

B e g r ü n d u n g

TI02b09B

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 b
der Gemeinde Timmendorfer Strand
für das Gebiet östlich der Lübecker Straße zwischen den
Straßen Redderkamp, Wolburgstraße und Otto-Langbehn-
Straße.

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 20.06.1974 in Kraft.

1.2 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet umfaßt den noch unbebauten Bereich an der Straße "Im Brook".

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8.000 m².

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

2. Begründung zu den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die letzte größere, unbebaute Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 b soll der Bebauung zugeführt werden. Die bislang noch nicht ausgebaute Wendeschleife soll nunmehr in leicht veränderter Form ausgebaut werden und stellt damit den Abschluß der verkehrlichen Erschließung dar.

Der Wendeplatz wird gegenüber der ursprünglichen Festsetzung des Bebauungsplanes nunmehr geringfügig nach Süden verschoben. Dadurch soll neben einer sparsameren Erschließung gleichzeitig für die nördlich angrenzenden Grundstücke etwas mehr Abstand zum Wendeplatz gewonnen werden. Dieses erfolgt insbesondere aus dem Grund, da es sich hier um die bevorzugte Südseite der Grundstücke handelt. Da es sich um die Hauptwendemöglichkeit innerhalb des Gebietes handelt, wird ein 20 m Durchmesser gemäß EAE 85 festgesetzt, um auch dreiachsigen Müllfahrzeugen ein problemloses Wenden zu ermöglichen.

Gleichzeitig mit dieser geringfügigen Verschiebung des Wendeplatzes soll die Sicherung einer 3,20 m breiten Wegeverbindung, die in einen 2,0 m breiten Fuß- und Radweg übergeht, zur Gartenstraße und Otto-Langbehn-Straße bauleitplanerisch gesichert werden. Bisher war diese Verbindung nur als ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit im Katastrophenfall ausgewiesen. Auf diese Wegeverbindung kann nicht verzichtet werden, da sich gezeigt hat, daß die vorhandenen Wegeverbindungen zur Garten- bzw. Otto-Langbehn-Straße und damit in Richtung

Ortszentrum zu umständlich sind.

Ein 3,0 m breites Geh- und Fahrrecht entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen über die Flurstücke 156 und 155 wird für die Allgemeinheit im Katastrophenfall festgesetzt.

Für die Grundstücke nordwestlich des Wendeplatzes wurden die überbaubaren Flächen und die in Aussicht genommene Grundstücksteilung neu geordnet. Sie wurden "fächerförmig" um den neuen Wendeplatz orientiert und folgen somit dem Verlauf des Erschließungselementes. Der städtebauliche Vorteil ist hierbei in dem größeren Abstand zwischen Bebauung und Wendeplatz, sowie einer relativ großen, nach Süden orientierten Gartenfläche zu sehen. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben gegenüber der Ursprungsplanung unverändert; lediglich die offene Bauweise wird in der Form differenziert, daß nur noch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Über diese Festsetzung soll eine theoretisch mögliche, zweigeschossige Reihenhausbebauung unterbunden werden, da diese der sonst vorhandenen Baustruktur nicht entsprechen würde.

Für die nordöstlich gelegenen Grundstücke hat es keine Änderungen von Art der baulichen Nutzung sowie der Bauweise gegenüber dem Ursprungsplan gegeben. Die Grundflächenzahl wird unverändert übernommen, die Geschoßflächenzahl wird von 0,15 auf 0,25 angehoben. Gleichzeitig wird die Dachneigung von $22^\circ \pm 3^\circ$ auf $45^\circ \pm 3^\circ$ angehoben, um einen Dachausbau zu ermöglichen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Planung wurden für alle überbaubaren Flächen zur Verkehrsfläche hin

Baulinien festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten sinngemäß, soweit zutreffend, auch für diese 2. Änderung.

Da inzwischen die neue BauNVO (seit dem 27.01.1990) in Kraft getreten ist, sind die gesetzlichen Grundlagen auf diese BauNVO umgestellt worden. Aus diesem Grunde wurden die textlichen Festsetzungen noch einmal (als Teil B) in der Planzeichnung aufgeführt. In den WA Io-Gebieten ist die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei beschränkt worden, um eine städtebaulich unerwünschte verdichtete Bebauung in diesem Bereich zu vermeiden.

Nebenanlagen wie Zelte, Wohnwagen, Gartenlauben sind nicht zulässig, da sie von ihrem äußeren Erscheinungsbild nicht in dieses WA-Gebiet passen.

In dem WA-Gebiet ist die Errichtung von Ställen für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausgeschlossen, da sie der Gebietstypik dieses WA-Gebietes nicht entsprechen.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse soll eine bessere An- und Einbindung an die bereits vorhandene anschließende Bebauung sichern.

3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Ebenso regelt der Zweckverband die Behandlung der Abwässer und die Müllabfuhr.

In allen Straßen des Geltungsbereiches sind - soweit nicht vorhanden - Frischwasser-, Abwasser-, Regenwasser-, Fernsprech- und Energieversorgungsleitungen vorgesehen.

Die für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Transformatorenstationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes durch die Schleswag ermittelt und sind dementsprechend zur Verfügung zu stellen.

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen der Schleswag ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen.

Bei Bedarf sind der Schleswag AG geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswag AG zu erfolgen. Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schleswag AG zu sichern. Für die Verlegung von Erdkabelleitungen sind der Schleswag AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit fertigem Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt unter Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen in die vorhande-

nen Vorfluter.

Beidseitig der 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 Trinkwasser-Versorgungsanlage im Sinne von § 13 der Lagerbehälterverordnung vom 15.09.1970 (GVBl. Schl.-H. S. 269) und der dazugehörigen Verwaltungsvorschriften.

4. Überschwemmungsgebiet

Der Planbereich liegt zum Teil innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ostsee. Der Küstenschutz ist nicht ausreichend, um Baumaßnahmen auflagenfrei 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 sollten mit der Oberkante ihres Fußbodens über NN + 3,50 liegen.

5. Planverwirklichung

5.1 Vorkaufsrecht

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes nach § 24 BauGB für Grundstücke, die als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung nach § 25 BauGB ist nicht beabsichtigt.

5.2 Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gem. § 45 ff des BauGB vorgesehen.

Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff des BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren

nach § 85 ff des BauGB 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 Vereinbarung durchgeführt werden können.

6. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Umfang des Erschließungsaufwandes

(§ 128 i.V. mit § 40 BauGB)

für

- Straßenbaumaßnahmen

Erweiterung der Straße "Im Brook"
einschl. Fußweg zur Gartenstraße

geschätzt DM 153.000,--

Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

- Gesamtkosten	DM 153.000,--
- Erschließungsbeiträge	DM 137.700,--
- Gemeindeanteil 10% d. Gesamtkosten	DM 15.300.--

Finanzierung und vordringliche Maßnahmen

Die Finanzierung erfolgt durch Entnahme aus der allgemeinen Rücklage. Besondere Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung sind nicht erforderlich.

Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören
(§ 127 Abs. 4 BauGB)

Die Kosten für die Wasserversorgung werden vom Zweckverband Ostholstein umgelegt.

Timmendorfer Strand, den 20.10.1992

- Der Bürgermeister -

[Handwritten signature]

