

## **Bebauungsplan Nr. 1**

### **für das Gebiet Techelsdorf zwischen Dorfstraße (K 15) und Oberweg und zwischen Dorfstraße (K 15) und nordöstlich Alter Schulweg einschl. ehemalige Hofstelle Höper**

#### **Begründung**

##### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Planbereich liegt im Ortskern der Gemeinde Techelsdorf.

Er wird begrenzt:

Im Norden durch die Feldmark,

im Osten - nördlicher Teil - durch die Feldmark

im Osten - südlicher Teil - durch den Oberweg

im Süden und Westen durch die Dorfstraße (K 15) und die Straße Alter Schulweg.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 35.000 qm.

Der Flächennutzungsplan, der Bebauungsplan Nr. 1 und der Bebauungsplan Nr. 2 - für das Gebiet östlich der Straße „Felsenburgredder“ werden parallel zueinander aufgestellt.

##### **2. Zeitlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan soll für einen Zeitraum von etwa 10 Jahren gelten.

##### **3. Planungsziele**

3.1 Sicherstellung der dorfprägenden angerartigen Freiflächen in der Ortslage

3.2 Behutsame Ausweisung von Bauflächen zur Deckung des Eigenbedarfes der Gemeinde

3.3 Lenkung der baulichen Entwicklung auf den ehemaligen Hofstellen Höper, Spethmann und Langmaack

Zu 3.1

Für die Freifläche in der Ortslage sind schon vor mehreren Jahren Teilungsgenehmigungen mit dem Ziel der Schaffung von Wohnbaugrundstücken erteilt worden.

Techelsdorf gehört jedoch zu den Orten, deren charakteristisches Erscheinungsbild wesentlich durch den bisher erhaltenen Dorfanger geprägt wird.

Durch den B-Plan soll das jetzige Erscheinungsbild weitestgehend geschützt werden.

Lediglich in dem südlichen Bereich der Freifläche muss eingegriffen werden. Hier wird ein Parkplatz ausgewiesen.

Die Ausweisung ist erforderlich, weil der Parkraum, der der Gaststätte „An Dörpsdiek“ jetzt zur Verfügung steht, mehrmals im Monat nicht ausreicht.

Der neue Parkplatz erhält Zufahrten von der Dorfstraße K 15 und vom Oberweg. Dafür wird die Zufahrt zur K 15 zwischen Feuerwehrgerätehaus und Löschteich geschlossen.

#### Zu 3.2

Als Teilersatz für die im Angerbereich fortfallenden Wohnbaugrundstücke werden zwischen den ehemaligen Hofstellen Spethmann und Langmaack 4 neue Wohnbaugrundstücke geschaffen. Die Grundstücke sollen lediglich den Eigenbedarf der Gemeinde decken. (Ergänzt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.03.1992). Das soll durch ein vertraglich gesichertes Mitwirkungsrecht der Gemeinde bei der Gestaltung der Grundstückskaufverträge erreicht werden.

#### Zu 3.3

Die nördlich der Straßen „Alter Schulweg“ und „Oberweg“ gelegenen Hofstellen werden zz. nicht mehr bzw. nur noch geringfügig landwirtschaftlich genutzt.

Die neue Nutzung wird überwiegend „Wohnen“ sein.

Für diesen Bereich wird deswegen die zukünftig zulässige Anzahl an Wohneinheiten festgesetzt.

### **4. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen**

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Gebietstyp ist Dorfgebiet mit dem überwiegenden Nutzungstyp „sonstige Wohngebäude“.

### **5. Verkehr**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der gesamte Ort werden durch die Ortsdurchfahrt K 15 durchschnitten.

Die Art des Straßenbaues trägt zu hohen Geschwindigkeiten bei der Ortsdurchfahrt bei. Die Gemeinde strebt gemeinsam mit der Straßenbaubehörde als Träger der Baulast planerische und bauliche Maßnahmen an, um die Gefahren im innerörtlichen Bereich zu mindern. Zur Geschwindigkeitsverringerung sollen auch die anzupflanzenden Bäume im Bereich der K 15 und der Straße „Alter Schulweg“ beitragen.

### **6. Erschließung**

#### 6.1 Straßen

Das Straßennetz ist vorhanden. Der Oberweg soll jedoch auf das im Teil a festgesetzte Profil erweitert werden.

Die Planstraße a erhält das gleiche Profil wie der Oberweg.

#### 6.2 Wasser

Techelsdorf verfügt über keine öffentliche Wasserversorgung.

Die Wassergewinnung erfolgt über Hausbrunnen.

Die 4 neuen ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke erhalten eine Gruppenversorgung durch einen Gemeinschaftsbrunnen. Die Wasserqualität wird aufgrund des Gesetzes regelmäßig überprüft.

#### 6.3 Strom

Techelsdorf ist an das Stromnetz der Schlesweg angeschlossen.

#### 6.4 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird durch Freigefälleleitungen zu einer Pumpstation geführt und von dort aus in die zentrale Kläranlage der Gemeinde Flintbek gepumpt.

#### 6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt nach den Bestimmungen der Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

### 7. Immissionsschutz

In Techelsdorf gibt es keinen landwirtschaftlichen Betrieb mit Massentierhaltung. Die vorhandenen Betriebe sind uneingeschränkt im Dorfgebiet zulässig. Sie sind ohne Auswirkungen auf die Wohnbebauung.

Von der Kreisstraße K 15 sind im Bereich der Ortsdurchfahrt jedoch Schallimmissionen aus Verkehrslärm auf die Wohnbebauung zu erwarten.

Durch den Einbau von Fenstern mit Isolierglas gem. der Wärmeschutzverordnung ist im Bereich der Wohnbebauung jedoch ein passiver Schallschutz gegeben.

Isolierverglasungen gem. Wärmeschutzverordnung erreichen ein bewertetes Schalldämmmaß von 30 dB - Schallschutzklasse 2 der VDI Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) -.

In Dorfgebieten sind über Tag 60 dB und in der Nacht 40 dB zulässig.

### 8. Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Techelsdorf sichergestellt. Das Gerätehaus befindet sich im südlichen Teil des Geltungsbereiches unmittelbar an der K 15.

Löschwasser kann aus dem Löschteich - dieser liegt unmittelbar südlich neben dem Gerätehaus - entnommen werden.

Das Fassungsvermögen des Löschteiches beträgt ca. 200 cbm.

Außerdem stehen auf den Grundstücken Alter Schulweg 10 a und Oberweg 2 Bohrbrunnen zur Verfügung.

### 9. Erschließungskosten zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Maßnahme zur Erschließung der neu ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke werden im der gesetzlichen Bestimmungen finanziert. Die Erschließungsbeiträge werden satzungsgemäß erhoben. Der Eigenanteil der Gemeinde wird aus im Haushalt bereitzustellenden Mitteln bestritten.

Die Erschließungskosten betragen:

Ausbau der Straße Oberweg	DM	30.000,--
Ausbau der Planstraße und des Wendehammers	DM	72.000,--
Bepflanzung im Bereich K 15/Alter Schulweg	DM	8.000,--
Ausbau des Parkplatzes	<u>DM</u>	<u>60.000,--</u>
Ingesamt	<u>DM</u>	<u>170.000,--</u>

## 10. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 35.000 qm

davon sind

19.250 qm	Dorfgebiet
408 qm	Fläche für Gemeindebedarf (Feuerwehr)
3.485 qm	Verkehrsfläche
10.420 qm	private Grünfläche
810 qm	öffentliche Grünfläche
623 qm	öffentliche Parkplätze

Anzahl der Wohneinheiten: Insgesamt 18, davon neu 4

Tabelle städtebaulicher Werte

Teilgebiet Nr. 1

Nutzung	MD
Nettobauland max. bebaubare Fläche	564 qm
G R Z	0.25
Anzahl der Wohneinheiten	2

Teilgebiet Nr. 2

Nutzung	MD
Nettobauland max. bebaubare Fläche	156 qm
G R Z	0.25
Anzahl der Wohneinheiten	0

Teilgebiet Nr. 3

Nutzung	MD
Nettobauland max. bebaubare Fläche	810 qm
G R Z	0.25
Anzahl der Wohneinheiten	6

Teilgebiet Nr. 4

Nutzung	MD
Nettobauland max. bebaubare Fläche	1.390 qm
G R Z	0.25
Anzahl der Wohneinheiten	4

Teilgebiet Nr. 5

Nutzung	MD
Nettobauland max. bebaubare Fläche	4.122 qm 1.125 qm
G R Z	0.25
Anzahl der Wohneinheiten	4

Teilgebiet Nr. 6

Nutzung	MD Feuerwehr
Nettobauland max. bebaubare Fläche	408 qm 144 qm
G R Z	0.25
Anzahl der Wohneinheiten	2

zusammen:

Nettobauland max. bebaubare Fläche	4.189 qm
Anzahl der Wohneinheiten	18

Techelsdorf, 22.04.1994

gez. Stegelmann