

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48

"Am Fasanenkamp"

der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich der Hausgrundstücke

Fasanenkamp Nr. 11, 13, 15, 17 und

Am Voßberg Nr. 8 und 10

mit Teilaufhebung aus dem Bebauungsplan Nr. 4

"Flottkamp" für diesen Bereich

Aufgestellt im Auftrage der Stadt Kaltenkirchen
Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung
Dipl.Ing. Eberhard Gebel, Berliner Straße 10,
23795 Bad Segeberg

3. Ausfertigung

I N H A L T

1. Allgemeine Grundlagen
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Bestand und Lage des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
 - 3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung
 - 3.2 Städtebauliche Daten
 - 3.3 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
 - 3.4 Grünordnung
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
6. Kosten

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat am 19.05.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Am Fasanenkamp" für den Bereich der Hausgrundstücke Fasanenkamp Nr. 11, 13, 15, 17 und Am Voßberg Nr. 8 und 10 mit Teilaufhebung aus dem Bebauungsplan Nr. 4 "Flottkamp" für diesen Bereich beschlossen.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 48 erfaßt eine ca. 0,825 ha große Fläche östlich der Straße "Fasanenkamp" und westlich der Straße "Am Voßberg".

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) v. 08.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- Das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz v.17.05.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v.22.04.93
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v.22.04.93
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) v. 18.12.1990

Als Kartenunterlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage M 1:1000.

Um dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung von Kaltenkirchen besonders Rechnung zu tragen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 nach dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz.

(491 Wohnungssuchende, Stand: Oktober 1993)

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Gelände des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 48 ist bebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Straße Fasanenkamp
- im Norden durch das bebaute Grundstück Fasanenkamp 9
- im Osten teilweise durch die Straße Am Voßberg sowie bebaute Grundstücke an der Straße Am Voßberg
- im Süden durch bebaute Grundstücke der Straßen am Fasanenkamp sowie am Brookweg

Das Gelände liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 4 "Flottkamp" der in diesem Bereich folgende Festsetzungen enthält:

Allgemeines Wohngebiet
GRZ = 0,2
GFZ = 0,3
eingeschossige Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig

2. Planungsziele

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 soll für den hinteren Grundstücksbereich der in dem Geltungsbereich enthaltenen Grundstücke die Möglichkeit einer Bebauung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 4 wird in diesem Bereich aufgehoben. Für diesen Bereich wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

Im Rahmen des B-Planes Nr. 48 wird insgesamt die Errichtung von 6 Einfamilienhäusern im hinteren Grundstücksbereich der 6 Grundstücke geschaffen. Die Festsetzungen des vorher geltenden einfachen Bebauungsplanes Nr. 4 hinsichtlich von Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert. Durch entsprechende Festsetzungen über die Regelung der Zuwegungen zu den hinteren Grundstücken werden die Voraussetzungen für die Bebaubarkeit im hinteren Grundstücksbereich geschaffen.

3. Entwicklung des Planes

3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die vorgesehene Bebauung entspricht der prägend in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung. Es handelt sich hier um eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise.

Vorgesehen ist die Bebauung mit insgesamt 6 freistehenden Einfamilienhäusern, die jeweils über Zuwegungsflächen von der Straße Fasanenkamp bzw. Am Voßberg erschlossen werden. Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit GRZ = 0,2 unverändert. Durch eine zusätzliche textliche Festsetzung wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. 2 begrenzt.

Diese Festsetzung erfolgt, um die besondere städtebauliche Situation in diesem Bereich zu erhalten.

Die vorhandenen Erschließungsanlagen sind auf dieses planerische Ziel der Stadt Kaltenkirchen abgestimmt.

Durch die geplante, zusätzliche Errichtung von insgesamt 6 Einfamilienhäusern in diesem Bereich wird der vorhandene Gebietscharakter einer locker bebauten Einfamilienhaussiedlung bewahrt.

3.2 Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 0,825 ha.

Bei der vorgesehenen Aufteilung beträgt die durchschnittliche Grundstücksgröße ca. 680 qm.

3.3 Verkehrerschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der neuen 6 Baugrundstücke erfolgt über die Straßen Fasanenkamp und Am Voßberg.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind hierfür nicht erforderlich. Das gilt auch für den ruhenden Verkehr.

3.4 Grünordnung

Die Einfamilienhausgrundstücke werden überwiegend als Gärten mit großen Rasenflächen und teilweise mit Obstbäumen genutzt.

Der vorhandene Grünbestand bleibt erhalten.

Als Ausgleich werden an den in Nord-Südrichtung verlaufenden hinteren Grundstücksgrenzen jeweils 3 m breite Grünstreifen über die gesamten Grundstücksbreiten zum Anpflanzen von heimischen Gehölzen und Sträuchern festgesetzt.

Die Bepflanzung ist mit folgenden aufgeführten Gehölzen bzw. Sträuchern vorgesehen:

Hasel, Schlehe, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Cornellkirsche.

Die Bepflanzung soll jeweils zweireihig erfolgen; der Pflanzabstand soll dabei 1,5 m betragen.

Durch eine entsprechende Festsetzung in der Planzeichnung sowie dem Text Teil B ist diese Eingriffs-Ausgleichsregelung Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die entsprechenden Festsetzungen der in dem Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke können privatrechtlich erfolgen.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Der Bebauungsplan Nr. 48 ist voll erschlossen. Die Anschlußmöglichkeiten an die Stromversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung und Abfallbeseitigung sind vorhanden und sollen genutzt werden.

Die Erdgasversorgung erfolgt aus dem Leitungsnetz der Hamburger Gaswerke GmbH.

6. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Stadt Kaltenkirchen keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Stadt Kaltenkirchen, den 03.08.1994



[Handwritten Signature]
.....
Bürgermeister

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 " Am Fasanenkamp " für den Bereich der Grundstücke Fasanenkamp Nr. 11, 13, 15, 17 sowie der Grundstücke Am Voßberg Nr. 8 und 10 mit Teilaufhebung aus dem Bebauungsplan Nr. 4 "Flottkamp" für diesen Bereich wurde von der Stadtvertretung Kaltenkirchen in ihrer Sitzung am 29.03.1994 gebilligt.

(Siegel) Kaltenkirchen, den 03.08.1994



[Handwritten Signature]
.....
(Bürgermeister)