

T e x t

zum Bebauungsplan Nr, 12 - Baugebiet: Sülzberg -
Stadt Bad Oldesloe

1) Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem nachgehefteten Übersichtsblatt Anlage Nr. 1, die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Eigentumsverzeichnis Anlage Nr. 4 zu ersehen.

2) Zulässige Nutzung der Grundstücke

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Eintragung der geplanten Bebauung unter Angabe der Geschößzahl in den einzelnen Baukörpern festgelegt. Abweichungen von Gebäudebegrenzungen sind nur dort zugelassen, wo diese gestrichelt dargestellt sind. Die Abweichungen sollen eine flächenmäßige Vergrößerung von 20 % der geplanten bebauten Fläche nicht überschreiten. Garagen und Einstellplätze sind in ausreichender Zahl im B-Gebiet angeordnet. Das Wohngebiet ist durch eine Landschaftsanlage mit einem Kinderspielplatz zu gestalten.

3) Gestaltung der baulichen Nutzung

Die 9-geschossigen Punkthäuser werden in Ziegelrohbau mit Putzfeldern ausgeführt. Das Dach erhält einen flachen Dachstuhl mit Blecheindeckung. Die Einzelhäuser sind ebenfalls in Ziegelrohbau, jedoch mit steilen Dächern zwischen 40 - 50 ° geplant. Dacheindeckung aus dunklen Dachsteinen. Trennende Zäune sind bei den Einfamilienhausgrundstücken nicht zugelassen. Die gesamte Anlage ist landschaftlich zu gestalten.

Werbeanlagen bedürfen der besonderen Genehmigung.

4) Versorgungseinrichtungen

Das gesamte Baugebiet wird mit Wasser, Strom, Gas und Fernsprechkabel versorgt.

5) Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an die städt. Vollkanalisation angeschlossen.

6) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch einen von der Stadt beauftragten Unternehmer. Für die Rechtsverhältnisse besteht eine Ortssatzung.

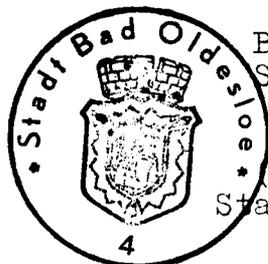
7) Feuerlöscheinrichtung

Für Bad Oldesloe besteht eine Freiwillige Feuerwehr. Im Baugebiet werden ausreichende Unterflurhydranten angeordnet.

Bad Oldesloe, den 20. 2. 1963

Stadt Bad Oldesloe
Der Magistrat


Bürgermeister
Erster Stadtrat



Bad Oldesloe
Stadtbauamt


(Heinemann)
Stadtbaumeister

GENEHMIGT

GEMÄSS ERLASS

IX 300 L-713/64-15.04/92

VOM 31. Dez. 1963

KIEL, DEN 31. Dez. 1963

Der Minister
für Arbeit, Soziales und Vertriebene
des Landes Schleswig-Holstein

Jf.



[Handwritten signature]
r. Otto

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 12 - Baugebiet: Sülzberg -
Stadt Bad Oldesloe

1) Entwicklung des Planes

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes war erforderlich, um den Sülzberg als Zubringer zum Innenstadtverkehrsring auszubauen. Außerdem wird die Bebauung zwischen dem Sülzberg und dem Kurpark mit diesem Bebauungsplan festgelegt.

Die städtebaulichen Maßnahmen des Bebauungsplanes entsprechen dem durch Erlaß vom 29. Mai 1962 Az.: IX 34 f - 312/2 - 15.04 genehmigten Flächennutzungsplan.

Das Bebauungsplangebiet ist ca. 7,2 ha groß und teilt sich in ca. 2,0 allgemeines Wohngebiet, ca. 3,0 Mischgebiet und ca. 2,2 Flächen für öffentlichen Bedarf auf. Im allgemeinen Wohngebiet sind zwei 9-geschossige Wohnhäuser (je 42 Wohnungen) sowie mehrere Einfamilienhäuser geplant. Außerdem befinden sich in dem allgemeinen Wohngebiet eine Privatklinik, das Haus des Handwerks und mehrere Wohngebäude. Die Geschößflächenzahl für das Wohngebiet beträgt 0,57 und entspricht einer Wohndichte von 370 Einwohner/ha.

Für die Mischgebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Der Sülzberg ist z.Zt. zum größten Teil ein Fußweg. Er soll im etwa gleichen Verlauf zu einer Straße ausgebaut werden, die Zubringer zum Innenstadtring ist.

Die augenblickliche Zufahrt verläuft vom Pölitzer Weg L10 über eine Strecke der Mommsenstraße und der Bergstraße in den im Ausbau begriffenen Straßenring. Die Verkehrsbelastung ist in besonderen durch die unübersichtliche Einfahrt von der Mommsenstraße in den Eisenbahntunnel sehr verkehrsfährlich. Bei der Bergstraße handelt es sich um eine wenig leistungsfähige Straße, die dem zunehmenden Verkehr auf die Dauer nicht gewachsen ist; und eine starke Steigung aufweist.

Der Sülzberg wird im ausgebauten Zustand gleichzeitig als Zubringer zur Autobahn dienen.

2) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlage der Grundstücke gem. § 45 ff des BBauG vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff des BBauG statt. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke soll das Enteignungsverfahren nach § 85 ff des BBauG Anwendung finden. Die genannten Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder zu nicht tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können. Die die einzelnen Grundstücke betreffenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

3) Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

| | |
|---|----------------------|
| a) Geländeerwerb für den Straßenbau 2.100 qmx8,- DM einschließlich Vermessungen usw. | 20.000,-- DM |
| b) Straßenbaukosten | 190.000,-- DM |
| c) Regenkanalisation | 32.000,-- DM |
| d) Schmutzwasserkanalisation mit Wasser- haltung | 110.000,-- DM |
| e) Nebenarbeiten, Stützmauer, Auffahrten usw. | 70.000,-- DM |
| f) Versorgungsleitungen | 32.000,-- DM |
| g) Bauleitungsgebühren u. Unvorhergesehenes | 30.000,-- DM |
| zus. | <u>484.000,-- DM</u> |
| | ===== |

Bad Oldesloe, den 20. 2. 1963

Stadt Bad Oldesloe
Der Magistrat
i.V.

Stadtbauamt Bad Oldesloe

Barth
(Barth)
Bürgermeister
Erster Stadtrat



Heinemann
(Heinemann)
Stadtbaumeister