

Begründung und Text des Bebauungsplanes Nr. 4
der Gemeinde Flintbek für das Gebiet „Bergkoppel“

1. Grundlagen des Bebauungsplanes:

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes war erforderlich, da die innerhalb der geschlossenen Ortschaft und in Bebauungsplangebietes noch für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen nicht ausreichen, um den Bedarf an Baugrundstücken für die nächsten Jahre zu decken. Der Plan wurde deshalb von der Gemeindevertretung von Flintbek nach Anhörung der Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, in der Sitzung am 12. Dezember 1961 beschlossen. Als Grundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topographischen Grundstücksnachweis dienen Abzeichnungen der Katasterkarte. Der Plan ist aus dem Flächennutzungsplan, der zur Zeit gemäß § 2 Abs. 6 BBG öffentlich ausliegt, entwickelt worden. Es sieht die Bebauung des Gebietes mit 30 Reiheneigenheimen in zweigeschossiger Bauweise und ca. 35 Mietwohnungen in zwei dreigeschossigen Wohnblocks vor. Die Gemeinschaftseinrichtungen wie Läden, Kindergarten, Post, Sparkassen, Kirchen, Schulen usw. sind in den angrenzenden Gebieten ausreichend vorhanden.

2. Lage des Bebauungsgebietes:

Das Bebauungsgebiet liegt am Nordrand des Ortes Flintbek. Die genaue Lage ist aus der anliegenden Lichtpause des Flächenutzungsplanes ersichtlich (rot umrandet). Die Grenzen sind im Plan durch violette Umrandung dargestellt. Es umfasst die im Eigentümerverzeichnis aufgeführten Grundstücke in einer Größe von insgesamt ca. 16.100 qm, die zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt werden und nicht bebaut sind. Das Gelände ist landwirtschaftlich nur von geringem Wert. Die im Baugebiet liegenden der Gemeinde zu übergebenden öffentlichen Straßen sowie alle anderen privaten Verkehrsflächen sind mit eingeschlossen.

3. Beteiligte Grundstückseigentümer:

Siehe Eigentümerverzeichnis in der Anlage.

4. Ausweisung der Verkehrs- u. Erholungsflächen und der Flächen für den sonstigen öffentlichen Bedarf:

Die Straßen, Wege, Parkplätze, Garagenplätze, Grünflächen und der vorgesehene Kinderspielplatz werden durch den Bauträger der Wohngebäude erstellt. Die Gemeinde übernimmt nach Fertigstellung sämtl. Erschließungsstraßen u. -wege nebst Parkplätze. Die im Plan ausgewiesenen Grünflächen und der Kinderspielplatz bleiben dagegen im Privateigentum des Bauträgers. Das gleiche gilt für die Vorplätze der Garagen und den Fußweg, der den Garagenhof in der Südostecke des Planes mit der unmittelbar darüber gelegenen Erschließungsstraße verbindet. Einzelheiten werden, soweit erforderlich, in einem abzuschließenden Anbauvertrag geregelt.

5. Verkehrseinrichtungen:

Die neu anzulegende Haupterschließungsstraße wird bis an die vorhandene befestigte öffentliche Straße - Bergkoppel - herangeführt. Sie erhält eine Fahrbahn von 5,50 m, einen Bürgersteig von 1,50 m und einen Randstreifen von 0,50 m Breite. Alle Anliegerwohnege werden 4,50 m bzw. 3,50 m breit mit ausgepflasterter Wasserrinne angelegt. Der Fußweg, der den Garagenhof in der Südostecke des Planes mit der unmittelbar darüber gelegenen Erschließungsstraße verbindet, erhält eine Breite von 2 m. Die Straßen- bzw. Wegeprofile sind auf dem Plan verzeichnet. Die Ausbaumerkmale sowohl der Stra-

ßen, Wege und Parkplätze als auch der Grünflächen, des Kinderspielplatzes und der Garagenplätze werden in einem abzuschließenden Ansiedlungsvertrag festgelegt. Die Straßen, Wendeplätze und Kurven sind nach den Richtlinien für den Ausbau von Stadtstraßen (RAST) auszubilden.

6. Entwässerungs- und Versorgungsleitungen

Die Grundstücke werden angeschlossen

- a) an die öffentliche Stromversorgung
- b) an die öffentliche Wasserleitung.

Die Abwässer werden in der zentralen Kläranlage, die die Gemeinde zur Zeit durch Ingenieur Petersen planen lässt, gereinigt. Die Entwässerungsrohre müssen im Trennsystem unter dem Bahnkörper hindurchgeführt werden.

Die Stromversorgung, die Wasserversorgung und die Abwässerbeseitigung werden durch den Bauträger der Wohngebäude erstellt. Einzelheiten werden in einem abzuschließenden Ansiedlungsvertrag geregelt. Bei dem Bau der öffentlichen Wasserleitung ist darauf zu achten, dass diese im Hinblick auf die Löschwasserversorgung ausreichend dimensioniert wird. Außerdem sind Feuerlöschhydranten in ausreichender Zahl einzuplanen.

7. Zulässige Nutzung der Grundstücke:

Diese ist angegeben durch die Einzeichnung der geplanten Bebauung in dem Bebauungsplan, wobei

Reihenhäuser	gelb	
Mietwohnungen	ziegelrot	
Garagen	grau	
Grünflächen	grün	umrandet

dargestellt sind.

Die Geschossflächenzahlen sind durch römische Ziffern kenntlich gemacht. Die Baulinien, auf denen zu bauen ist, sind ebenfalls kenntlich gemacht. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung.

8. Einzelheiten der Bebauung, Architektonische Gestaltung:

Die Reihenhäuser sind 2-geschossig und das Mehrfamilienmietwohnhaus in dreigeschossig zugelassen. Beide Häusertypen erhalten Satteldächer mit einer Neigung von 38°. Die Außenwandflächen der Reihenhäuser werden geputzt und in hellen Farben gestrichen, jeweils ein Block in der gleichen Farbe, wobei nur helle Pastelltöne verwendet werden. Die Giebelflächen der einzelnen Blöcke werden mit roten Verblendsteinen ausgeführt. Die dreigeschossigen Gebäude werden mit roten Steinen verblendet. Es werden nur einzelne Flächen im Bereich der Balkone geputzt und farbig behandelt. Die Garagen sind mit flach geneigtem Dach und Putzaußenwandflächen auszuführen. Irgendwelche Nebengebäude, auch in nicht genehmigungspflichtiger Bauweise, sind nicht zugelassen.

9. Außenanlagen:

Die auf dem Plan ausgewiesenen Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und von den Grundstückseigentümern zu unterhalten. Nutzgärten sind nicht zugelassen. Die Abgrenzungen zur Straßen sollen erfolgen durch niedrige Zäune bis 60 cm Höhe und dahinter gepflanzten Hecken bis zu 80 cm Höhe. Die seitlichen Abgrenzungen der Grundstücke

sollen ebenfalls durch höchstens 80 cm hohen Maschendrahtzaun erfolgen mit Bepflanzung durch Sträucher oder Hecken in unregelmäßiger Form, so dass die Zäune möglichst weitgehend durch die Bepflanzung verdeckt werden. Es muss außerdem eine Bepflanzung mit Sträuchern und einzelnen Bäumen, mindestens 5 Stück je Grundstück erfolgen.

Die Anbringung und Aufstellung von Reklameschildern, Leuchtkörpern, Schaukästen und dergleichen ist nicht gestattet. Mülltonnen müssen in geeigneten Müllschränken untergebracht werden.

Das Bebauungsgebiet wird, soweit es die Grenzen des Bundesbahn berührt, vom Bauträger eingefriedigt.

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da der Wohnungsbauträger die für die Bebauung vorgesehenen Flächen bereits käuflich erworben hat. Lediglich bei einer Teilfläche von ca. 150 qm des Flurstückes 22/12 findet das Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff BBG statt, sofern eine Übereignung im Wege freier Vereinbarung nicht zu erreichen ist.

Die erforderlichen Erschließungsstraßen und Wege werden von dem Wohnungsbauträger ausgebaut und danach von der Gemeinde im Wege einer freien Vereinbarung übernommen. Eine Enteignung ist nicht notwendig.

Die die einzelnen Grundstücke betreffenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnisses zu ersehen.

11. Kosten der Gemeinde durch die städtebaulichen Maßnahmen:

Da der Bauträger sich verpflichtet will, alle Kosten der Erschließung zu übernehmen, werden der Gemeinde keine Kosten entstehen. Einzelheiten werden in einem Ansiedlungs- bzw. Anbauvertrag geregelt. Die Kosten der Erschließung werden voraussichtlich ca. 250.000,- DM betragen.

Flintbek, den 19. Januar 1963

gez. Schilling
Bürgermeister