

Stadt Kaltenkirchen

Bebauungsplan Nr. 2, 6. Änderung für das Gebiet Krauser Baum

Begründung

1. Auf der Grundlage des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Kaltenkirchen wird die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet Krauser Baum aufgestellt.

Die Aufstellung der Änderung wird notwendig, um die Bebauung den geänderten Zielvorstellungen der Stadtentwicklung anzupassen. Das Gebiet soll nicht mehr zwei- und viergeschossig mit Mietwohnungen bebaut werden, sondern nur noch ein- und zweigeschossig in Form von Einfamilienhäusern mit verschiedenen städtischen Wohnformen. Wegen des in sich abgeschlossenen Wohnquartiers soll eine neue Erschließungsform nach holländischem Muster realisiert werden.

2. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 28.365 qm; davon

22.200 qm Allgemeines Wohngebiet (WA),
2.125 qm Verkehrsfläche,
4.040 qm Grünfläche (Parkanlage)

mit insgesamt 50 Wohneinheiten. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen betragen bei den Reihenhäusern ca. 250 qm, bei den freistehenden Einfamilienhäusern ca. 600 qm.

3. Die räumliche Gestalt wird geprägt durch einzeln stehende Einfamilienhäuser am Rand des Baugebietes, die - nach Südwesten ausgerichtet - zum anschließenden Grünbereich orientiert sind. Das übrige Gebiet wird durch fünf Reihenhauszellen gegliedert, die durch Staffelung der Häuser untereinander Freiräume von hoher Wohnqualität schaffen sollen.
4. Die Reihenhäuser werden ausschließlich über Wohnwege von 3 m Breite mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger ausgestattet. Diese wiederum und die freistehenden Einfamilienhäuser werden über eine Verkehrsfläche erschlossen.

sen, die nicht die üblichen Merkmale mit beiderseitigen Hochborden und Gehwegen beinhalten soll, sondern dem intimen Wohncharakter dieses Quartiers Rechnung tragend eine durchgehend gepflasterte Fläche mit optischer Abgrenzung des Fahrbahnbereiches durch Pflasterrinnen und eine Baumreihe erhält. Notwendige Garagen und Stellplätze für die Reihenhäuser werden in Form von Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen. Die Garagen für die freistehenden Einfamilienhäuser werden nach Maßgabe der Landesbauordnung realisiert.

5. Getrennte Schmutz- und Regenwasserleitungen müssen teilweise noch ergänzt und neu gebaut werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Stadt Kaltenkirchen. Die Regenwasserkanalisation innerhalb des Trennsystems entwässert in Regenwasserrückhaltebecken im Bereich der Krückau.

Die Stadt ist an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Kaltenkirchen/Henstedt-Ulzburg mit Anschlußzwang für alle Grundstücke innerhalb des B-Plan-Gebietes angeschlossen.

Das B-Plan-Gebiet wird durch die Schlesweg mit Strom versorgt.

Die Abfallbeseitigung wird zentral geregelt durch eine privatwirtschaftliche Firma im Auftrag der Stadt Kaltenkirchen.

6. Zusammenstellung städtebaulicher Werte (siehe Tabelle)

7. Der räumliche Geltungsbereich grenzt an die Landstraße L 210, die eine Gesamtverkehrsmenge von 2.500 Kraftfahrzeugen in 24 Stunden aufweist. Da dieser Abschnitt der L 210 außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen liegt, muß der Immissionsschutz entsprechend Din 18005 Schallschutz im Städtebau nachgewiesen werden:

Verkehrsmenge: 2.500 Kfz/h DTV L 210

mittlere stündliche Verkehrsmengen

$$\text{tagsüber } M_t = \frac{\text{DTV} \times 0,9}{16} = \frac{2.500 \times 0,9}{16} = 141 \text{ Kfz/h}$$

$$\text{nachts } M_n = \frac{\text{DTV} \times 0,1}{8} = \frac{2.500 \times 0,1}{8} = 31 \text{ Kfz/h}$$

Lkw-Anteil: 15 % = 21 (tags) 5 (nachts)

Pkw-Anteil: 85 % = 120 (tags) 26 (nachts)

Geschwindigkeiten:

$V_{\text{Pkw}} = 60 \text{ km/h}$

$V_{\text{Lkw}} = 60 \text{ km/h}$

Mittelungspegel:

tagsüber	$L_{AM}^{(Pkw)}$	=	54	dB(A)
	$L_{AM}^{(Lkw)}$	=	60	dB(A)
	L	=	61	dB(A)
nachts	$L_{AM}^{(Pkw)}$	=	47,5	dB(A)
	$L_{AM}^{(Lkw)}$	=	54	dB(A)
	L	=	55	dB(A)

Schallpegelminderung:

- 2 dB(A) durch ungeriffelten Asphalt mit abgefahretem Split

Ergebnis: 59 dB(A) Tageswert für die 1. Häuserreihe
53 dB(A) Nachtwert " " " "
- 10 dB(A) für Schlafräume auf der schall-
abgewandten Seite
43 dB(A) < 45 dB(A)
WA: zul. 55 dB(A)

Die Tageswerte für die 1. Häuserreihe liegen um dB(A) über den zulässigen Werten der Planungsrichtpegel, d.h. für die Baumaßnahmen müssen schallschluckende Fenster, z.B. mit Isolierverglasung, eingebaut werden.

8. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist nur teilweise vorhanden. Es entstehen Kosten durch die innere Erschließung des Baugebietes. Die Finanzierung wird durch einen Erschließungsvertrag mit den Maßnahmenträgern sichergestellt.

Pos.	Anzahl	Leistung	Einzel-/Gesamtpreis
1	143	lfdm Neubau Straße a	
			950,-- 135.850,-- DM
2	420	qm Neubau Wendeplatz	
			120,-- 50.400,-- DM
3	40	lfdm Neubau Weg b	
			250,-- 10.000,-- DM
4	496	qm Neubau Parkplätze	
			70,-- 34.720,-- DM
5	22	Stck. Neupflanzung von Bäumen	
			150,-- 3.300,-- DM
6		Grunderwerb für Straßenbau	85.000,-- DM
7	203	lfdm Neubau Schmutzwasserkanal	
			280,-- 56.840,-- DM
8	203	lfdm Neubau Regenwasserkanal	
			280,-- 56.840,-- DM
zusammen			432.950,-- DM
Stadtanteil 10 % nach § 129 (1) BBauG			ca. 43.300,-- DM

Anlagen

Eigentümergebiet

Übersichtskarte M 1 : 25.000

Stadt Kaltenkirchen, den 17.9.1979

.....
Der Bürgermeister

Mus

Rek

Zusammenstellung städtebaulicher Werte

Teilgebiet Nr.	Nutzung	Nettobauland (qm)	Grundfläche max. (qm)	Ø GRZ	Geschoßfläche max. (qm)	Ø GFZ	WE (Anz.)
1	WA	10.360	4.144	0,4	8.288	0,8	30
2	WA	6.650	1.662,5	0,25	2.327,5	0,35	10
3	WA	1.270	190,5	0,15	317,5	0,25	1
4	WA	480	120	0,25	288	0,6	1
5	WA	3.440	1.032	0,3	2.408	0,7	8
zusammen		22.200	7.149		13.629		50

Gesamtfläche 28.365 qm

Grünfläche 4.040 qm

Verkehrsfläche 2.125 qm