

Stadt Eckernförde

Der Magistrat

- Bauamt -

Baugebiet

"Cäcilienstraße"

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Eckernförde für das Baugebiet "Cäcilienstraße".

Aufgestellt gem. §§ 2 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 und § 4 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Schleswig-Holstein vom 14.1.1950.

1. Entwicklung des Planes

Die Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung für dieses Gebiet wurde von der Ratsversammlung der Stadt Eckernförde am 23.6.1965 beschlossen. Der Beschluß war erforderlich, da die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Stadt sowie in anderen Bebauungsplangebieten noch zur Verfügung stehenden Flächen nicht ausreichen, um den Bedarf an Baugrundstücken für den Wohnungsbau für die nächsten Jahre zu decken. Bei der Aufstellung des vorliegenden Planes wurden die bereits erarbeiteten Bauleitgedanken des ersten Entwurfes zum Flächennutzungsplan und des Erläuterungsberichtes zugrunde gelegt. Um die städtebauliche Entwicklung im Bereich dieses Planungsgebietes nach Maßgabe des Bundesbaugesetzes zu ordnen, genügt die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung.

Der Bebauungsplan sieht die Bebauung des ca. 4,0 ha großen Planungsgebietes mit 6 freistehenden eingeschossigen Eigenheimen und 42 Mietwohneinheiten in zwei- und dreigeschossiger Bauweise vor. Städtebaulich stellt die Bebauung der ausgewiesenen Fläche die Ergänzung und den Abschluß des Wohngebietes "Doroteenstraße - Cäcilienstraße" dar. Für die geplante Volksschule ist das Baugrundstück ausgewiesen.

Die erforderlichen Gemeinschaftseinrichtungen wie z.B. Kinderspielflächen und Mülltonnenstandplätze sowie die befestigten Freiflächen im Bereich der Mietwohnhäuser sind bei der Planaufstellung berücksichtigt worden. Läden des täglichen Bedarfs, Zweigstellen der Post und der Sparkasse sowie der Gemeindesaal der ev. Kirchengemeinde Borby sind in dem angrenzenden Wohngebiet vorhanden.

Die Haltestelle für den örtlichen Nahverkehr liegt in unmittelbarer Nähe der geplanten Bebauung. Der längste Fußweg bis zur Haltestelle beträgt ca. 180 m.

2. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet "Facilienstraße" liegt im Norden der Stadt zwischen der Doroteenstraße und der Prinzenstraße. Die genaue Lage des Bebauungsplangebietes ist aus der beigelegten Übersichtskarte der Stadt Eckernförde ersichtlich.

3. Besitzverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Eigentümerverzeichnis zu entnehmen. Im Bereich des Flurstückes 88 ist in Übereinstimmung mit dem Eigentümer bereits ein Vorschlag über die Aufteilung in Eigenheimgrundstücke in der Planausfertigung gemacht worden.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich, da sich die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im Eigentum der Wohnungsbau-träger befinden. Ein besonderes Eigentümerverzeichnis, aus dem alle Angaben über die einzelnen Grundstücke betreffenden Maßnahmen ersichtlich sind, ist in der Anlage beigelegt.

Die erforderliche Erschließungsstraße wird von dem Wohnungsbau-träger ausgebaut und nach der Fertigstellung von der Stadt Eckernförde übernommen.

5. Zulässige bauliche Nutzung der Grundstücke

Die Bauflächen des Planungsbereiches sind gem. § 3 BauNVO als Keines Wohngebiet ausgewiesen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 17 BauNVO und ist durch Eintragung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl in der Planausfertigung festgesetzt. Im Bereich der mehrgeschossigen Wohnbebauung sind die Gebäudeumrisse allseitig durch Baulinien verbindlich festgelegt. (Baukörperausweisung) Statt einer Grundflächenzahl als Nutzungsfaktor ist in diesem Falle die zulässige Grundfläche der zu errichtenden baulichen Anlagen festgesetzt.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen ist bei den Grundstücken, die für eine Bebauung mit eingeschossigen Eigenheimen ausgewiesen sind, die Lage und die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche festgelegt. Unter der Voraussetzung des § 17 (5) BauNVO kann bei natürlicher Hanglage des Gebäudes im Bereich der eingeschossigen Bebauung das Sockelgeschoß einseitig für Wohnzwecke ausgebaut werden.

6. Kosten der Erschließung

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Erschließungsanlagen werden der Stadt Eckernförde voraussichtlich folgende, zunächst nur überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

6.1 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

Herstellung der Straßen, Wege und Plätze = 20.000,-- DM

Er
Entwässerung der /erschließungsanlage
(50%-Anteil) = 3.500,-- DM

Übertrag: 23.500,-- DM

Übertrag: 23.500,-- DM

Beleuchtung und Beschilderung = 2.000,-- DM

Wert der vom Eigentümer bereitgestellten Flächen für die Erschließungsanlagen = 8.000,-- DM

Anteilige Ingenieurleistungen = 2.500,-- DM

Gesamt: 36.000,-- DM

6.2 Sonstiger Erschließungsaufwand

Herstellung der Entwässerungsanlage = 7.800,-- DM

Entwässerung der Grundstücke (50%-Anteil) = 3.500,-- DM

Anteilige Ingenieurleistungen = 1.700,-- DM

Gesamt: 12.400,-- DM

6.3 Voraussichtlicher Gesamtanteil der Erschließungskosten für die Stadt Eckernförde

Aus Abs. 1. - 10 % = 3.600,-- DM

Summe Abs. 2 = 12.400,-- DM

Gesamt: 16.000,-- DM

=====

Unberücksichtigt dabei geblieben sind die Kosten der Energie- und Fernmeldeanlagen sowie für die Wasserversorgung, da diese Kosten nicht zum Umfang der im § 127 BBauG festgelegten Erschließungslast gehören.

An diesen Erschließungskosten haben sich die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke nach den bestehenden ortsrechtlichen Vorschriften zu beteiligen.

7. Versorgungseinrichtungen

Im Bereich der "Cäcilienstraße" sind die für die Versorgung des Planungsgebietes erforderlichen Versorgungseinrichtungen wie Wasser, Strom und Gas vorhanden.

8. Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation. Die Schmutzwasseranlage erhält Anschluß an die zentrale Kläranlage der Stadt.

9. Müllbeseitigung

Die Stadt Eckernförde betreibt eine öffentliche Einrichtung zur Abfuhr und Beseitigung des anfallenden Hausmülls in eigener Regie. Einzelheiten wie z.B. Gebiet der Müllabfuhr, Anschlußzwang und Benutzungszwang sind durch eine Ortsatzung geregelt.

10. Feuerlöscheinrichtungen

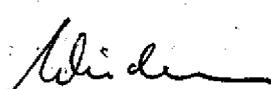
Für das Gebiet der Stadtgemeinde Eckernförde besteht eine Freiwillige Feuerwehr. In Zusammenarbeit mit der Wehr und den Städt. Betrieben wird die Anzahl und die Lage der erforderlichen Einrichtungen für die Versorgung mit Feuerlöschwasser festgelegt.

Aufgestellt:

Eckernförde, den 25. März 1968

Stadt Eckernförde

Der Magistrat


Bürgermeister



Der Magistrat

- Bauamt -


Stadtoberbaurat

Von der Ratsversammlung als Entwurf beschlossen
am 16. November 1965

Öffentlich ausgelegt vom 1. Februar 1966
bis 2. März 1966 nach Bekanntmachung am
22. Januar 1966

Von der Ratsversammlung grundsätzlich gebilligt
und beschlossen am 27. März 1966

Stadt Eckernförde
Der Magistrat



Adi
Bürgermeister