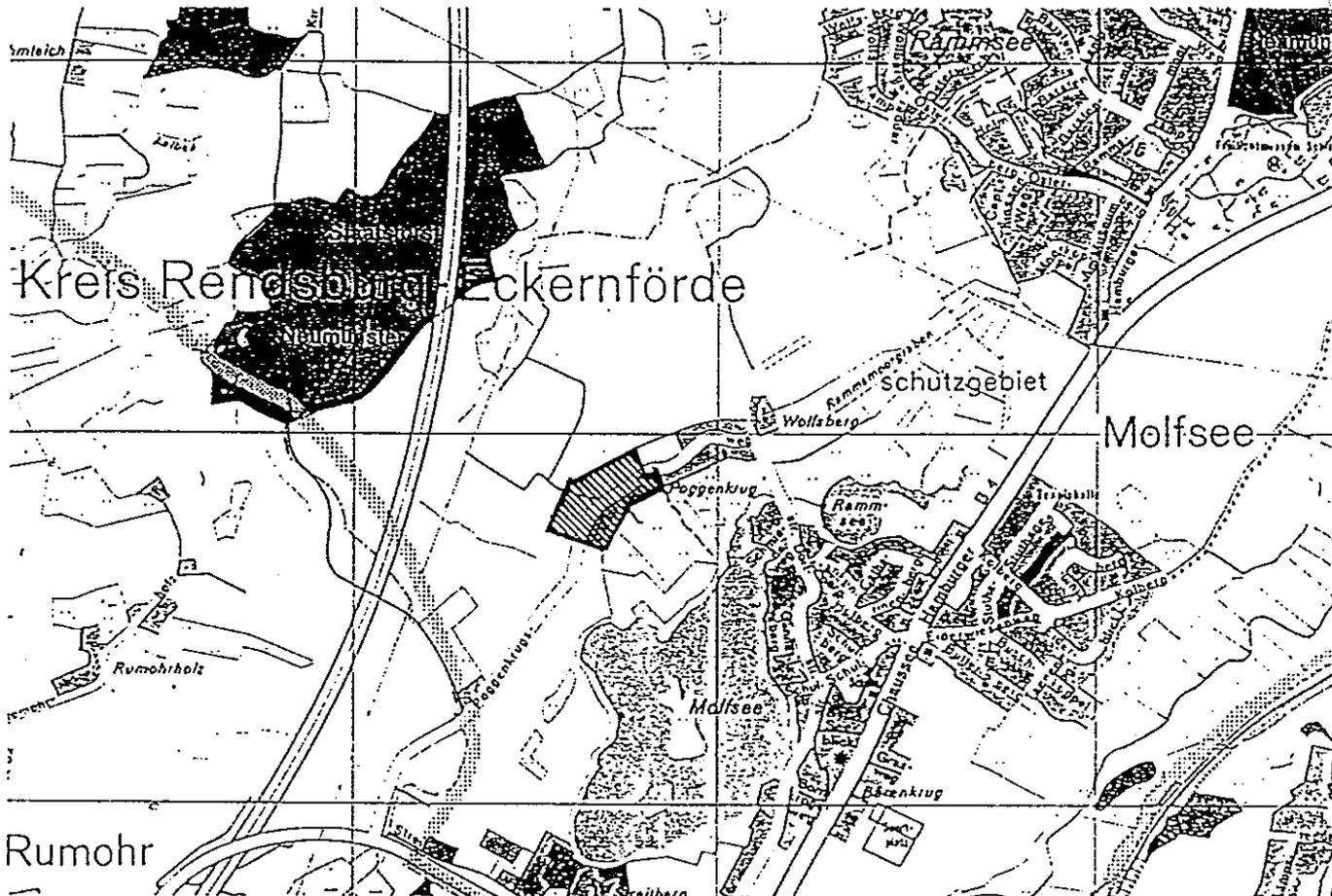


BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DER GEMEINDE MOLFSEE
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 b -POGGENKRUGSWEG -
FÜR DAS GEBIET AM POGGENKRUGSWEG, SÜDWESTLICHER TEIL, BEIDSEITS
DER STRASSE POGGENKRUGSWEG



ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 20.000

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Allgemeine Grundsätze
2. Rechtsgrundlage
3. Lage und Größe des Plangebietes
4. Ausgangssituation
5. Planungsziel
6. Art und Maß der baulichen Nutzung
7. Erschließung und ruhender Verkehr
8. Immissionsschutzmaßnahmen
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Ver- und Entsorgung
11. Kosten und Finanzierung

1. Allgemeine Grundsätze

Der Bebauungsplan ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt und enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich. Er regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bildet die Grundlage für weitere zur Durchführung des BauGB erforderliche Maßnahmen. Damit wird eine geordnete Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.

Dieser Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und
- die Belange des Verkehrs sowie von Sport, Freizeit und Erholung.

2. Rechtsgrundlage

Die Gemeindevertretung Molfsee hat am 07.02.91 beschlossen, für das Gebiet Poggenkrugsweg, südwestlicher Teil, beidseits der Straße Poggenkrugsweg zur städtebaulichen Ordnung einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Molfsee in der Fassung der 9. Änderung vom 09.12.86 entwickelt worden. Hierin sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Wohnbauflächen ausgewiesen.

Dem Bebauungsplan liegen das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 und den danach ergangenen Änderungen, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 und die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 24.02.1983 sowie die sonst zu beachtenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen zugrunde.

3. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Poggenkrug der Gemeinde Molfsee, nordöstlich des Molfsees. Der Geltungsbereich umfaßt den südwestlichen Teil des Straßenzuges Poggenkrugsweg, beidseitig der Straße und wird angrenzend durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,0 ha.

4. Ausgangssituation

Aufgrund der Stilllegung des Landmaschinenbetriebes am Poggenkrugsweg ist es nunmehr der Gemeinde möglich, die seit langem beabsichtigte Arrondierung in diesem Gebiet zu vollziehen. Bereits bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 21a bestand ursprünglich die Absicht, den Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes Nr. 21b mit zu überplanen. Da jedoch der vorhandene Gewerbebetrieb nicht mit der geplanten Art der Nutzung als reines Wohngebiet vereinbar war, wurde seinerzeit das Plangebiet aus dem Geltungsbereich des B-Planes ausgeklammert. Mit der inzwischen erfolgten Stilllegung des Gewerbebetriebes ist es nun der Gemeinde möglich, für das restliche Gebiet in diesem Ortsteil eine verbindliche Bauleitplanung aufzustellen um damit eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung sicherzustellen.

5. Planungsziel

Absicht dieser gemeindlichen Planung ist es, den Charakter dieses landschaftlich wertvollen und von hohem Wohnwert geprägten Gebietes zu erhalten und sicherzustellen. Dabei soll mit dem Bebauungsplan zum einen der vorhandene Baubestand gesichert und eine Schließung von Baulücken ermöglicht werden sowie zum anderen im begrenzten Umfang eine städtebauliche Abrundung der Bebauung zugelassen werden.

Durch die in der Planzeichnung - Teil A - und im Text - Teil B - des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen soll die geordnete Bebauung des Plangebietes sichergestellt werden. Bauliche Anlagen und sonstige Vorhaben sollen danach nur zulässig sein, wenn sie gemäß § 30 BauGB diesen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollen sicherstellen, daß die im Plangeltungsbereich wie auch im angrenzenden Bereich vorhandene Nutzungsstruktur erhalten wird und in ihren Grundzügen unverändert bleibt. Daher ist im gesamten Plangebiet die Art der baulichen Nutzung als "Reines Wohngebiet" festgeschrieben worden.

Auch beim Maß der baulichen Nutzung und bei der Bauweise wurde auf die vorhandene und angrenzende Bebauung Bezug genommen. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Grundstücksgröße sowie durch die festgeschriebene Bauweise soll gewährleistet werden, daß die vorhandene Bebauung erhalten bleibt und die neu zugelassene Bebauung sich der vorhandenen Bebauung und der Umgebung anpaßt. Aus diesem Grund wurde insbesondere auch die Festsetzung getroffen, nur Einzelhäuser zuzulassen, d.h. nur Einfamilienhäuser mit max. zwei Wohnungen. Damit soll ausdrücklich jegliche andere Bauweise, wie Doppelhäuser oder Hausgruppen ausgeschlossen werden, da derartige Bauweisen der Typografie des Ortes widersprechen. Entsprechend sind auch die baugestalterischen Festsetzungen getroffen worden.

Insgesamt wurde bei den Festsetzungen darauf abgezielt, daß der städtebauliche Charakter des gesamten Ortsteils auch im Plangeltungsbereich gewahrt wird.

7. Erschließung und ruhender Verkehr

Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen, deren Führung und Ausbaubreiten, die Unterbringung der erforderlichen öffentlichen Parkplätze, sowie die öffentlich-rechtlich zu sichernden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entsprechen den Vorschriften des Bundesbaugesetzes, der Landesbauordnung und des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein, unter Beachtung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (Rast-E) und den entsprechenden Erlassen des Innenministers.

Die Festsetzungen der Verkehrsflächen basieren grundsätzlich auf der realisierten verkehrstechnischen Konzeption. Die Flächen sind weitestgehend entsprechend dem tatsächlichen Bestand festgeschrieben. Lediglich im Bereich der Einmündung des Feldweges in den Poggenkrugsweg wurde aus gestalterischen und verkehrstechnischen Gründen eine Aufweitung und Neugestaltung vorgesehen.

Außerdem sind auf der nordwestlichen Seite des Poggenkrugsweges im Bereich der neu zugelassenen Bauflächen Aufweitungen der vorhandenen Trasse vorgesehen zur Unterbringung [der notwendigen öffentlichen Parkplätze, die in gleicher Weise für Längsaufstellungen ausgebaut werden sollen, wie es im übrigen Verlauf des Poggenkrugsweges bereits erfolgt ist,] so daß das Straßenbild sich fortsetzt und unverändert bleibt. Ansonsten sollen Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken zwischen der bebaubaren Fläche und der zugehörigen Erschließungsfläche bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden, damit sich diese Anlagen nicht gestalterisch verselbständigen. !

8. Immissionsschutzmaßnahmen

Eventuelle Emissionen durch die Bundesautobahn auf den nordwestlichen Teil des Plangebietes können durch Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 bis unter den nach DIN 18 005 zulässigen Wert abgemindert werden.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Falls erforderlich, führt die Gemeinde die Maßnahmen zur Neuordnung des Grund und Bodens durch. In Verhandlungen soll eine Einigung mit den Grundstückseigentümern erreicht werden. Kann eine Einigung nicht erreicht werden, so kann die Gemeinde eine Umlegung nach den §§ 45 ff BauGB bzw. eine Grenzregelung nach den §§ 80 ff BauGB oder gegebenenfalls eine Enteignung nach den §§ 85 ff BauGB durchführen.

10. Ver- und Entsorgung

1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Molfsee GmbH.

2. Elt. Versorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Kiel AG.

3. Fernsprechversorgung

Die Fernsprechanschlüsse werden durch die Deutsche Bundespost eingerichtet.

4. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an die gemeindliche Vollkanalisation.

5. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt gem. Satzung des Kreises Rendsburg - Eckernförde.

6. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten mit mindestens 48 m³/h Löschwasser gesichert. Die Standorte der Hydranten werden im Einvernehmen mit dem Wehrführer festgelegt.

11. Kosten und Finanzierung

Für die Durchführung des Bebauungsplanes entstehen folgende, nach dem derzeitigen Stand überschlägig ermittelten Kosten:

1. Öffentliche Verkehrsflächen, einschl.	
Ausbau und Entwässerung	30.000,— DM
2. Verkehrsbegleitende Grünflächen	<u>5.000,— DM</u>
Überschlägige Gesamtkosten:	<u><u>35.000,— DM</u></u>

Die Gemeinde beteiligt sich gem. § 129 Abs. 1 BauGB mit 10 % an den Erschließungskosten. Die Mittel werden zu gegebener Zeit bereitgestellt.

Billigung

Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung Molfsee vom **04.06.92** gebilligt.

Molfsee, den **20.07.92**



Gemeinde Molfsee

[Handwritten signature]

.....
(Der Bürgermeister)