

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 22 - Baugebiet: Am Tegel - Bad
Oldesloe

1) Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem nachgehefteten Übersichtsblatt Anlage Nr. 2, die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Eigentümerverzeichnis Anlage Nr. 5 zu ersehen.

2) Zulässige Nutzung der Grundstücke

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Eintragung der geplanten Bebauung unter Angabe der Geschößzahl im Plan festgelegt. Die Geschößflächenzahl beträgt, bezogen auf das Nettobauland, 0,18. Für die Anordnung der Garagen und Einstellplätze ist der bautechnische Erlaß Nr. 190 des Sozialministeriums zu Grunde gelegt worden. Hiernach sind für 14 Einfamilienhäuser je 14 Garagen mit davorliegendem zusätzlichen Einstellplatz auf eigenem Grundstück vorgesehen. Außerdem befinden sich 7 öffentliche Einstellplätze an der Wohnstraße.

3) Gestaltung der baulichen Anlagen

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um eingeschossige Halbatrionhäuser. Je Wohneinheit ist eine Garage an der Nordseite im Hauptbaukörper vorgesehen.

Die Gebäude erhalten ein ca. 30° - Dach mit dunkler Dachsteineindeckung. Die Außenwandflächen sind zu putzen und hell zu streichen. Um den räumlichen Zusammenhang der Gartenanlagen zu wahren, ist die Herstellung von Grundstückszäunen nicht gestattet. Niedrige Hecken sind als Grenzmarkierung zugelassen. Werbeanlagen bedürfen einer gesonderten Genehmigung und müssen sich dem Landschaftsbild anpassen.

4) Versorgungseinrichtungen

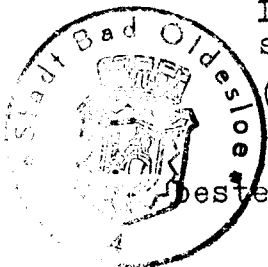
Das gesamte Baugebiet wird mit Wasser, Strom und Gas

5.) Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet Nr. 22 wird an die Vollkanalisation angeschlossen. Die Regenwasser werden in Vorfluter geleitet.

(beschlossen in der Stadtverordnetenversammlung am
16. Dezember 1963 -Pkt. 3 -)

besteht eine Ortssatzung.



7) Feuerversorgung

Für Bad Oldesloe besteht eine Freiwillige Feuerwehr.
Im Bebauungsgebiet werden ausreichende Unterflur-
hydranten angeordnet.

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung v. *20. 5. 1963*
als Satzung beschlossen.

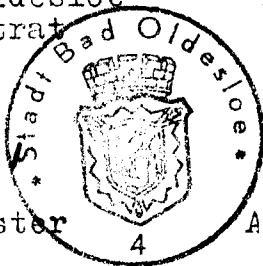
Bad Oldesloe, den 25. Januar 1963

Stadt Bad Oldesloe
Der Magistrat

Der Planverfasser:

Muth

(Barth)
Bürgermeister



Stadtbauamt
Bad Oldesloe

Heinemann

(Heinemann)
A Stadtbaumeister

GENEHMIGT

GEMÄSS ERLASS

IX *310 L-718104-25.04 (22)*

VOM *31. Okt.* 1963

KIEL, DEN *31. Okt.* 1963

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



H.
Dr. Otto

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Bad Oldesloe - Bau-
gebiet: Am Tegel -

1) Entwicklung des Planes

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes war erforderlich, da die in den Bebauungsplangebietes noch für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen nicht ausreichen um den Bedarf an Baugrundstücken für die nächsten 3 Jahre zu decken.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf Grund des durch Erlaß vom 29. Mai 1962 Az. IX 34 f - 312/2 - 15.04 - genehmigten Flächennutzungsplanes und der mit Bericht vom 17. Jan. 1963 vorgelegten 1. Änderung des Flächennutzungsplanes^x sieht die Aufteilung und Bebauung des ca. 1,5 ha großen Geländes vor. Im Baugebiet sind 14 eingeschossige Halbatrriumhäuser geplant. Bei Zugrundelegung von 3,5 Personen je Wohnung, ergibt sich eine Wohndichte von 33 Personen/ha Bruttobauland; das entspricht nach Abzug der Straßenfläche, 38 Personen/ha Nettobauland.

Die Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die Errichtung eines Ladenzentrums im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20 gesichert. Das Ladenzentrum ist von dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 ca. 200 m entfernt. Die übrigen Einrichtungen wie Post, Sparkasse usw., liegen in der Innenstadt. Nach erfolgtem Ausbau aller Wohngebiete südöstlich der Bahnlinie Hamburg-Lübeck, ist die Errichtung einer Volksschule wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, beabsichtigt.

Im Augenblick wird der gesamte Bereich des Bebauungsplangebietes landwirtschaftlich genutzt. Nur ca. 1/3 der Fläche des Bebauungsplangebietes soll zur Bebauung herangezogen werden. Der Rest verbleibt entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wiesen- bzw. Weidefläche.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 22 wird im Osten durch die Gemeindegrenze Rethwischfeld, im Norden durch den Bebauungsplan Nr. 20, im Westen durch die Parzelle 41/3 der vorhandenen Straße Up den Pahl und dem Bebauungsplan Nr. 16 und im Süden durch die Parzelle 51 begrenzt. Die Wohnstraße des Baugebietes Nr. 22 mündet in die Straße "Am Tegel". Bis zur Stadtmitte beträgt die Entfernung 1,9 km.

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 Umliegung der Grundstücke gem. § 45 ff BBauG vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff BBauG statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragenden Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können. Die die einzelnen Grundstücke betreffenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnis Anlage Nr. 5 zu ersehen. Die erforderlichen Aufschließungsstraßen werden von der Stadt bzw. als Unternehmerstraßen gebaut.

3) Kostenüberschlag

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen straßenbaulichen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende, zunächst überschlaglich ermittelte Kosten entstehen:

1) Kosten des Grunderwerbs

für die Straßen

Anschlußstr. 800 qm x 8,-- DM/qm = 6.400,-- DM

Stichstr. 720 qm x 8,-- DM/qm = 5.760,-- DM

2) Aufwuchschädigung entfällt.

3) Kosten des Straßenbaues einschließlich Regenwasserleitung und Erdarbeiten

Anschlußstr. 100 lfdm x 400,-- DM/lfdm =
40.000,-- DM

Stichstraße 120 lfdm x 320,-- DM/lfdm =
38.400,-- DM

Bauleitungskosten
4.500,-- DM

95.060,-- DM

Die Kosten für die Erschließungsanlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser betragen:

Entwässerungsanlagen

Anschlußstraße 100 lfdm x 160,-- DM/lfdm = 16.000,-- DM

Stichstraße 120 lfdm x 160,-- DM/lfdm = 19.200,-- DM

35.200,-- DM

Gas, Wasser, Elektrizität

Anschlußstraße 100 lfdm x 125,-- DM/lfdm = 12.500,-- DM

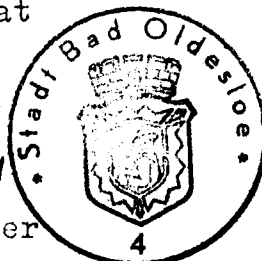
Stichstraße 120 lfdm x 125,-- DM/lfdm = 15.000,-- DM

27.500,-- DM

Bad Oldesloe, den 25. 7. 1963

Stadt Bad Oldesloe
Der Magistrat

Barth
(Barth)
Bürgermeister



Planverfasser:
Stadtbaumeister
Heinemann

(Heinemann)
Stadtbaumeister