

Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet zwischen Wolburgstraße und Erlenbruchstraße in Timmendorfer Strand.

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand beschloß in ihrer Sitzung am 19.11.98 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27. Die Planung entspricht dem verbindlichen Flächennutzungsplan.

1.2 Anlaß der Planung - Planungsabsichten

Ziel der Planung ist es, im Plangebiet eine zweite Baureihe hinter der vorhandenen Bebauung zu ermöglichen. Die Innenentwicklung (Nachverdichtung) von bestehenden Siedlungen ist ein wesentliches Element des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB.

Für alle Grundstücke soll eine einheitliche Grundflächenzahl gelten. Die Firsthöhe wird festgesetzt werden, um überhöhte Gebäude zu verhindern.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren erläßt die Gemeinde eine Satzung über den Genehmigungsvorbehalt bei Grundstücksteilungen gemäß § 19 Abs. 1 BauGB.

2. Planung

Im Plangebiet ist auf allen Grundstücken, auf denen entsprechender Platz vorhanden ist, die Bebauung einer zweiten Baureihe ermöglicht. Für drei Grundstücke an der Erlenbruchstraße ist die Grundflächenzahl von 0,15 auf 0,2 angehoben. Für die drei genannten Grundstücke erhöht sich so die überbaubare Grundstücksfläche um zusammen 187 qm.

So ist für alle Baugrundstücke im Plangebiet eine gleich große GRZ festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschößflächenzahl wird nunmehr verzichtet.

Die Erschließung erfolgt über festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte oder ist individuell auf dem jeweiligen Grundstück zu regeln. Da durch die rückwärtige Bebauung die Flächenversiegelung höher sein wird, als es

gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig ist, wird die zulässige Flächenversiegelung auf bis zu 50% erhöht.

Die Bauhöhenbegrenzung ist entsprechend der vorhandenen Baustruktur erfolgt. Es soll eine unverträgliche Höhenentwicklung der Gebäude unterbunden werden.

Auf die Festsetzung von Anpflanzungen wird künftig verzichtet, da diese bislang, seit Rechtskraft des Ursprungsplanes, nicht umgesetzt wurden. Zum vorhandenen Verbrauchermarkt ist eine Eingrünung auf dem Flurstück 65/7 und 265/7 vorhanden und teilweise auch planungsrechtlich festgesetzt.

Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich aus der Planung nicht, da die Grundflächenzahlen größtenteils nicht angehoben wurden oder eine Bebauung auch nach § 34 BauGB zulässig wäre.

3. Ver- und Entsorgung

Geeignete Standorte für alle notwendige Versorgungsstationen und -leitungen sind nach Absprache zwischen den betroffenen Versorgungsunternehmen mit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

3.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schließwag.

3.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß des Schmutzwasserkanals des Trennsystems an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Timmendorfer Strand.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist dem Gewässer des Wasser- und Bodenverbandes Ostholstein Nr. 144 (Tatar-Graben) zuzuleiten.

Das Wasser muß vor Einleitung in das Verbandsgewässer, gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/ 5249.529 - (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation), mechanisch gereinigt werden.

3.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

3.4 Löschwasserentsorgung

Der Feuerschutz in der Ortslage Timmendorfer Strand wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Timmendorfer Strand" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein ausgestattet. Gemäß dem Erlaß des Innenministers vom 17.01.79 - IV 350 B - 166.-30 „Löschwasserversorgung“ ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³ im Sondergebiet innerhalb von 2 h abzusichern. Der Löschwasserbedarf wird im Brandfall durch Entnahme von Wasser aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt.

Im übrigen wird auf den Erlaß auf des Innenministers vom 17.01.79 Az.: IV 350b- 166-30 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen. Gemäß dem vorgenannten Erlaß ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

3.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4. Überschwemmungsgebiet

Innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, wird bei Erteilung einer Baugenehmigung durch Auflagen sichergestellt, daß Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können:

- Die Fundamente sind so tief zu gründen, daß eine Unterspülung unmöglich ist.
- Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sollen mit der Oberkante ihres Fußbodens + 3,50 m NN liegen.
- In Höhe der Kellerdecke ist ein Ringbalken vorzusehen.

5. Kosten

Der Gemeinde entstehen Kosten nur für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

6. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Timmendorfer Strand am 30.09.1999 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 15. 11. 99


(Fandrey)
- Bürgermeister -

