

Gemeinde Melsdorf
Bebauungsplan Nr. 12,
für das Gebiet
"Dorfstraße/ Radebrüche"
nördlich und westlich der Dorfstraße (K 3)

B e g r ü n d u n g

Aufgestellt: Kiel, den 15. Mai 2000
Ergänzt 19. Juni 2000
Ergänzt 19. Juli 2000
Ergänzt 13. Nov. 2000
Ergänzt 21. Jan. 2002

DHBT ARCHITEKTEN
BECKER MÜLLER WERNER TENNERT
Herderstraße 2 24116 Kiel
Tel. 0431/ 51966-0 Fax: 0431/ 51966-66

1. Ausfertigung

Sachbearbeiterin: Dipl.-Ing. Andrea Thiessat

Inhaltsverzeichnis:

1.	<u>Räumlicher Geltungsbereich</u>	3
2.	<u>Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis</u>	3
3.	<u>Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption</u>	3
4.	<u>Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen</u>	4
5.	<u>Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung</u>	5
6.	<u>Verkehr</u>	6
7.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	7
7.1	<u>Schmutz- und Regenwasserbeseitigung</u>	7
7.2	<u>Wasser- und Stromversorgung, Löschwasserversorgung</u>	8
7.3	<u>Gasversorgung</u>	8
7.4	<u>Abfallbeseitigung</u>	8
7.5	<u>Telekommunikation</u>	8
8.	<u>Immissionsschutz</u>	9
9.	<u>Brandschutz</u>	9
10.	<u>Dorfbild</u>	9
11.	<u>Wasserwirtschaft</u>	10
12.	<u>Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes,</u> <u>überschlägige Kostenermittlung</u>	10
13.	<u>Flächenbilanz</u>	12

Anlagen:

1. Bestandsplan
2. Eigentümerverzeichnis
3. Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 12, Gemeinde Melsdorf

Ein dritter und westlicher Bereich

umfaßt den Wohnbaustandort, der die Nordhanglage einnimmt und über 3 Stichwege erschlossen wird. Mit dieser Konzeption soll der landesplanerischen Zielsetzung einerseits Rechnung getragen werden, andererseits das städtebauliche Ziel verfolgt werden, nicht nur eine oder auch zwei Reihen an Grundstücken perlenkettenartig entlang der Dorfstraße aufzureihen, sondern dieses kleine Baugebiet so in die Tiefe zu entwickeln, dass auch eine gewisse Abschirmung gegenüber der Dorfstraße möglich wird.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Die Teilgebiete 6 und 7 im östlichen Plangeltungsbereich werden im Hinblick auf die bestehende Althofstelle und die Nutzungen in der Nachbarschaft als Mischgebiet ausgewiesen. Dabei soll das vorhandene Wohn- und Wirtschaftsgebäude erhalten und modernisiert werden, so dass höchstens 8 Wohnungen entstehen können.

Auf der verbleibenden überbaubaren Fläche zwischen Wohn- und Wirtschaftsgebäude und zukünftiger Sporthalle sollen hochqualifizierte Nutzungen mit kleinteiligem Gewerbe, das das Wohnen nicht wesentlich stört, entwickelt werden, mit den dazugehörigen Wohnungen für Betriebsangehörige. Ein qualifiziertes Mischungsverhältnis zwischen kleinteiligem Gewerbe und Wohnen ist zwingend erforderlich. Dies kann bei der Durchführung z.B. durch Eintragung einer Baulast geregelt werden. Räume oder Gebäude für freie Berufe erfüllen ebenfalls die Forderung nach Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe. Es werden max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen.

Die Sporthalle wird mit einem großzügigen Platz konzipiert, der nicht nur Verkehrsfläche sein soll, sondern auch Umfeld für Veranstaltungen in und außerhalb der Halle. Notwendige Stellplätze für PKW werden zum einen Teil nördlich der überbaubaren Fläche festgesetzt, ein weiterer Bedarf kann auf der nördlich anschließenden Fläche (außerhalb des Geltungsbereiches) gedeckt werden, die die Gemeinde erworben hat, für Zwecke eines zusätzlichen Bedarfs bei Sonderveranstaltungen.

Sporthalle und Erschließungsflächen werden auf bereits teilweise versiegelten Flächen errichtet, nämlich im Bereich der Fahrsilos und der Güllebehälter.

Planungsziel für die Teilgebiete 1 bis 4 ist die Errichtung von freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern. Es werden zwar zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen, es soll jedoch keine Realteilung zur Errichtung von Doppelhäusern erfolgen. Daher wird die Mindestgrundstücksgröße auf 600 m² festgesetzt. Die Grundflächenzahl orientiert sich an den Erfordernissen für ein familiengerechtes Wohnhaus mit einer Grundflächenzahl von 0,3, die für Nebenanlagen auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung um höchstens 50 % überschritten werden darf, also bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 insgesamt.

Im Teilgebiet 5 (Sporthalle) wird entsprechend den Nutzungsanforderungen eine absolute Grundfläche mit 2000 m² festgesetzt. Im Teilgebiet 6 (Mischgebiet) wird die Grundflächenzahl entsprechend den Nutzungsanforderungen auf 0,5 festgesetzt, im Teilgebiet 7 (Mischgebiet) eine absolute Grundfläche mit 850 qm, und zwar für das Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie das Altenteilerhaus zusammen, festgesetzt.

11. Wasserwirtschaft

Seitens der Unteren Wasserbehörde werden folgende Hinweise gegeben:

Die Einleitstelle in den Karkkampgraben bleibt unverändert, so dass hier die Bestimmungen der Einleiterlaubnis vom 4.3.98 weiterhin gültig ist.

Eine Vermischung des am südlichen und östlichen Rand des Sportplatzes teilweise unverrohrten Karkkampgrabens mit den Ablaufgräben aus dem Baugebiet ist nicht zulässig. Das natürliche Gewässer soll weiterhin durchgängig bleiben und darf daher auch nicht durch den geplanten Regenwasserteich geführt werden. Der natürliche Gewässerlauf wird deshalb nördlich um den geplanten Regenwasserteich herumgeführt. Zur Übergabe des unbelasteten Regenwassers aus dem Baugebiet in den natürlichen Wasserlauf werden Sandfänge vorgeschaltet.

Für die naturnahe Umgestaltung Karkkampgrabens ist bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenermittlung

Die Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes steht in einem Abhängigkeitsverhältnis zur Erschließung der Baugebiete. Das Teilgebiet 5 erwirbt die Gemeinde zur Errichtung einer Sporthalle. Die übrigen Teilgebiete werden von einem Erschließungsträger erworben, entwickelt und bebaut, im Auftrage von bauwilligen Käufern. Insoweit sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Gemeinde regelt Einzelheiten in einem Erschließungsvertrag.

13. Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich

53.088 m² davon

13.084 m ²	Allgemeines Wohngebiet (WA)
5.170 m ²	Mischgebiet (MI)
4.462 m ²	Fläche für den Gemeinbedarf (Sporthalle)
3.838 m ²	Verkehrsfläche (öffentlich und privat)
905 m ²	Grünfläche (privat)
5.941 m ²	Grünfläche (öffentlich)
4.306 m ²	Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
15.382 m ²	Maßnahmenflächen

Gemeinde Meldorf, den **05. Feb. 2002**



Handwritten signature

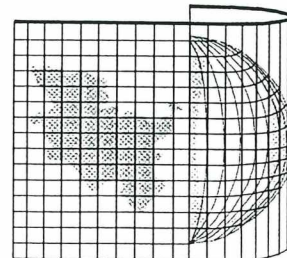
.....
- Bürgermeisterin -

Te/cl
N:\MELIB\12B02.DOC

F.W. Komp • S. Filpe • T. Overath

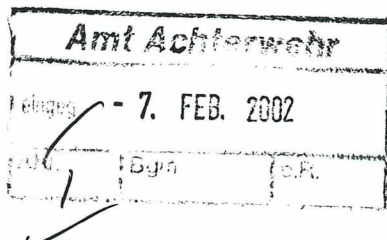
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure in Bürogemeinschaft

Dipl.-Ing. F.W. Komp • Dipl.-Ing. S. Filpe • Dipl.-Ing. T. Overath
Grasweg 35, 24118 Kiel • Klint 48, 24768 Rendsburg



An das
Amt Achterwehr
für die Gemeinde Melsdorf
Inspektor-Weimar-Weg 17

24239 Achterwehr



www.vermessung-overath.de

- Geschäftsstelle **ÖbVI Komp**
Geschäftsstelle **ÖbVI Filpe**
Grasweg 35 24118 Kiel
Telefon 0431-54653-0
Telefax 0431-54653-22
 - Geschäftsstelle **ÖbVI Overath**
Klint 48 24768 Rendsburg
Telefon 04331-148596
Telefax 04331-148597
- ÖbVI Komp bis 2002

Handwritten signature and date: 12/2/02

Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefon	E-mail	Datum
99.269.01	Karl-Heinz Thelen	0431-54653-11	thelen@vermessung-komp.de	06.02.2002

Bebauungsplan Nr. 12 Melsdorf "Dorfstraße / Radebrüche"

Aktualisierung, Ergänzung Katasterbestand, Eigentümerverzeichnis, Richtigkeitsbescheinigung

Gemeinde : Melsdorf Gemarkung : Melsdorf
Flur : 4 Flurstück : 15/12 u.a.

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren ,

die auf Antrag der Architekten DHBT erfolgten Arbeiten in obengenannter Sache sind jetzt abgeschlossen.

Die Bebauungsplanausfertigungen (5) mit Richtigkeitsbescheinigung habe ich am 31.01.02 an die Architekten DHBT übersandt.

Das Eigentümerverzeichnis (Stand Feb. 2001) übersende ich Ihnen anliegend in fünf-facher Ausfertigung zur weiteren Verwendung.

Anliegend übersende ich Ihnen meine Kostenrechnung mit der Bitte um Begleichung. An dieser Stelle möchte ich mich noch einmal recht herzlich für das unserem Büro entgegengebrachte Vertrauen bedanken und hoffe den Auftrag zu Ihrer Zufriedenheit durchgeführt zu haben.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichem Gruß

Anlagen

Eigentümerverzeichnis zum Bebauungsplan Nr. 12 „Radebrüchen“ der Gemeinde Melsdorf Blatt : 2

Kreis : Rendsburg-Eckernförde Gemeinde: Melsdorf

Gemarkung: Melsdorf

- Angaben aus dem Liegenschaftskataster-

Stand: Februar 2001

Lfd. Nr.	Flur / Rahmen - Karte	Flurstück	Bestand Nummer	Grundbuch Band/Blatt	Eigentümer	Lage	Nutzungsart	Fläche			Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz
								ha	a	m ²	
23	4/6621	15/28				Dorfstraße	Hf	6	41		
24	4/6621	15/29				Dorfstraße	Hf	6	53		
25	4/6621	15/30				Dorfstraße	Hf	8	58		
26	4/6621	15/31				Dorfstraße	Hf	9	90		
27	4/6621	15/32				Dorfstraße	Weg	1	79		
28	4/6621	15/33				Dorfstraße	Weg	3	25		
29	4/6621	15/34				Dorfstraße	Weg	5	14		
30	4/6621	15/35				Dorfstraße	S	5	71		
31	4/6621	15/37				Radebrüche	A/Gr	5	98	68	

Kiel, den 31.01.2002



Thorolf Overath