

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 18 - Baugebiet:
Koppeln Ramm und Ernst, Bad Oldesloe

1. Entwicklung des Planes

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes war erforderlich, da die in Bebauungsplangebieten noch für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen nicht ausreichen, um den Bedarf an Baugrundstücken für das nächste Jahr zu decken.

z.Zt. stehen keine Flächen für die Wohnbebauung von Einfamilienhäusern und mehrgeschossigen Miethäusern zur Verfügung.

Der vorliegende Bebauungsplan, der aufgrund des durch Erlaß vom 29. Mai 1962 Az.: IX 34f - 312/2 - 15.04 genehmigten Flächennutzungsplanes aufgestellt wurde, sieht die Aufteilung und Bebauung des ca 4 ha großen Geländes der Koppeln Ramm und Ernst vor. In diesem Baugebiet sind folgende Bauvorhaben vorgesehen:

- | | |
|--|----------------|
| 1) 25 Einfamilienhäuser | eingeschossig |
| 2) 16 Wohneinheiten, Wohnblock | viergeschossig |
| 3) 18 Wohneinheiten, Wohnblock | dreigeschossig |
| 4) 4 Wohneinheiten, Wohnblock | zweigeschossig |
| 5) 24 Rentnerwohnungen | dreigeschossig |
| 6) 15 Wohneinheiten | fünfgeschossig |
| 7) evtl. Schwesternwohnheim mit
90 Betten | achtgeschossig |
| 8) 1 Verwalterwohnung | |

Es ergibt sich hierbei eine Wohndichte von ca 95 Ew/ha Bruttobauland. An Gemeinschaftseinrichtungen ist lediglich ein Spielplatz für die Wohnblockbebauung vorgesehen. Schulen, Läden und sonstige Einrichtungen des öffentlichen Lebens befinden sich in Fußgängerentfernung. Diese Einrichtungen reichen für das neue Baugebiet aus.

2. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die erforderlichen Erschließungsstraßen werden von der Stadt ausgebaut. Gleichzeitig wird ein Fußweg angelegt, für den der Anschluß zur Lorentzenstraße bereits besteht. Dieser Fußweg entspricht den Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanes und bildet einen Teil der innerstädtischen Wanderwege. Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gem. § 45 ff des BBauG vorgesehen.

Wird eine Grenzregulierung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff des BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff des BBauG 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 Eigentümerverzeichnisses Anlage Nr. 3 zu ersehen.

3. Kosten

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

Kosten des Grunderwerbs für die Straße	
4750 qm x 8.-- DM	ca 38.000.-- DM
Aufwuchsentschädigung entfällt	
Kosten des Straßenbaues einschl. Regenwasserleitungen und Erdarbeiten	ca 186.900.-- DM
Kosten eines Kinderspielplatzes	ca 14.000.-- DM
Bauleitungskosten	<u>10.000.-- DM</u>
	248.900.-- DM
	=====

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

Entwässerungsanlagen	ca. 81.000.-- DM
Gas, Wasser und Strom	78.000.-- DM
Trafo-Station	<u>25.000.-- DM</u>
	184.000.-- DM
	=====

T e x t

1. Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem nachgehefteten Übersichtsblatt Anlage Nr. 4, die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Eigentumsverzeichnis Anlage Nr. 3 zu ersehen.

2. Zulässige Nutzung der Grundstücke

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Eintragung der geplanten Bebauung unter Angabe der Geschößzahl im Plan festgelegt. Garagen und Einstellplätze sind im Plan vorgesehen.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

Auf den Grundstücken 1 bis 14 sind Wohnhäuser mit einem ausgebautem Dachgeschoß, Dachneigung 51 1/3 mit roten Steinen sowie dunkler Dachsteineindeckung vorgesehen. (Dachsteine dunkelbraun oder schwarz) Soweit Garagen errichtet werden, sind sie an der im Lageplan vorgesehenen Stelle anzuordnen. Die Garagen erhalten eine Dacheindeckung mit 2° Dachneigung.

Auf den Grundstücken 15 bis 22 sind Wohnhäuser mit Walmdach, Hauptwalmfläche ca 38° als Putzbauten oder aus hellen Vormauersteinen (also nicht rot) und dunkler Dachsteineindeckung geplant. Die Garagen sind, soweit möglich, im Keller bzw. im Berghang unterzubringen. Auf dem Grundstück Nr. 23 ist ein achtgeschossiges Gebäude als späteres evtl. Schwesternheim geplant. Das fünfgeschossige Gebäude soll ähnlichen Zwecken zugeführt werden. Diese Gebäudegruppe soll in heller Bauausführung mit flachem Dach angeordnet werden. Die Geschosßwohnungsbauten auf den Grundstücken 24, 25 und 27 sind in rotem Ziegelrohbau mit ca 25° Dachneigung bei einer dunklen Dachsteineindeckung geplant. Putzfelder sind zugelassen. Die Geschosßbauten auf den Grundstücken 24 und 25 sollen je eine Zufahrt zu der Gargenanlage erhalten. Das Wohngebäude auf dem Grundstück 26 ist als Laubenganghaus für ein evtl. Rentnerwohnheim gedacht. In der Ausführung soll sich dieses Haus den übrigen Geschosßbauten anpassen. Auf dem Grundstück Nr. 28 ist die erforderliche Trafo-Station in Ziegelrohbau mit flachem Betondach geplant.

Abweichungen von den Gebäudebegrenzungen sind nur dort zugelassen, wo diese gestrichelt dargestellt sind. Anbauten, die nicht im Plan vorgesehen sind, dürfen die Baufluchtlinie nicht überschreiten und müssen sich in der Größe dem Hauptbaukörper anpassen.

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten, wobei eine Einzäunung zwischen dem Baukörper und der Straße als seitliche Grenze nicht gestattet ist. Einzäunungen des Grundstückes zur Straße hin, sind nur in der Fluchtlinie der Baukörper unter Einigung der Nachbarn untereinander auf eine gleiche Einzäunungsart zugelassen. Die Straßenfluchtlinie soll keine massiven Draht- oder Holzzäune erhalten, sondern lediglich eine Rasenbordkante mit Heckenanlagen. Werbeanlagen sind grundsätzlich nicht gestattet. Ausnahmen bedürfen einer besonderen Genehmigung.

4. Versorgungseinrichtungen

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

5. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an die städtische 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 ausreichend Unterflurhydranten vorgesehen.

Bad Oldesloe, den 3. September 1962

Stadt Bad Oldesloe
Der Magistrat

Der Planverfasser:
Stadtbauamt Bad Oldesloe

Barth
(Barth)
Bürgermeister



Heinemann
(Heinemann)
Stadtbaumeister

GENEHMIGT

GEMÄSS ERLASS

IX 310.1-713/04-15.04 (98)

VOM 28. Mai 1963

KIEL, DEN 28. Mai 1963

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



Dr. Otto