehrsflächen gliedern und begleiten, werden in ihrem Bestand gesichert in die Planung übernommen. Die in der Planzeichnung unterschiedlich dargestellten Baumgrößen entsprechen dem derzeitigen Bestand und stellen keine Größenbegrenzung der sich entwickelnden Baumkulisse dar.

Zwecks Gliederung und zur verbesserten Durchgrünung der Verkehrsfläche des Bernstorffweges sind Anpflanzungen und Bäume im festgesetzten Umfang erforderlich.

Vorhandene Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - sowie auf dem Grundstück "1" werden mit Bindungen zur Erhaltung belegt sowie durch ergänzende Neuanpflanzungen verstärkt. Darüber hinaus tragen festgesetzte Anpflanzungen als Begrenzung der Grundstücke zu den Verkehrsflächen zu einer weiteren Durchgrünung der Erschließungsräume bei.

Die Ausweisung der Art der Bäume als Laubbäume einheimischer Gehölzarten sowie der Anpflanzungen als Buschwerk mit Laubgehölzarten der einheimischen Knickvegetation soll eine standorttypische Bepflanzung sicherstellen. Die Beschränkung auf flachwurzelndes Buschwerk im Bereich der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - berücksichtigt die dort verlaufenden Leitungsführungen.

Auf dem Grundstück "4" soll die Festsetzung von ganzflächigen Wandbegrünungen mit immergrünen Pflanzen ein Einfügen der Garagen in die gestalterische Zielsetzung 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 80/240 (Grundstück "17") im Eigentum der Gemeinde.

Im Bereich westlich des Weges "E" nehmen die Stellplätze des Grundstückes "1" Flächenanteile des Flurstückes 80/154 in Anspruch. Um die Eigentumsverhältnisse der vorhandenen Nutzung anzupassen, soll eine westliche Teilfläche des Flurstückes 80/154 - im Eigentum der Gemeinde - mit dem Flurstück 80/99 zusammengelegt werden. Die Flurstücke 80/129 und 80/43 sollen zum Grundstück "20", die im gleichen Eigentum befindlichen Flurstücke 80/128 und 83/39 zum Grundstück "21" zusammengefaßt werden. - Die Zusammenlegung soll im Wege freier Vereinbarung bewirkt werden.

Die ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde, ein Teil des Flurstückes 80/237 im südwestlichen Bereich der Dänischenhagener Straße im Eigentum des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

Der vorhandene Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen nimmt Flurstücke bzw. Teile von Flurstücken, welche sich in Privatbesitz befinden, in Anspruch. Dies trifft zu für das Flurstück 80/73 im Bereich der Verkehrsfläche "D" sowie einen Teil des Flurstückes 80/99 im Bereich der Einmündung des Bernstorffweges in die Dänischenhagener Straße, wobei hier andererseits ein Teilbereich des Flurstücks 80/156 dem Baugrundstück zugehörig genutzt wird. - Ein Austausch bzw. eine Übernahme der vorgenannten Flächen durch die Gemeinde soll nach Vereinbarung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern erfolgen.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche - Parkanlage - befindet sich in Privateigentum. - Der Erwerb der Fläche durch die Gemeinde soll im Wege freier Vereinbarung erfolgen.

6. Erschließung

Die Erschließung 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.

6.2. Versorgung und Entsorgung

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

Auf den Grundstücken "1" und "17" werden mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zur Sicherung vorhandener Versorgungsleitungen sowie deren Anfahrbarkeit für Wartungsarbeiten eingetragen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - wird auf die Darstellung von mit Rechten zu belastende Flächen in der Planzeichnung verzichtet. Die dingliche Sicherung der vorhandenen Leitungstrasse sowie der erforderlichen Anfahrbarkeit soll - unter geringstmöglicher Beeinträchtigung der Grünabgrenzung am Ortsrand und Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten - in Abstimmung zwischen der Gemeinde Strande und der Landeshauptstadt Kiel auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

6.2.1. Wasser:

Anschluß an das Netz der Stadtwerke Kiel.

6.2.2. Strom:

Anschluß an das Netz der Stadtwerke Kiel.

Auf den Grundstücken "1" und "17" befinden sich Trafostationen.

6.2.3. Telefon:

Anschluß an das Netz der Deutschen Bundespost.

6.2.4. Entwässerung:

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

6.2.5. Müllbeseitigung:

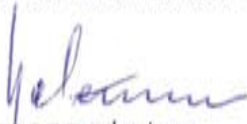
Die Müllbeseitigung obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde. Die Zugängigkeit der festgesetzten Standplätze für Abfallbehälter auf dem Grundstück "1" ist über das zugehörige Grundstück gesichert.

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- und Strom-Versorgung sowie Telefonanschlüsse, welche von den Grundstückseigentümern zu tragen sind.

Die Finanzierung des Gemeindeanteiles für den ergänzenden Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Finanzierung der Kosten für Erwerb und Ausbau der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - 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 14. NOV. 1997 gebilligt.


Bürgermeister

