

Text und Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Flintbek
für das Gebiet der Hausschildt'schen Koppel

1. Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse

Das Gebiet wird im Süden und Westen von der Straße „Langstücken“, im Norden von der Straße „Am Krähenholz“ und im Osten von einem kleinen Laubwald begrenzt. Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem beiliegenden Eigentümerverzeichnis zu erstehen.

2. Zulässige Nutzung der Grundstücke

Reines Wohngebiet im Sinne von § 3 der Baunutzungsverordnung, teils ein-, teils zweigeschossige offene Bauweise.

Die schwarzen Linien in der Planzeichnung sind Baulinien gemäß § 23 Baunutzungsverordnung. Als Grundflächen der baulichen Anlagen im Sinne von § 16 Abs. 2 Ziffer 2 Baunutzungsverordnung gelten die in der Planzeichnung verbindlich eingezeichneten Baukörper.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachneigung für die Mehrfamilienhäuser - 40°
für die Doppelhäuser 50°.
Die Garagen erhalten Flachdächer.

Das Außenmauerwerk ist für alle Bauvorhaben aus rotem Backstein, die Dacheindeckung aus braunen Pfannen vorgesehen. Die einzelnen Wohngrundstücke sind als reine Ziergärten anzulegen, die Abgrenzung der Straße soll durch einen weißen Bordstein mit einer höchstens 60 cm hohen Hecke ausgeführt werden. Die seitliche Abgrenzung der Grundstücke gegeneinander soll im Bereich der Vorgärten durch lockere Bepflanzung erfolgen. Dahinter liegende und rückwärtige Grenzen können einen höchstens 80 cm hohen Zaun mit lockerer Anpflanzung erhalten.

4. Straßenbau

Die Straße wurde lagemäßig so ausgebaut, wie es im Durchführungsplan Nr. 1 vorgesehen war.

Infolge der starken Gefällsunterschiede des Geländes und um den Höhenunterschied der angrenzenden Bebauung zur Straße nicht zu stark werden zu lassen, erhielt die Straße ein Längsgefälle von 5 %. Der größte Abtrag ergab sich damit von rd. 1,2 m.

Der Straßenanschluss zur Straße „Langstücken“ wurde durch Absenken des Hochbordsteines als Grundstücksauffahrt ausgebildet, so dass der westliche Gehweg vom „Langstücken“ durchläuft.

Durch diesen Ausbau und durch eine zusätzliche Beschilderung soll die Vorfahrt des Verkehrs auf der Straße „Langstücken“ gesichert werden.

Das Querprofil der Erschließungsstraße hat eine Fahrbahnbreite von 3,50 m. Daran anschließend liegt durch eine 30 cm breite Wasserlaufrinne getrennt der befahrbare 1,20 m breite Gehweg, so dass eine Straßenbreite von 5,00 m besteht. Die Abgrenzung der Fahrbahn zum Gelände ist durch einen Betonbordstein 12/15/30 cm und des Gehweges

zum Gelände durch einen Betontiefbordstein 10/25 cm hergestellt worden. Die Fahrbahn und der befahrbare Gehweg haben auf mind. 25 cm Kies einen Unterbau aus 20 cm Kiesgeröll 0 - 140 mm und darauf eine Verschleißschicht von 45 kg/m² bituminierten Splitt.

Das einseitige Quergefälle der Fahrbahn und des Gehweges betragen 2 % zur Wasserlaufrinne, die aus Betonüberfahrtsplatten 30/30/8 cm auf 10 cm starkem Ort beton hergestellt ist. Das Rohplanum wurde lt. ZTVE mit einem Quergefälle von 4 % ausgebildet.

Das Oberflächenwasser der Straße wird durch eine ausreichende Anzahl Straßensinkkästen gem. DIN 4052 aufgenommen.

An der Einmündung der Erschließungsstraße in die Straße „Am Krähenholz“ soll ein Sichtdreieck freigehalten werden.

Alle weiteren Einzelheiten bitte ich den Planunterlagen zu entnehmen.

5. Versorgungseinrichtungen

Wasser-, Strom-, Telefonleitungen und Straßenbeleuchtungsanlagen sind gemäß Ausbauplan mit der Gemeinde Flintbek geplant und farblich in den Bebauungsplan eingetragen. Strom- und Fernsprechleitungen sind zu verkabeln.

6. Abwasserversorgung

Schmutz- und Regenwasserleitungen sind als Trennsystem vorgesehen und ebenfalls in den Bebauungsplan mit der Angabe der Querschnitte eingetragen.

7. Müllbeseitigung

Sämtliche Mülltonnen werden in Müllboxen angeordnet und harmonisch in das Bauungsgebiet eingefügt.

8. Feuerlöscheinrichtungen

Genau in der Mitte der Straßenanlage ist ein Unterflurhydrant vorgesehen.

9. Entwicklung des Planes

Der jetzige Bebauungsplan für die „Hausschildt'sche Koppel“ ist bereits am 04. Juli 1960 von der Gemeinde Flintbek als Durchführungsplan beschlossen worden. Am 06.05.1960 hat der Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene mit dem Aktenzeichen IX 314 b 313/05-10.23 diesem Plan als Teilbebauungsplan zugestimmt. Die Stellungnahme sämtlicher Träger der öffentlichen Belange liegt vor und sind bei der Planaufstellung berücksichtigt worden.

10. Maßnahme zur Ordnung des Grund und Bodens

Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Eigentum des Herrn Siegfried Hausschildt befinden und von diesem teilweise selbst bebaut, teilweise in Erbpacht vergeben werden. Die erforderlichen Erschließungsstraßen werden von dem Bauträger, Herrn Architekt BDB Friedrich Happ ausgebaut und gemäß Anbauvertrag mit der Gemeinde Flintbek dieser kosten- und lastenfrei nach 5 Jahren übergeben.

11. Kosten

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes werden der Gemeinde Flintbek keine Kosten entstehen.

Flintbek, den 09. September 1963

gez. Schilling
(LS) Bürgermeister