

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 17 - Baugebiet: Bökenkamp -
Bad Oldesloe

1) Entwicklung des Planes

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist erforderlich, da die in Bebauungsplangebieten noch für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen nicht ausreichen, um den Bedarf an Baugrundstücken für die nächsten 3 Jahre zu decken. Die Entwicklung zur Trabantenstadt bringt einen erhöhten Wohnbedarf mit sich. Z.Zt. stehen etwa 4 ha erschließungsreifes Baugelände für Einfamilienhäuser und Wohngeschoßbauten zur Verfügung. Die Aufschließung dieser Flächen ist in 2 Monaten beendet.

Der vorliegende Bebauungsplan, der auf Grund des durch Erlaß vom Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene am 29. Mai 1962 -Az.: IX 34 f - 312/2.15.04 - genehmigten Flächennutzungsplanes aufgestellt wurde, sieht die Aufteilung des 13.76.68 ha großen Plangebietes, wovon ca. 4.13.57 ha bebaut werden und ca. 4.51.98 ha als Kleingartengelände angelegt werden, vor. Die Restfläche von ca. 5.11.13 ha ist z.Zt. noch als Wiesenfläche landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche wird zu ca. 50 % mit einer Schutzpflanzung versehen.

Die Bebauung ist mit ca. 86 Einfamilienhäusern in ein- und zweigeschossiger Reihenhausform geplant.

Es ergibt sich mithin eine Wohndichte von ca. 79 Einwohner/ha Nettobauland bei einer Kopfzahl von 3,2 Personen je Wohnung. Die Geschoßflächenzahl beläuft sich auf 0,25 Nettobauland.

Die Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs ist gesichert. Für das gesamte Baugebiet ist eine Schule an der Königsberger Straße vorhanden. Ein größeres Gemischtwarengeschäft liegt ca. 300 m entfernt. Die sonstigen Gemeinschaftseinrichtungen liegen in der Innenstadt.

2.) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Eigentum eines, von einer Wohnungsbauträgerin zu betreuenden Bauherrn befindet.

Die erforderlichen Erschließungsstraßen werden von der Wohnungsbauträgerin ausgebaut und danach von der Gemeinde übernommen.

Wird eine Grenzregelung oder Umlegung erforderlich, so finden die Verfahren nach § 80 ff bzw. § 45 ff des Bundesbaugesetzes statt. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke, findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff des Bundesbaugesetzes statt. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu 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 straßenbaulichen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende, zunächst überschläglich ermittelten Kosten entstehen.

1) Kosten des Grunderwerbs

für die Straßen

Planstraße A	4500 qm x 8,-- DM/qm =	36.000,-- DM
Planstraße B	1800 qm x 8,-- DM/qm =	14.400,-- DM

2) Aufwuchschädigung entfällt

3) Kosten des Straßenbaues einschließlich Regenwasserleitung und Erdarbeiten

Planstraße A	440 m x 360,-- DM/m =	158.400,-- DM
Planstraße B	155 m x 360,-- DM/m =	102.300,-- DM
Bauleitungskosten	=	<u>9.300,-- DM</u>
		270.000,-- DM
		=====

Die Kosten für die Erschließungsanlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität und Wasser sind von den Anliegern voll zu erbringen.

Entwässerungsanlagen

Planstraße A	m x	DM/m =	DM
Planstraße B	m x	DM/m =	DM
			<hr/>
			DM
			=====

Wasser, Elektrizität

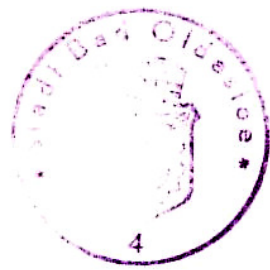
Planstraße A	m x	DM/m =	DM
Planstraße B	m x	DM/m =	DM

Beschlossen in der Stadtverordnetenversammlung vom 4. Februar 1964.

Stadt Bad Oldesloe
Der Magistrat

Bad Oldesloe
Stadtbauamt

Barth
(Barth)
Bürgermeister



Heinemann
(Heinemann)
Stadtbaumeister

Anlage zur Begründung
des Bebauungsplanes Nr. 17 - Baugebiet: Bökenkamp

Städtebauliche Werte:

a) das Be-Plangebiet hat lt. Eigentümer- verzeichnis Anlage	13.76.68 ha
b) davon landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesen) Schutzpflanzung und Kleingartenflächen	<u>9.63.11 ha</u>
c) verbliebene Bruttobaulandfläche	4.13.57 ha
d) Verkehrsflächen	0.54.05 ha
e) Nettobaulandflächen	ha
davon bereits bebaut	0.09.99 ha
f) für die Bebauung zur Verfügung stehendes Bauland	3.49.53 ha
g) bei einer Geschoßflächenzahl von 0,25 beträgt die zulässige Geschoßfläche	0.86.05 ha
h) bei einer mittleren Geschoßfläche von 100 qm können errichtet werden	100 WE
i) bei einer vorhandenen Geschoßfläche von 86 x 100,00 = 86.00 qm ergibt sich eine Geschoß- flächenzahl von	0,25 Gfz

Besiedlungsdichte:

86 Wohnungen x 3,2 Personen = 275 Personen = 79 Personen/ha
Nettobauland.

Die volle Ausnutzung der festgelegten Geschoßflächenzahl ergibt
eine zulässige Besiedlungsdichte von

100 Wohnungen x 3,2 Pers. = 320 Pers. = 91 Pers./ha Nettobauland.

Nachweis der Einstellplätze

Die Garagen und Einstellplätze sind nach dem bautechnischen
Erlaß Nr. 190 des Ministers für Arbeit, Soziales und Ver-
triebene des Landes Schleswig-Holstein vom 5. 12. 1961 be-
rechnet:

Danach werden gefordert für

1)	a) 13 Winkelhäuser 13 Stellplätze, vorh. 13 Garagen	
	b) 73 Reihenhäuser 73 Stellplätze, vorh. 24 Garagen	
		<u>vorh. 51 Einstellplätze</u>
	<u>gefordert 86 Stellplätze vorh.</u>	37 Garagen
		51 Einstellplätze

=====

2) an öffentlichen Einstellplätzen sind vorhanden

a) Planstraße A	31 Parkplätze
b) Planstraße B	12 Parkplätze

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 17 - Baugebiet: Bökenkamp -
Bad Oldesloe

1.) Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse

Die Lage des Bebauungsplanes ist aus dem beigegeführten Übersichtsplan Anlage Nr. 2, die Eigentümerverhältnisse Anlage Nr. 5 zu ersehen.

2.) Zulässige Nutzung der Grundstücke

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Eintragung der geplanten Bebauung und durch Angabe der Geschosse im Plan festgelegt. Das Baugebiet ist nach § 3 der Baunutzungsverordnung ein reines Wohngebiet mit einer Geschoßflächenzahl von 0,25. ~~für die Nettobaulandfläche.~~ Abweichungen von den Gebäudebegrenzungen sind nur dort zugelassen, wo diese gestrichelt dargestellt sind. Garagen und Einstellplätze sind im Zusammenhang mit den Wohngebäuden oder an den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen zu errichten. Vergleiche Anlage Nr. 6. *gestrichelt*
Wally
STOBI

Der vorhandene Fußweg zum Freibad Poggensee bleibt größtenteils in der alten Form erhalten. Der Weg mündet in die Planstraße A. Weitere Fußwege werden zur Verbindung mit dem östlich gelegenen Baugebiet angelegt.

Das gesamte Baugebiet wird im Norden durch eine Schutzpflanzung bzw. durch Anlage von Kleingartengelände eingefasst. Ein Spielplatz bzw. Spielgelände liegt am Rande der Schutzpflanzung zum Baugebiet.

3.) Gestaltung der baulichen Anlagen

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind ca. 86 Einfamilienhäuser geplant, aufgeteilt in ca. 13 eingeschossige Winkelhäuser und 73 zweigeschossige Reihenhäuser. Die Dachform für die zweigeschossigen Wohngebäude ist das 30° geneigte Satteldach, für die Winkelhäuser ist ein Dach unter 14° - 25° ohne festgelegte Form vorgesehen (die Festlegung der Dachform erfolgt im Baugenehmigungsverfahren). Die Dächer sind mit dunklen Dachpfannen (Ton o. Beton) einzudecken.

Für die Winkelhäuser können auch Ersatzschieferplatten (dunkel) zur Anwendung kommen.

Die Erdgeschoßfußböden sollen nicht höher als 40 cm über der geplanten Straße- oder Wegehöhe liegen.

Die Außenwandgestaltung ist Putz in einfacher heller Struktur oder Schlämme. Einzelne Wandelemente können in Holz oder roten Ziegelverblendungen ausgeführt werden.

Die Einfriedigung zu öffentlichen Flächen erfolgt mit einem Jägerzaun - 0,60 m hoch. Die Vorgärten werden vom Wohnungsunternehmen einheitlich ohne Einfriedigung angelegt. Hausgärten sind mit einem Spanndraht 50 cm hoch voneinander zu trennen. Die Anlegung dieser Gärten wird dem Erwerber überlassen.

Straßenböschungen sind mit einem Schutzgehölz zu bepflanzen (siehe Anschlußstraße).

4.) Versorgungseinrichtungen

Das gesamte Baugebiet erhält eine Wasser- und Stromversorgung. Für die Einordnung und Behandlung der Versorgungsleitungen und Einbauten bei der Planung öffentlicher ausbaufähiger Straßen, sind die Richtlinien DIN 1998 maßgebend.

5.) Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden in das vorhandene örtliche Kanalnetz geleitet. Das Regenwasser des Baugebietes wird in die nördlich des Baugebietes verlaufende Poggenbeck geleitet.

6.) Müllbeseitigung

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

7.) Feuerlöscheinrichtungen

Bad Oldesloe besitzt eine Freiwillige Feuerwehr. Das Baugebiet wird ausreichend mit Unterflurhydranten versorgt.

Beschlossen in der Stadtverordnetenversammlung vom 4. Februar 1964

Bad Oldesloe
Der Magistrat

Bad Oldesloe
Stadtbauamt

Barth
(Barth)
Bürgermeister



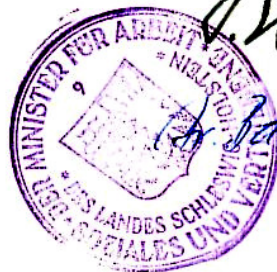
Heinemann
(Heinemann)
Stadtbaumeister

GENEHMIGT

GEMÄSS ERLAß
IX *Meck-Holstei-Kiel 1971*
VOM *1. Febr* 19*64*
KIEL, DEN *1. Febr* 19*64*

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

H. d. M.



Münchert
Dr. Hausenbart