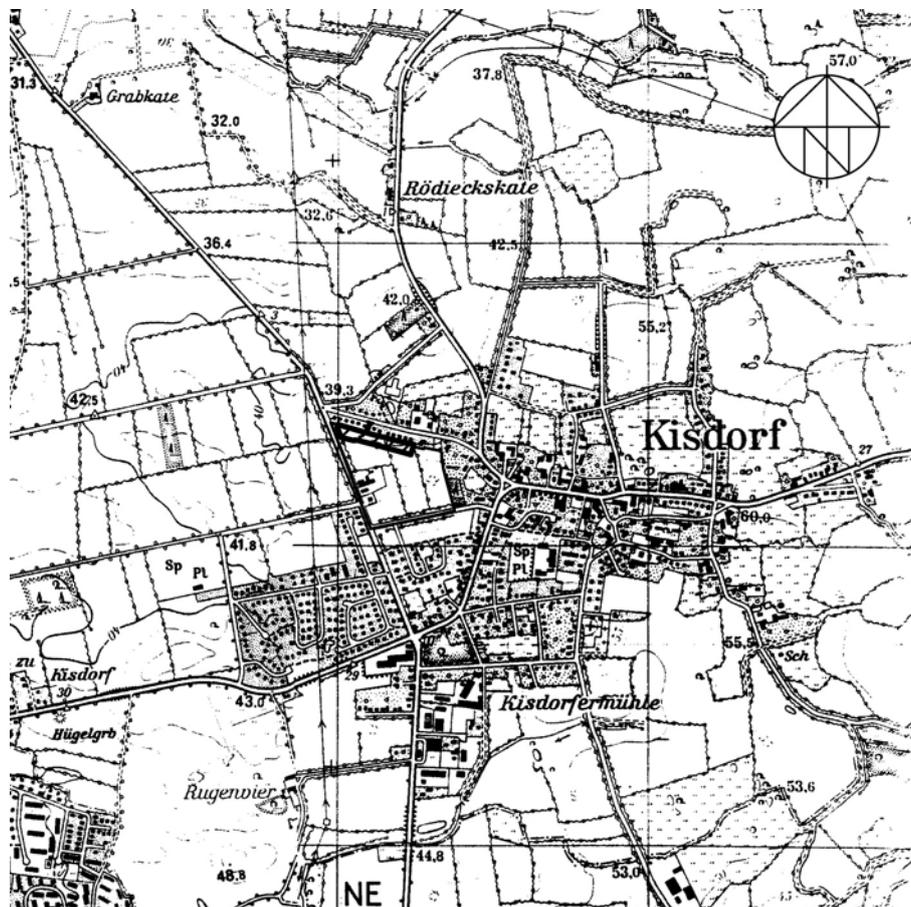


BEGRÜNDUNG

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Wulfsche Koppeln“ der Gemeinde Kisdorf



Endgültige Planfassung

05.01.2006

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung Kisdorf hat in ihrer Sitzung am 12.05.2005 beschlossen, für die Grundstücke Nr. 1 – 4, 17 – 19, 41 – 44, und 62 – 63, die sich südlich der vorhandenen Bebauung am Karklohweg befinden, den Bebauungsplan Nr. 25 zu ändern.

Dem Bebauungsplan liegen in ihren zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassungen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BaNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

Als Kartengrundlage dient die Planzeichnung des Ursprungsplanes. Die Planzeichnung dient nur der Verortung der textlichen Festsetzungen mit Eintragung der NN-Bezugspunkte und enthält ansonsten keine inhaltlichen Änderungen gegenüber der Ursprungsfassung.

1.2 Verfahren

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass sie nach §13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.
- Es wurde eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB durchgeführt.
- Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 4 (1) BauGB wird verzichtet.
- Die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB und die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB wird im Parallelverfahren stattfinden.

2. Anlass und Ziel

Die geplante Bebauung am nördlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 liegt in einem Bereich, in dem der natürliche Geländeverlauf um ca. 1,00 m nach Norden hin abfällt. Durch die mit Gefälle nach Süden zu führenden Hausentwässerungsleitungen und die Tendenz, die Gebäude am nördlichen Rand der Bauflächen zu platzieren, entstehen Sockel und Gebäudehöhen, die die Südseiten der im Karklohweg befindlichen vorhandenen Bebauung beeinträchtigen.

Die ursprünglichen Festsetzungen, die die Bezugspunkte für Sockel, First- und Traufhöhen auf die mittlere Verkehrs- bzw. Wegeflächenhöhe, die das jeweilige Grundstück erschließt, beziehen, haben diese ungünstige Höhenentwicklung noch verstärkt.

Es ist Ziel der Gemeinde, durch die B-Plan-Änderung einerseits eine problemlose Abwasserentsorgung der neuen Gebäude zu gewährleisten und andererseits die Sockel, First- und Traufhöhen zum Schutz der nördlich angrenzenden, vorhandenen Grundstücke zu begrenzen. Mit den Festsetzungen der NN-Höhen für die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens sollen beide Belange miteinander in Einklang gebracht werden.

3. Entwicklung der Höhenfestsetzungen

Um das Ziel zu erreichen, wird im Rahmen der 1. Änderung die folgende textliche Festsetzung auf Grundlage von § 9 (4) BauGB i.V. mit § 92 LBO geändert:

Es wird festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens des jeweiligen Gebäudes die in der nachfolgenden Tabelle festgesetzte Höhe (OKRF i. m. üb. NN = Oberkante Rohfußboden in meter über NN) nicht überschreiten darf.

Die Lage des NN-Höhenpunktes wird durch den Schnittpunkt der Diagonalen der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen bestimmt.

Für die in der Planzeichnung des Ursprungsplanes festgesetzten Traufhöhen von 4,0 m und Firsthöhen von 9,0 m werden als Bezugspunkte die in der nachfolgenden Tabelle festgesetzten Höhen (OKRF i. m. üb. NN) des jeweiligen Gebäudes bestimmt.

Grundstück Nr.	OKRF i. m. üb. NN	Grundstück Nr.	OKRF i. m. üb. NN
1	40,45	41	39,85
2	40,05	42	40,05
3	39,65	43	40,35
4	39,65	44	40,45
17	39,55	62	40,65
18	39,55	63	40,65
19	39,65		

Die Erschließungsstraßen sind weit gehend hergestellt und damit ist auch die Lage der Abwasserleitung in der Straße definiert.

Zur Ermittlung der NN-Höhen wurde die Ingenieurgesellschaft mbH Jürgens & Bein, die auch die Erschließungsplanung durchgeführt hat, beauftragt die erforderlichen Mindesthöhen für den Erdgeschossfußboden der künftigen Bebauung festzulegen.

Hierzu wurden für jedes Grundstück die Höhen der Schmutzwasseranschlüsse an den Straßenkanal ermittelt. Von diesem Punkt aus in Richtung Norden werden dann die Leitungslängen mit 1% Gefälle und 0,8 m frostfreier Gründung addiert. Dies ergibt die jeweiligen Mindesthöhen für die Lage des Erdgeschossfußbodens.

Da nicht in jedem Fall der in der Planzeichnung verortete NN-Bezugspunkt in der Mitte des jeweiligen Baufensters auch der Anschlusspunkt der Hausentwässerung ist, werden die Höhen auf dem jeweils vorhandenen Gelände grundstücksbezogen ermittelt und mit einer zusätzlichen Sicherheit von ca. 0,15 m versehen. Hiermit ist eine problemlose und fachgerechte Entsorgung der Gebäudeabwässer ohne Pumpen gewährleistet. Zur zusätzlichen Sicherheit wird den zukünftigen Hauseigentümern empfohlen, in ihr jeweiliges Entwässerungssystem Rückstauklappen einzubauen.

Durch die im Ursprungsbebauungsplan zulässigen Sockelhöhen von maximal 0,6 m, deren Bezugspunkt das mittlere Geländeniveau der Straße war, ist es zu den schon oben beschriebenen Höhenproblemen gekommen.

Da die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nunmehr als festes Maß definiert ist, wird die Festsetzung von maximalen Sockelhöhen in dem Änderungsbereich entbehrlich und entfällt zukünftig.

Aufgrund der natürlichen Geländehöhen insbesondere für die Grundstücke 1 bis 4 und 17 bis 19, sind Sockelhöhen von maximal ca. 30 cm möglich, bzw. eingerechnet. Für die Grundstücke 42 bis 44 ergeben sich je nach Geländeverlauf für die Nordseiten der Gebäude Sockelhöhen die größer sein können und entsprechend für die Südseiten geringere bis gar keine Sockel.

Hiermit wird den betroffenen Grundstücken ein gewisser Spielraum zur Gebäudeeinbindung in das Bodenrelief und möglicher Sockelausbildungen eingeräumt. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Gartengestaltung und entsprechende Bodenmodellierungen negative Wirkungen von Sockelzonen an der Nordseite ausgeglichen werden.

Zur Verdeutlichung der Herleitung der Festsetzungen und der geometrischen Veranschaulichung, sind der Begründung Beispielskizzen als Schnittzeichnungen sowie die Definitionstabelle des Ingenieurbüros Jürgens & Bein als Anlage beigefügt.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 bleiben von der Änderung unberührt. Entsprechend behalten die jeweiligen Begründungen für die weiteren Festsetzungen ihre Gültigkeit.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf am 05.01.2006 gebilligt.

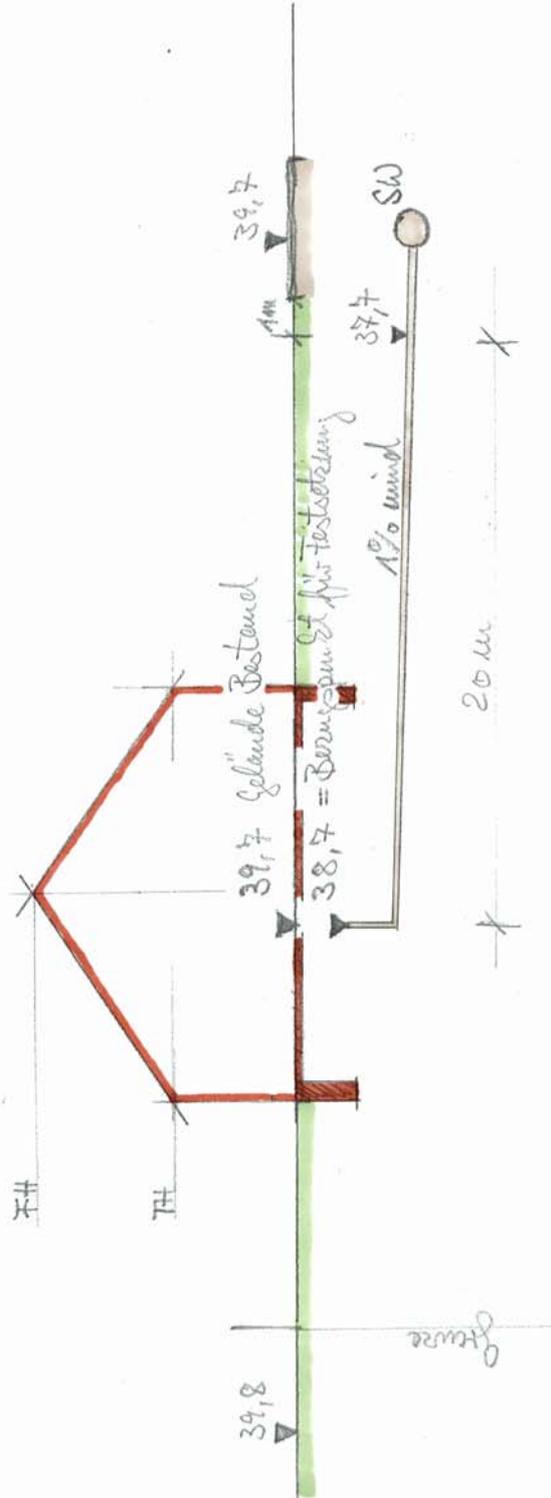
Kisdorf, den

.....

(Bürgermeister)

Anlagen

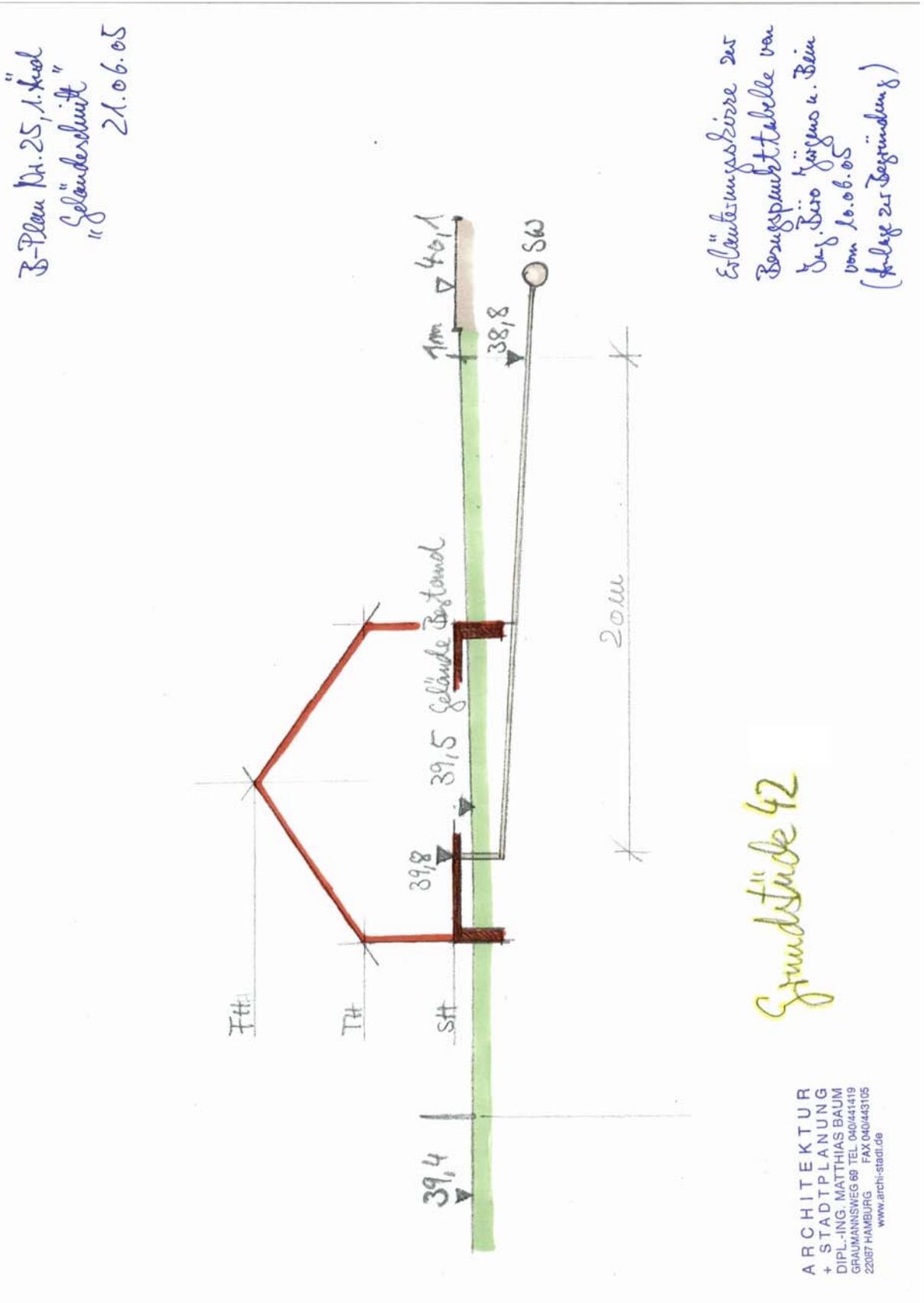
B-Plan Nr. 25, 1. Änderung
"Geländeerhöht"
21.06.05

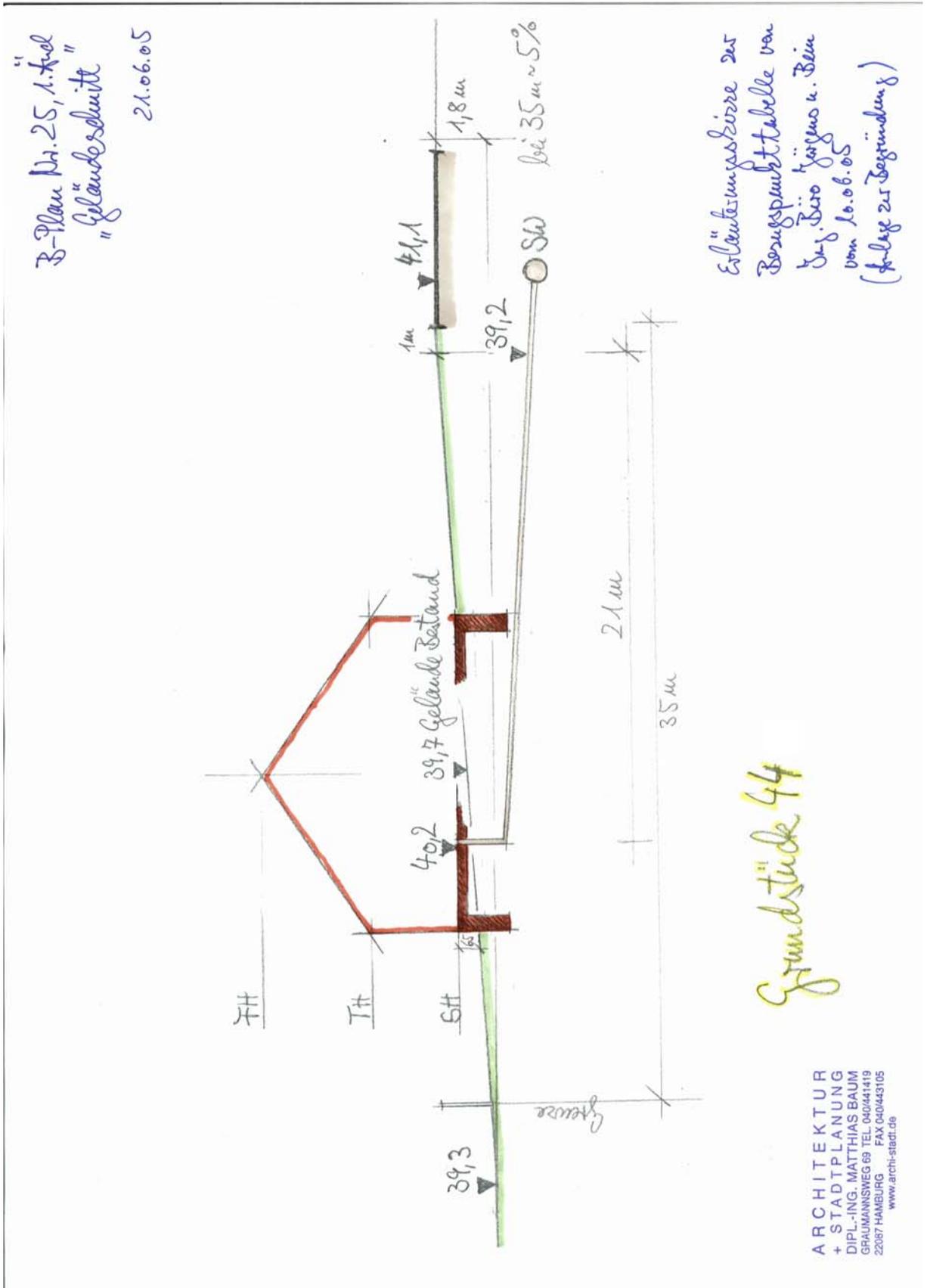


Erweiterungsskizze des
Bauspurbtabelle von
Ing. Bodo Jürgens u. Bein
vom 16.06.05
(Anlage zur Begründung)

Grundstück 2

ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG
DIPL.-ING. MATTHIAS BAUM
GRAUAMANNWEG 69 TEL. 040/4414119
22037 HAMBURG FAX 040/443105
www.archi-stadt.de





Erschließung B-Plan Nr.25 'Wulfsche Koppel' in Kisdorf, 1.Änderung

Parzelle gem. B-Plan	SW-Hausanschluss		Definition ¹⁾	Bezugspunkt		mittl. Geländehöhe an der Grenze zur vorh. Bebauung Karklohweg
	Anschlusshöhe HA-SW	Länge HA ab Ende öfftl. Anschlusslg. bis Bezugspunkt		Gelände in diesem Punkt	mittl. Straßen- niveau für die Parzelle	
	müNN	m	müNN	müNN	müNN	müNN
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
1	37,73	25	38,78	40,11	39,76	40,10
2	37,67	20	38,67	39,74	39,69	39,77
3	37,54	20	38,54	39,33	39,60	39,39
4	37,28	16	38,24	39,32	39,47	39,31
17	37,18	11	38,09	39,21	39,27	39,22
18	37,92	20	38,92	39,19	39,18	39,18
19	38,11	20	39,11	39,28	39,20	39,30
41	38,49	19	39,48	39,45	39,49	39,16
42	38,79	20	39,79	39,52	40,08	39,36
43	39,04	20	40,04	39,60	40,78	39,21
44	39,17	21	40,18	39,65	41,09	39,30
62	39,25	18	40,23	40,34	41,06	39,80
63	39,36	22	40,38	40,30	41,18	39,75

¹⁾ Definition des berechneten Bezugspunkt gemäß Besprechung vom 06.06.2005 im Amt Kisdorf.

Teilnehmer: Gemeinde Kisdorf, Amtsverwaltung Kisdorf, Erschließungsträger, Stadtplaner, Objektplaner

Festlegung: Lage des Bezugspunkt für jedes Grundstück näherungsweise im Diagonalschnitt der Baugrenzlinien

Höhe Bezugspunkt = Höhe (SW-HA) + Länge (SW-HA) × 1% + 0,80m

Bezugshöhen sind die NN-Höhen der Erschließung des B-Plan 25

Be. / 10.06.05