

Kreis Stormarn

Gemeinde: Wulksfelde

Bebauungsplan Nr. 1 Wulksfelde-Ehlersberg

Begründung:

O.o. Um die städtebauliche Entwicklung in Stadt und Land zu ordnen, ist die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Massgabe des Bundesbaugesetzes durch einen Bauleitplan vorzubereiten und zu leiten.

Für das o. a. Gebiet ist daher die Aufstellung eines Bauleitplanes notwendig.

I.o. Grundlagen des Bebauungsplanes:

I.1. Rechtsgrundlagen:

Der vorliegende Bebauungsplan wurde entwickelt aus dem Flächenneutzungsplan, der mit Erlass vom 21.2.1961 Az.:IX 34 c - 312/3 - 15. 93 genehmigt wurde.

(6. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes über die Weitergeltung von Aufbauplänen vom 14. Juni 1961 (GVOBl. Schl.-H.1961 S.10)

1.2 Technische Grundlagen:

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der diente die Abzeichnung der Katasterkarte vom 25.5.1961 und die Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch nach dem Stande vom 31. 10. 1961
.....

2.0 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes:

2.1. Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in Wulksfelde/Ehlersberg (südlich der Landstrasse Kayhude/Bargfeld)

2.2 Die Grenzen des Bebauungsgebietes sind im Plan kenntlich gemacht. Das Gebiet umfasst die Grundstücke, die in beiliegendem Flächennachweis aufgeführt sind. Der in dem Gebiet liegende Teil des Weges nach Rade (Flurstück 193/130) ist mir eingeschlossen.

3.0. Städtebauliche Massnahmen:

- 3.1 Das Gebiet war jetzt landwirtschaftlich genutzt.
- 3.2 Die geplante Nutzung ist mit 1 Familienwohnhäusern vorgesehen.
- 3.3 Der Schulweg beträgt max. 1.900 Meter und berührt nur den Weg nach Rade.

4.0. Massnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Alle Massnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sollen im Wege gütlicher Vereinbarung getroffen werden. Das als Bauabschnitt II gekennzeichnete Gebiet soll vorläufig weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, da bei der Ausführung der I. Baustufe am Ende des öffentlichen Weges eine vorläufige Kehre geschaffen werden muss, sind besondere Bodenordnungsmassnahmen zur Zeit nicht erforderlich, es sei denn, dass südlich der Aufschliessungsstrasse durch die Ausrundung dieses Weges frei werdende Strassen n. Land dem Flurstück 116/1 zugeschlagen werden soll. Die weiteren Massnahmen kommen erst bei Ausführung des Bauabschnittes II zum Zuge.

5.0. Massnahmen zur Erschliessung:

Die Erschliessung erfolgt durch die im Plan gekennzeichnete Aufschliessungsstrasse. Für die Baustufe I ist sie vorhanden und bei Durchführung des Bauabschnittes II erfolgt sie durch die im Plan gelb schraffierte Verlängerung der Aufschliessungsstrasse und der zu errichtenden Kehre.

- 5.1. Die Verkehrsflächen für den Bauabschnitt I befinden sich bereits in öffentlichem Besitz. Bei Durchführung des Bauabschnittes II sind sie in öffentlichen Besitz zu überführen.
- 5.2 Die Aufschliessungsstrasse soll wie auf dem Plan angegeben ausgebaut werden.

6.0. Massnahmen zur Ordnung der Bebauung:

- 6.1. Die Nutzung des Baugebietes wird in Art und Mass bis zum Inkrafttreten der im § 2 (10) BBauG vorgesehenen Baunutzungsverordnung
Siehe hierzu auch Plan des Baugebietes 3 von Hochbühl

(10) BBauG vorgesehenen Baunutzungsverord-
nung nach dem Land Schleswig-Holstein gel-

tenden Baurecht (LBO) geregelt. *Siehe Erlaß vom 8.3.
von Baubehörde + Ziffer 3.2 Seite 2.*

6.2 Gestaltung der Gebäude:

6.21 Sockelhöhe max. 60 cm.

6.22 Aussenwände in roten und gelben Vor-
mauersteinen, im Wechsel mit Putzflächen.

6.23 Dachneigung 25-35 °

Form: Satteldach oder Walmdach

First parrallel zur Längsseite.

Material: braune oder antrazitfarbene
Pfannen

6.3 Garagen und Einstellplätze:

Die Unterbringung von Kraftfahrzeugen hat in
Einzelgaragen zu erfolgen, die an den Hauptbau-
körper anzuschliessen sind.

Kellergaragen sind ^{auch} nicht zulässig.

6.4 Vorgartengestaltung und Grundstückseinfriedigung

6.41 die Flächen zwischen Strassengrenze und
Baulinie (Vorgärten) sind gärtnerisch zu
gestalten.

6.42 Die Einfriedigung an der Strassengrenze
soll durch lebende Hecke und Maschendraht-
zaun erfolgen.

6.5 Nebengebäude:

Das Aufstellen von Gartenlauben, Schuppen, Klein-
tierställen u. ä. sowie der nachträgliche Anbau
von Veranden, Windfängen oder Vordächern ist
nur mit besonderer baupolizeilicher Genehmigung
zulässig.

6.6 Reklame:

Jegliche Anbringung von Reklameschildern oder
Buchstaben an Häusern oder in Gärten ist unzu-
lässig. Ausnahmen sind lediglich zulässig für
Schilder bis zu einer Grösse von 30 x 40 cm für
freiberuflich Tätige u. ä.

7.0 Massnahmen zur Versorgung des Gebietes:

7.1 Elektrizität:

Die Versorgung erfolgt durch die Schlesweg vom vorhandenen Transformator aus. Die Leitungen sollen bis zur Grundstücksgrenze als Freileitungen und auf den Grundstücken als ^Kabelleitungen ausgeführt werden.

7.2 Die Wasserversorgung geschieht durch Einzelanlagen. Gegebenenfalls können 4-6 Einfamilienhäuser zu einer Wassergemeinschaft zusammengeschlossen werden.

7.3 Die Abwasserbeseitigung soll durch Einzelanlagen erfolgen (DIN 4261) gegebenenfalls können 4-6 Einfamilienhäuser zu einer Sammelkläranlage zusammengeschlossen werden.

8.0 Überschlägliche Kostenermittlung

§ 8.1 Strassenbau: Aufgrund des § 6 des Kaufvertrages für das Flurstück 116/1 sind die Kosten für die Herstellung der Aufschliessungsstrasse für den Bauabschnitt I gemäss den berechtigten Anforderungen der Wegebaubehörde von den Käufern des Flurstückes 116/1 im Zuge der Bebauung der ^Kauffläche zu tragen.

9.0 Besondere Bemerkung: Wie bereits mehrfach in dieser Beschreibung erwähnt worden ist soll vorläufig nur der Bauabschnitt I durchgeführt werden. Insbesondere sollen die Flurstücke 117/1 u. 29/2 nach wie vor landwirtschaftlich genutzt werden. Daher kommt für diese Grundstücke eine Aufschliessung durch eine Wohnstrasse sowie eine weitere Bodenordnung nicht infrage. Diese Massnahmen sollen erst bei Durchführung des II. Bauabschnittes erfolgen.

Beschlossen in der Gemeindevertretersitzung vom 27. Okt. 1961


Bürgermeister