

Übersichtskarte M. 1:10.000

# STADT KALTENKIRCHEN

## Bebauungsplan Nr. 31

### 2. Änderung und Ergänzung

Für das Gebiet

westlich der Straße „Teinsiek“ und südlich des „Kamper Weges“  
mit gleichzeitiger Aufhebung eines Teilbereiches  
des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hogfeld“

## BEGRÜNDUNG

Planverfasser:

ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND · EHLERS + PARTNER  
Architekten BDA + Stadtplaner SRL

Burg 7A · 25524 Itzehoe Tel.: 04821/682-0 Fax: 04821/682-10

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Stepany  
Aufgestellt, Itzehoe, den 31.05.1999

# **Bebauungsplan Nr. 31 " Teinsiek " ; 2. Änderung und Ergänzung**

## **Begründung**

---

### **1. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bauungsplanes Nr. 31, 2. Änderung und Ergänzung umfaßt ein ca. 0,5 ha großes Teilgebiet des Bauungsplanes Nr. 31 " Teinsiek " für den Bereich westlich der Straße Teinsiek und südlich des Kamper Weges mit gleichzeitiger Teilaufhebung des Bauungsplanes Nr. 3 " Hogfeld ".

Der Plangeltungsbereich umfaßt die Flurstücke 166/23, 165/23, 164/23, 163/23, 23/61 und 23/11.

### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis**

Der Plangeltungsbereich ist bislang im BPL 3 als Reines Wohngebiet festgesetzt. Da der BPL für diesen Bereich nicht alle der in § 30 BauGB angeführten Mindestfestsetzungen trifft, sind Bauvorhaben auch nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Um klare und einheitliche städtebauliche Aussagen über die Bebaubarkeit der Grundstücke zu bekommen, wird die 2. Änderung und Ergänzung zum BPL 31 durchgeführt. Dem städtischen Ziel der Nachverdichtung bebauter Siedlungsteile wird damit auch entsprochen.

### **3. Planerische Konzeption**

Die rückwärtige Bebauung soll sich von den Dimensionen und den Nutzungen in die Umgebung einfügen. Die Festsetzungen orientieren sich deshalb an der bereits bestehenden Bebauung in der näheren Umgebung.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke wird über Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte jeweils über die vorderen Grundstücke gewährleistet.

### **4. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ( Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen ) sind ausgeschlossen, um den Wohncharakter des Gebietes sicherzustellen.

Die festgesetzte offene Bauweise ermöglicht den Bau von Einzelhäusern. Um die durch die hintere Bebauung entstehende Wohndichte und das damit verbundene Verkehrsaufkommen in einem erträglichen Rahmen zu halten, wird je Einzelhaus nur eine Wohnung zugelassen. Lediglich im Rahmen einer Ausnahme kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 75 % der Wohnfläche der Hauptwohnung umfaßt.

## **Bebauungsplan Nr. 31 " Teinsiek " ; 2. Änderung und Ergänzung**

### **Begründung**

---

#### **5. Gestaltung**

Um eine möglichst harmonische Einfügung der neuen Gebäude in die vorhandene Bebauung zu erreichen, werden sowohl Dachform, nämlich Sattel- und Walmdach, als auch die Dachneigung festgesetzt. Aus dem gleichen Grund sollen die Fassaden mit Verblendmauerwerk ausgeführt werden.

Die hintere Erschließung erfordert lange Zufahrten über die vorderen Grundstücke. Um die Versiegelung im Plangebiet zu minimieren, sind für diese Flächen wassergebundene Beläge festgesetzt.

#### **6. Grünordnung; Eingriffs- / Ausgleichsregelung**


Die an den Rändern des Plangebietes vorhandenen Bäume sind als zu erhalten festgesetzt. Aus diesem Grund ist auch die hintere ( westliche ) Baugrenze weiter von der Grundstücksgrenze abgerückt. Die Nutzung der Grundstücke ist ansonsten auf den Erhalt der Bäume abzustimmen. Die Änderung und Ergänzung des BPL setzt eine GRZ von 0,4 fest. Der rechtskräftige BPL 3, in dessen Geltungsbereich das hier behandelte Gebiet bisher liegt, läßt ebenfalls eine GRZ von 0,4 ( Höchstmaß bei eingeschossiger Bebauung im WR ) zu. Insofern ist die Eingriffsregelung nach § 8 BNatschG hier nicht anzuwenden, da keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die nicht schon über die Regelungen des BPL 3 in Verbindung mit § 34 BauGB möglich gewesen wären.

#### **7. Verkehr / Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist durch die Straße " Teinsiek " bereits erschlossen. Die fußläufige und fahrmäßige Erschließung sowie die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen der hinteren Grundstücke erfolgt über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten vorderen Grundstücke.

Gemäß § 9 Ziffer 5 der Satzung des Wege-Zweckverbandes der Gemeinden des Kreises Segeberg über die Abfallwirtschaft in der Fassung vom 3.12.1996 sind die Abfallbehälter am Entleerungstag bis 6.00 h an den Rand einer befahrbaren öffentlichen Straße ( hier : Teinsiek ) bereitzustellen.

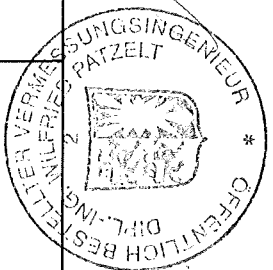
Kaltenkirchen, den 08.07.1999

  
Bürgermeister



Eigentüternachweis zum B-Plan Nr. 31, 2. Änderung "Teinsiek"

Gemeinde: Kaltenkirchen				Gemarkung: Kaltenkirchen			
Lfd. Nr.	Lagebezeichnung	Eigentümer	Kataster- bezeichnung Flur Flurstück	Grundbuch- bezeichnung Band Blatt	Liegen- schafts- buch Nr.	Flächengröße qm	Bemerkungen
1	Teinsik 25	Stüben, Herbert	7 23/11	- / 0394	637	587	
2	Kamper Weg 21	a) Stüben, Gerhard b) Stüben, Helga	7 23/61	- / 1809	1244	456	
3	Teinsik	Albrecht, Karl-Heinz	7 163/23	- / 0456	638	926	
4	Teinsik	Palmroth, Albert	7 164/23	- / 1491	639	944	
5	Teinsik	Schwemin, Johannes	7 165/23	- / 3334	640	912	
6	Teinsik	Krogmann, Wolfgang	7 166/23	- / 1828	641	968	



Der katastermäßige Bestand wird als richtig bescheinigt.

Norderstedt, 2.7.1999