

Verbindlicher Bauleitplan II
(Bebauungsplan)
der Gemeinde Salfeld, Ortsteil Tönningstedt

B e g r ü n d u n g

Der Begründung werden folgende Unterlagen beigelegt:

Abschrift der Gemeinderatsbeschlüsse
Flurkarte 1 : 2 000
Bestischblatt 1 : 25 000
Bebauungsplanvorschlag 1 : 1 000

1. Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes gem. dem BBG § 8./9 in Verbindung mit § 30 des BBG wurde am 6. 7. 1961 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Aufgrund der Bedenken innerhalb des landesplanerischen Gutachtens vom 29. 11. 1961 im Hinblick auf die vorgesehene Größe des zu überplanenden Geländes wurde am 15. 12. 1961 ein weiterer Beschluß gefaßt, der eine wesentliche flächenmäßige Einschränkung festlegt.

2. Lage und Umfang des Bebauungsgebietes:

Folgende Flurstücke sind Bestandteil des Bebauungsplanes:

Flur 4, Parzelle 121/54

Eigentümer: Pohlmann, Tönningstedt

Flur 5, Parzelle 129/35 der südliche Teil in
einer Längenausdehnung
von 250 m.

Eigentümer: Pohlmann, Tönningstedt

Parzelle 174/31 der südliche Teil in
einer Längenausdehnung
von 150 m.

Eigentümer: Meyer, Heinrich,
Hamburg

Die überplante Gelände­fläche liegt im Nordostteil der Ortschaft und hat rechts und links (westlich u. östl.) direkten Anschluß an die vorhandene Bebauung. Es hat eine Gesamtgröße von rd. 2,6 ha. Die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 200 m. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

3. Städtebauliche Maßnahmen:

Die Bebauung der überplanten Gelände­flächen soll mit freistehenden Einfamilienhäusern erfolgen.

Die Erschließung erfolgt mittels einer Wohnstichstraße mit Endkehre. Die Führung dieser Straße erfolgt so, daß eine spätere Ausweitung des Wohngebietes ohne Schwierigkeit möglich ist. Angebunden wird die Erschließungsstraße an die durch die Ortschaft führende LIO 81. Die Trassenbreite soll 6,5 m betragen (4,5 m Fahrbahnbreite, beidseitig jeweils 1,0 m Bankette).

Diejenige Gelände­fläche des Planungsgebietes an der Einmündung der Wohnstraße auf die LIO 81, die von dem Sichtdreieck betroffen wird, ist von jeglicher Bebauung, sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzungen bis zu 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

Die Straßenfläche sowie die Fläche des ausgewiesenen Fußweges ist der Gemeinde kosten- und lastenfrei zu übereignen. Dies trifft auch für die Fläche östlich der Kehre, welche für die spätere Erweiterung des Bebauungsplangebietes notwendig ist, zu.

Weiterhin ist auch der ausgewiesene Parkplatz und der Grünstreifen an der Einmündung des Wohnwege in die LIO 81 an die Gemeinde abzutreten.

Das zu bildende Flurstück für die Errichtung der Wasserversorgungsanlage ist von der zu bildenden Wassergenossenschaft zu übernehmen (Größe des Grundstückes ca. 400 qm).

Der ausgewiesene Straßenteil östlich der Kehre, welcher für die spätere Erweiterung des Bebauungsplangebietes notwendig ist, kann bis zur Durchführung dieser Erweiterung von der Parz. 10 oder 11 genutzt werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird mittels zentraler Wasserversorgungsanlage geregelt. Sie erhält ihren Standort nördlich des Bebauungsplangebietes auf einer zu vermessenden Parzelle. Der Zugang zu dieser Anlage erfolgt über einen 3,5 m breiten Weg, welcher in seiner Verlängerung als Fußweg geplant ist und eine innere Verbindung zu der bestehenden Bebauung westlich des Bebauungsplangelandes herstellt.

Die Schmutzwasserbeseitigung soll über ein zentrales Klärwerk erfolgen.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Da eine sinnvolle Bebauung des Geländes nur möglich ist, wenn die Grundstücksgrenzen zwischen dem Flurstück 129/35 und 174/31 aufgehoben werden, sind Maßnahmen nach § 45 - 64 (Umlegung) notwendig.

Der Eigentümer des Flurstückes 174/31 erhält von dem Flurstück 129/35 den Streifen östlich der ausgewiesenen Wohnstraße in einer Größe von ca. 1050 qm. Ertritt dafür den nördlich der Kehre liegenden Grundstücksteil an den Eigentümer des Flurstückes 129/35 in einer Größe von ca. 1080 qm ab.

5. Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung:

a) Zulässige Ausnutzung der Grundstücke:

Sämtliche ausgewiesenen Grundstücke sollen nur mit freistehenden Einfamilienhäusern überplant werden. Behelfsbauten sind ausgeschlossen.

Die Grundstücksgröße sollen rund 900 - 1000 m betragen.
Zahl der Vollgeschosse: 1 Geschoßflächenzahl: 0.2

b) Richtlinien für die bauliche Gestaltung:

Die Bauweise entlang der Wohnstraße ist grundsätzlich eingeschossig. Die Baukörper können sowohl langgestreckt wie auch abgewinkelt errichtet werden. Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 24° vorgesehen. Die Außenwände sollen in Ziegelrohstein errichtet werden. Sockelhöhe soll 50 cm nicht überschreiten.

c) Garagen und Einstellplätze:

Außer der am Haus befindlichen Garage 1 auf jedem Grundstück in Nähe der Einfahrt ein Abstellplatz geschaffen werden. Weiterhin ist für den ruhenden Verkehr Parkplatz an der Wohnstückstraße in Nähe der Anbindung L10 vorgesehen.

d) Kinderspielplätze:

Auf die Auslegung von Flächen zur Anlage von Kinderspielplätzen wurde auf Grund der Größe der einzelnen Grundstücke verzichtet.

e) Vorgartengestaltung:

Sämtliche von der Bebauung freien Grundstücksflächen müssen von einem Landschafts- oder Gartenarchitekten überplant und danach bepflanzt werden. Die Grundstücksabgrenzung zu den Straßen und zwischen den Grundstücken bis zur rückwärtigen Gebäudeflucht hat mit einer Hecke erfolgen.

6. Überschlägige Erschließungskosten:

Die Kosten zum Ausbau der Wohnstraße, der Beleuchtung sowie deren Entwässerung belaufen sich auf Grund überschlägiger Berechnung etwa wie folgt:

- | | |
|---|------------|
| a) Straßenbau, Regenentwässerung und Straßenbeleuchtung | 44.500,-- |
| b) Fläche für den öffentl. Bedarf ca. 40 qm x 3,50 DM | = 8.190,-- |

Der Planverfasser:

WERNER FELTSIEN
ARCHITECT B. D. A.
KALTENKIRCHEN
AM SCHAAFREDDER 8, TELEFON 384

16. Jan. 1963

Sulfeld, den



Bürgermeister