

B e g r ü n d u n g

für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 b

"Östlich der Lübecker Straße" der Gemeinde Timmendorfer Strand.

1. Allgemeines

1.1 Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 9 b.

Der Bebauungsplan Nr. 9 b der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde durch Erlaß des Innenministers vom 13.05.1974, Az.: IV 81 b - 813/04 - 55.42 (9 b) mit einem Hinweis genehmigt und trat mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 20. 6. 1974 in Kraft.

1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes.

Das Plangebiet umfaßt den einen noch unbebauten Teil des Bebauungsplanes Nr. 9 b zwischen den Straßen Redderkamp, Wahrbergstraße, Abfahrtsschleife der B 76 und Otto Langbehn Straße.

1.3 Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 b.

Veranlaßt wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 b im wesentlichen, um den Antrag einiger Grundstückseigentümer auf Änderung der festgesetzten Dachneigung nachzukommen. Die an der Straße "Am Brook" ausgewiesenen zweigeschossigen Wohngebäude erhalten eine Dachneigung von 45° (bisher 24°) bei strikter Beibehaltung der vorhandenen GRZ und GFZ.

Ferner wird die auf dem Flurstück 175/20 vorgesehene Teilung so vorgenommen, daß jeweils gleichgroße Parzellen entstehen. Auf dem Flurstück 185/4 wird die Stellplatzfläche

in ein Grundstück umgewandelt. Die überbaubare Fläche paßt sich der südlich angrenzenden Bebauung an.

Diese Stellplatzfläche war ursprünglich für einen angrenzenden Wohnblock vorgesehen, anstelle dessen jetzt zwei Einfamilienhausgrundstücke geschnitten werden. Die nötigen Stellplätze können auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

Der ursprüngliche Abwassergefällekanal des Zweckverbandes Ostholstein ist von den Flurstücken 156 + 154 auf das Flurstück 152 verlegt worden.

Das neue Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht ist im B-Plan mit 3,00 m Breite dargestellt.

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt die durch Erlaß des Innenminister vom 29.08.1972, Az.: IV 81 b - 812/2 - 55.42 genehmigte 2. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Timmendorfer Strand zugrunde.

1.4 Ver- und Entsorgung.

Die Gas- und Wasserversorgung des B-Plangebietes kann durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes von der "Gartenstraße" bzw. vom "Redderkamp" her aufgebaut werden.

Für die Trassenführung ist in den Planstraßen jeweils eine Bürgersteigseite von anderen Versorgungseinrichtungen frei zu halten.

Die Behandlung der Abwässer erfolgt in der bestehenden Kläranlage des gleichen Verbandes, der auch die Müllabfuhr regelt. In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Schmutzwasser-, Regenwasser-, Frischwasser-, Energie- und Fernsprechleitungen vorgesehen. Die für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit elektrischer Energie notwendige

gen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfs von der Schleswig ermittelt und sind zur Verfügung zu stellen.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt unter Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen in die vorhandenen Vorfluter, welche zu verrohren sind. Für diese Verrohrung ist eine wasserbehördliche Genehmigung erforderlich. In dem Antrag hierzu ist der Nachweis der schadlosen Wasserabführung im Hinblick auf die zu erwartende Abflußbeschleunigung aus der vermehrten Oberflächenentwässerung auch für die weiterführenden Rohrleitungsstrecken zu erbringen.

Beidseitig der verrohrten Vorfluter ist ein jeweils 5 m breiter Fahrstreifen von grösseren Anpflanzungen freizuhalten, Hierdurch soll eine Verwurzelung der Rohrleitung und ein größerer Flurschaden bei erforderlichen Unterhaltungsarbeiten vermieden werden. Ein Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes ist hierfür im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

Das Gebiet des B-Planes liegt nach der Karte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holstein in dem vorgesehenen Wasserschutzgebiet, und zwar in der vorläufigen weiteren Schutzzone der Brunnen der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage im Sinne von § 13 der Lagerbehälterverordnung vom 15.09.1970 (GVöBL.Schl.-H.S.269) und der dazugehörigen Verwaltungsvorschriften.

1.5 Überschwemmungsgebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zum Teil innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ostsee. Der Küstenschutz ist nicht ausreichend, um Baumaßnahmen auf-

lagenfrei durchführen zu können. Die für den endgültigen Schutz erforderlichen Maßnahmen, wie Höhe und bauliche Gestaltung der Hochwasserschutzanlage, müssen erst im Zuge einer Entwurfsbearbeitung für einen Küstenschutz ermittelt werden.

Bei Erteilung einer Baugenehmigung wird durch Auflagen sichergestellt, daß Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können.

- a) die Fundamente sind so tief zu gründen, daß eine Unterspülung unmöglich ist,
- b) in Höhe der Kellerdecke ist ein Ringanker einzubauen,
- c) Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen müssen mit der Oberkante ihres Fußbodens über NN + 3,50 m liegen.

Als Fluchtwege im Katastrophenfall sind im Westen des Überschwemmungsgebietes der Redderkamp mit + 4,23 m ü. NN, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit im Norden zur Otto-Langbehn-Straße festgesetzte Fläche sowie der Fußweg im Süden zur Fußgängerbrücke über die B 76 anzusehen.

2. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

- 2.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufrechtes für Grundstücke, die als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG) ist vorgesehen. Die Sicherung des besonderen Vorkaufrechtes durch Satzung (§25,26 BBauG) ist nicht beabsichtigt.

2.2 Umlegung, Grenzregelung, Enteignung.

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 Grenzregelung 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 tragenden Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.

Die kostenverursachenden Maßnahmen sind bereits in der Begründung zum genehmigten Bebauungsplan Nr. 9 b aufgeführt.

Timmendorfer Strand, den 12.11.1976

- Der Bürgermeister -

