

Begründung

Zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4
"Wochenendhausgebiet Westerbergen" der Gemeinde Land-
kirchen auf Fehmarn, Kreis Ostholstein
- (§ 9 (8) BBauG) -

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 8(2)
BBauG aus dem am 27.7.1977 von der Gemeindevertretung be-
schlossenen und am 4.11.1977 durch den Innenminister des Landes
Schl.-H. genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt worden.

1. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I. S. 341) i. d. F. der
Bekanntmachung vom 25.8.1976 (BGBl. I S. 2257) geändert durch
Gesetz vom 9.12.1976 (BGBl. I S. 2257) u. vom 6.7.1979 (BGBl. S. 949),
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
in der Neufassung am 15.9.1977 (BGB. I. S. 1763),
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die
Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I.
S. 833, Anlage Nr. 35 v. 22. August 1981).
Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) v. 24.2.1983
(GVOBL. S. 86)

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes
und Ergänzung umfaßt die Flurstücke $\frac{71}{31}$, $\frac{30}{1}$, $\frac{33}{14}$ teilw. $\frac{33}{44}$ $\frac{33}{45}$ und
die öffentliche Wegefläche östlich und südlich des Flurstücks $\frac{30}{1}$.

3. Gründe zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes umfaßt:

- 3.1 - die textlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des
Bebauungsplanes,
- 3.2 - den Haustyp, die Bauweise und die Stellung der Gebäude.
- 3.3 - die Erweiterung des Geltungsbereiches,
- 3.4 - die Grünfestsetzungen.

zu 3.1

Die zwischenzeitlich gewonnenen Erfahrungen haben eine Konkretisierung der textlichen Festsetzungen im Hinblick auf die Nutzung des Sockelgeschosses erfordert. Neben dem Stellplatz und den Einstellplätzen für Boote sind Nebenräume bis zu einer Größe von 10,- qm zulässig. Durch diese Festsetzung wird dem Bedürfnis Rechnung getragen, geschützte Abstellmöglichkeiten zu schaffen. Eine Wohnnutzung im Sockelgeschoß ist nach wie vor unzulässig.

Die baugestalterischen Festsetzungen werden erweitert, um eine landschaftsbezogene Bauweise zu ermöglichen und um das Wochenendhausgebiet in die Landschaft besser einzupassen. Um die gewünschte gestalterische Einheitlichkeit zu wahren, sind für die Außenwandflächen der Ferienhäuser höchstens zwei Werkstoffe zugelassen. Die seitlichen Begrenzungen der Nebenräume im Sockelgeschoß schließen mit den Außenwänden der Gebäude ab.

zu 3.2

Um ein möglichst differenziertes Angebot an Haustypen zu erhalten, sind Doppelhäuser und Hausgruppen von 3 bis 5 Einheiten festgesetzt.

zu 3.3

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll auf Grundlage des Flächennutzungsplanes im südlichen Bereich auf etwa 1 ha erweitert werden, um Baugrundstücke für weitere 4 Wochenendhäuser als Doppelhäuser zu schaffen.

Die Doppelhäuser werden vom Süden durch einen 3,20 m breiten befahrbaren Gehweg erschlossen, der gleichzeitig den Zugang zur Küste sichert.

Das Flurstück $\frac{71}{31}$ ist den Flurstücken $\frac{33}{41}$, $\frac{33}{40}$, $\frac{33}{39}$, $\frac{33}{38}$, $\frac{33}{37}$, $\frac{33}{36}$, $\frac{33}{35}$ und $\frac{33}{34}$ zugeordnet. Es ist als zu bepflanzende, nicht bebaubare Baufläche im Bebauungsplan festgesetzt und dient als Abstandsfläche zwischen den bestehenden und geplanten Wochenendhäusern. Öffentliche Parkplätze sind nicht festgesetzt, da die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Anzahl von Parkplätzen ausreicht.

Die geplante Häusergruppe, bestehend aus je 2 Doppelhäusern im Süden (= "ERGÄNZUNG"), wurde bewußt um etwa 20 m von der bestehenden Bebauung abgerückt und mit einem "GRÜNSTREIFEN" getrennt.

Durch die unterschiedlichen Baukörper, - bungalowartige Bebauung mit Flachdach und Einzelhäusern im Inneren und die Satteldachdoppelhäuser am Rande -, ergibt sich städtebaulich die Notwendigkeit einer "gegliederten Grünstreifen" zwischen beiden.

Die landschaftsgerechten, kleinmaßstäblichen Satteldachhäuser bilden nunmehr einen harmonischen Übergang des Baugebietes in die freie Landschaft.

Bei der Bebauung im Bereich "1. Änderung" für die Parzelle $\frac{33}{14}$ wurde, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung im südlichen Anschluß ("Dominoanordnung"), die gleiche Baukörperkombination gewählt.

Damit soll erreicht werden, daß eine gewisse Einheitlichkeit in dem Gebiet erzielt wird. Dieses bedingt, wie bereits bei der vorhandenen Bauzeile, ein "Maß der baulichen Nutzung" von 0,2. Durch diese wird zugleich ein notwendiger baulicher Abschluß des Gebietes zur angrenzenden landwirtschaftlichen Freifläche geschaffen.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Absatz 7 BBauG ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes jedes Einzelgrundstück lediglich mit einem Wochenendhaus bebaubar, so daß keine weitere bebauungsmäßige Verdichtung des B-Plangebietes möglich ist. Insbesondere ist die rückwärtige Bebauung der Flurstücke 33/34 - 33/41 ausgeschlossen.

3.4 Grünplanung

Grünplanerische Festsetzungen und Aussagen sind in dem integrierten Grünordnungsplan und der Begründung dazu enthalten.

3.4.1 Äußere Begründung

Das vorhandene Baugebiet wird durch das begrenzende Großgrün in den Teilbereichen "1. Änderung" und "Ergänzung" im N.O. und Süden in die freie Landschaft eingebunden.

Die verbleibende Lücke im Osten wird durch die beabsichtigte Erweiterung gemäß F-Plan und L-Plan geschlossen.

3.4.2 Innere Begründung

Durch die Verzahnung des Rahmengrüns mit dem Gehölzbewuchs im Inneren wird eine starke Gliederung erreicht, unterstützt durch kleinmaßstäblichen Bewuchs (Hecken). Straßenbegleitende Bäume sind in einheitlichen Arten als "Privates Grün" auf den Grundstücken festgesetzt.

3.4.3 Schutz der Pflanzung

Voraussetzungen für ein Anwachsen und Überleben der Pflanzung sind umfangreiche Einzelmaßnahmen, wie Beachtung der geeigneten Pflanzzeit, Bodenvorbereitung, Schnitt, Wässerung, Wild- und Windschutz.

Detailaussagen sind im Rahmen des GRÜNORDNUNGSPLANES nicht möglich.

3.4.4 Pflanzbindung, Pflanzenarten

Es sind nur standortgerechte, heimische Gehölzarten zu pflanzen, hängende Zierformen, Wacholder sowie buntlaubige Arten sind landschaftsfremd und daher nicht zulässig. Die Festsetzungen des GRÜNORDNUNGSPLANES sind Mindestangaben hinsichtlich der Stückzahlen und -mengen. Ergänzende Pflanzungen sind möglich.

3.4.5 Kosten für Pflanzungen

Die Realisierung der Pflanzgebote innerhalb der Grundstücke "Privates Grün" ist durch den jeweiligen Eigentümer durchzuführen. Es sind daher lediglich Kosten für die Aufforstung der "Privaten Gemeinschaftsgrünflächen" im Südosten ermittelt.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich. Die zu bebauenden Flächen sind Eigentum von Fa. Heß, Hamburg, die mit der Teilung und Bebauung einverstanden ist.

Die neu vermessenen Grundstücke sollen in Erbpacht oder Kauf veräußert werden. Die ausgewiesenen Straßenflächen werden nach dem Ausbau zu öffentlichen Straßen erklärt und von den Anliegern unterhalten.

5. Versorgungseinrichtungen

Alle Grundstücke sind durch Anschluß an die öffentliche Stromversorgung mit Strom versehen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsleitung für die Insel Fehmarn.

Die Fernsprechleitungen sind nach den Vorschriften der Bundespost zu verlegen.

6. Abwasserbeseitigung

Die Wochenendhäuser werden an die vorhandene Schmutzwasser- und Regenwasserleitung angeschlossen. In ca. 2 Jahren wird das Wochenendhausgebiet an den geplanten Ringsammler angeschlossen.

7. Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr erfolgt einmal wöchentlich durch einen Vertragsunternehmer.

8. Stellplätze für Personenwagen und Boote sind ausschließlich unterhalb der Gebäude im Sockelgeschoß vorgesehen.

9. Feuerlöscheinrichtungen

Infolge der Ostseennähe ist Löschwasser in ausreichender Menge vorhanden.

10. Beleuchtung

Für alle Straßen und Wege sind Standleuchten vorgesehen.

11. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende, zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

a) Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation	138.000,-- DM
b) Straßenbau	39.433,-- DM
c) Straßenbeleuchtung	4.800,-- DM
d) Wasserversorgung	9.800,-- DM
e) Grünflächen	36.400,-- DM
zusammen	228.433,-- DM =====

12) Hinweis auf nachrichtliche Übernahmen

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen im Überschwemmungsbereich der Ostsee. Die Wochenendhäuser müssen hochwassersicher angelegt werden. Räume für den dauernden Aufenthalt von Menschen müssen mit der Oberkante Fußboden mind. 3.00 m über NN liegen. Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie der Standesicherheit der Gebäude gegen Hochwasser erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach §§ 63 ff. Landesbauordnung für Schl.-H. (LBO) in ihrer neuen Fassung vom 24.2.1983 (GVOBl. Schl.-H. S.86).

Aufgestellt, Landkirchen...28.März.1983

Gemeinde Landkirchen

Planverfasser

Arbeitsgemeinschaft
Brien + Metzner + Tillmann
Landschaftsarchitekten BDLA
Dipl.Ing. Stadtplaner
2400 Lübeck
Brömsenstr. 16

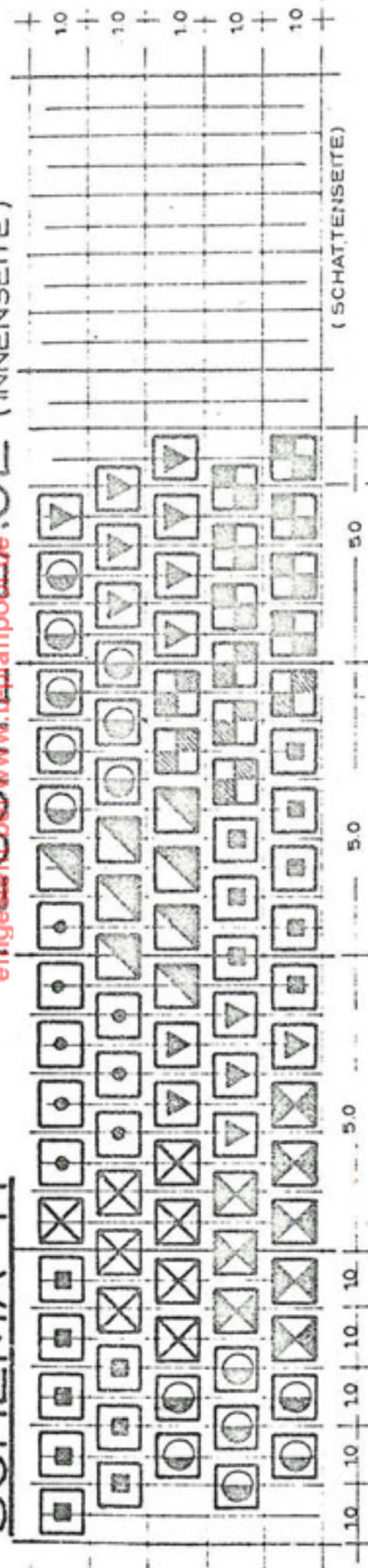

.....
Bürgermeister



SCHEMA H

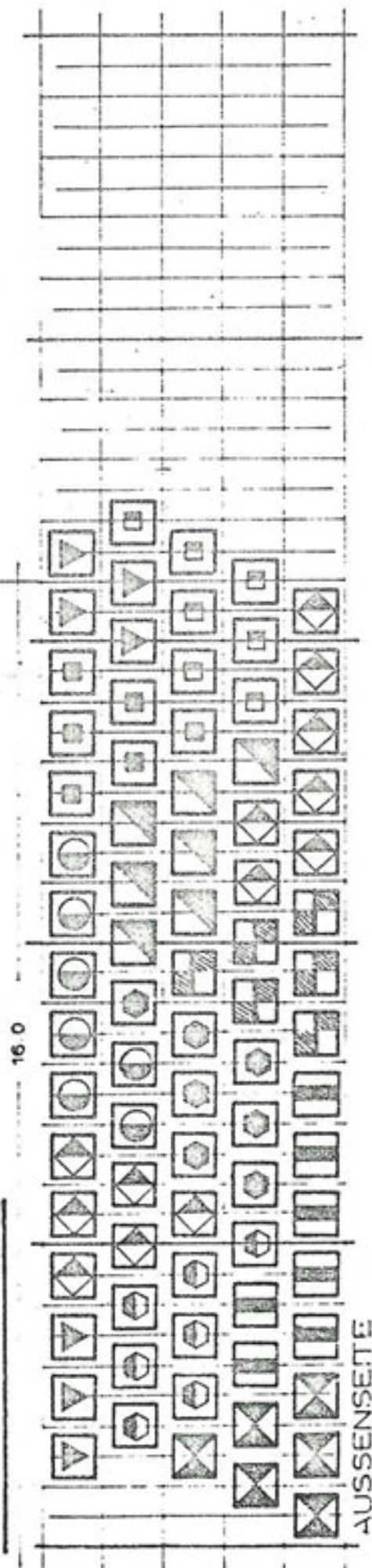
FEUCHTE LAGE (INNENSEITE)

eingestellt bei www.b-planpool.de

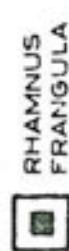


SCHEMA I

FEUCHTE LAGE (AUSSENSEITE)

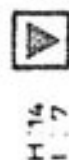


H: 16
I: 6



RHAMNUS
FRANGULA

H: 14
I: 7



SAMBUCUS
NIGRA

H: 8



PRUNUS
PADUS

I: 13



ELIONYMUS
EUROPAEUS

I: 7



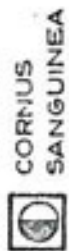
SALIX
PURPUREA

I: 7



CORNUS
MAS

H: 15
I: 7



CORNUS
SANGUINEA

H: 6
I: 6



VIBURNUM
OPULUS

H: 8



ALNUS
GLUTINOSA

I: 7



RISES DI
DOUGLASII

I: 6



VIBURNUM
LANTANA

I: 7



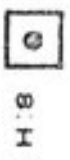
SALIX
AURITA

H: 8
I: 7



AMELANCHIER
CANADENSIS

H: 7



CORNUS
ALTERNIFOLIA

I: 7



SALIX
CAPREA

I: 6



SALIX
PURPUREA

I: 7



SALIX
AURITA

I: 6



SALIX
PURPUREA



ULRICH BRIEM DIPL.-ING. & WOLF METZNER
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BOLA
2070 AHRENSBURG LOHE 6 TEL. 04102 / 29 26



Eigentümerverzeichnis

1) Eigentümer : Fa. Heß, Hamburg	Flurstück	$\frac{33}{14}$	teilw., $\frac{33}{45}$	Größe: 5.293 qm
2) Eigentümer: Zeiss, Kurt u. Maria	Flurstück	$\frac{33}{44}$		Größe: 435 qm
3) Eigentümer: Casper, Eberhard u. Miteigentümer	Flurstück	$\frac{71}{31}$		Größe: 3.699 qm
4) Eigentümer: Fa. Heß, Hamburg	Flurstück	$\frac{30}{1}$		Größe: 4.755 qm
5) Eigentümer: Öffentliche Wege und Gewässer (teilw. im B.-Plan)	Flurstück	50 + 51		Größe: 2.127 qm
Gesamtfläche				<u>16.309 qm</u> =====

Besondere Maßnahmen nach dem BBauG sind nicht erforderlich.