

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

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich über eine Länge von ca. 700 m zwischen Dorfstraße (Nordteil) und Dorfstraße (Westteil). Der Plangeltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Sportanlagen und den Dörpskrog, im Osten durch die Dorfstraße, im Süden durch die nördliche Randbebauung der Dorfstraße und die Dorfstraße (K 3) selbst, im Westen durch die freie Feldmark bzw. das Baugrundstück Dorfstraße Nr. 86. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 5,3 ha.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis

Auf der Grundlage der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Melsdorf, für die mit Schreiben vom 13.11.2000 die Genehmigung beantragt wurde, wird der Bebauungsplan Nr. 12 "Dorfstraße/Radebrüche" aufgestellt.

Der gesamte Plangeltungsbereich unterliegt noch dem Landschaftsschutz. Vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes müssen diese Flächen noch förmlich aus dem Landschaftsschutz entlassen werden.

Auf der Grundlage der Ziele der Raumordnung und Landesplanung, hier insbesondere Regionalplan für den Planungsraum III, ist der Gemeinde Melsdorf die Schwerpunktfunktion Wohnen und Gewerbe zugeordnet worden. Ausgelöst wurde die Planung durch die beabsichtigte Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes aus der Dorfmitte.

3. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption

Der zwischen 30 und 90 m schmale und 700 m lange Geltungsbereich kann in 3 Teilbereiche aufgliedert werden:

Ein östlicher Teil

mit der Althofstelle und dem Standort für eine neue Sporthalle.

Ziel ist, das kombinierte Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit dem Altenteilerhaus in seinem städtebaulichen und ortsbildprägenden Charakter zu erhalten, wobei der angebaute Kuhstall wegen seiner besonderen Konstruktion mit Güllekanälen und -behältern für eine Nachfolgenutzung nicht geeignet ist. Die Gemeinde benötigt dringend eine voll ausgebaute Sporthalle in Zuordnung zu den bestehenden Freiflächen und Sportanlagen.

Ein Mittelbereich,

der geprägt ist durch Grün- und Freiflächen.

Hier kann die bestehende Park- und Wiesenlandschaft weiter gestaltet werden und einen Fuß- und Wanderweg zwischen Baugebieten beiderseits der Dorfstraße und dem Dorfkern (Dörpskrog, Grundschule und Gemeindehaus) aufnehmen. An der tiefsten Stelle wird eine Teichanlage geschaffen, um das Regenwasser zu puffern und entsprechend der Aufnahmekapazität an den Vorfluter Melsdorfer Au abzugeben. Die Grün- und Freiflächen werden als Maßnahmenflächen für die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie öffentliche Grünflächen (naturnahe Grünfläche) gestaltet.

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.

Zum Schutz des Ortsbildes werden die Firsthöhen und die Geschosse festgesetzt auf:
max. 12,0 m für das Wohn- und Wirtschaftsgebäude im Teilgebiet 7
max. 9,0 m, eingeschossig für das vorhandene Wohnhaus im Teilgebiet 7
max. 10,0 m, zweigeschossig für die neuen Gebäude im Teilgebiet 6
max. 8,75 m, eingeschossig für die neuen Gebäude in den Teilgebieten 1 bis 4.

Die zulässige Firsthöhe in allen Teilgebieten bezieht sich auf die mittlere Oberkante zugehöriger Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken gilt die traufseitige Verkehrsfläche als maßgeblich. Die Wandhöhe in den Teilgebieten 1 bis 4 wird auf höchstens 3,75 m über mittlerer Oberkante zugehöriger Verkehrsfläche festgesetzt.

5. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung

Die Grundlagen der Freiraumplanung sind in dem parallel aufgestellten Grünordnungsplan niedergelegt.

Der langgestreckte Plangeltungsbereich wird geprägt durch markante Knicks mit Überhängen an seiner Nordseite und zwar zwischen Dorfstraße und Westkante Sportanlagen. In der geplanten Maßnahmenfläche nördlich des Teilgebietes 4 befinden sich zahlreiche Gräben. Knicks und Überhänger werden vollständig erhalten.

Östlicher Bereich

Der dorftypische Garten als Bauerngarten soll erhalten werden. Entlang der Dorfstraße sollen in diesen Bauerngarten mindestens 3 großkronige Einzelbäume gepflanzt werden, wobei folgende Arten in Frage kommen: Stieleiche und Winterlinde.

Entlang der Planstraße B wird der Knick mit einer Freihaltezone geschützt und erhalten, sowie durch folgende Bäume ergänzt: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche. Die Abgrenzung des östlichen Baugebietes (Teilgebiete 5 - 7) zum Mittelbereich erfolgt durch eine 10 Meter breite öffentliche Grünfläche/naturnahe Grünfläche mit Gehölzanzpflanzung.

Mittelbereich

Der Mittelbereich wird durch die Niederung geprägt, wo an der tiefsten Stelle ein ca. 2.700 m² großer Regenwasserteich angelegt wird. Die bereits vorhandenen Gräben werden naturnah gestaltet, die Böschungen des Teiches flach ausgebildet. Der Bereich südlich und westlich des Teiches wird extensive Wiese auf der in Teilbereichen Orchideenarten angesiedelt werden sollen. Für die Betreuung dieser Maßnahme steht bereits ein Interessent zur Verfügung. Die übrigen Maßnahmenflächen werden der Sukzession überlassen.

Eine mittlere öffentliche Grünfläche/naturnah nimmt den 2,50 m breiten Wanderweg auf, der zwischen der Dorfstraße gegenüber der Straße Steinkämpe und der Sporthallenzufahrt angelegt wird. Im Bereich Steinkämpe wird eine Sichtbeziehung von der Dorfstraße Richtung Norden hergestellt und zwar in der Breite eines Baugrundstückes, im Mittel ca. 20 m. Entlang des Wanderweges werden Einzelbäume gepflanzt.

Westlicher Bereich

Zur Abgrenzung der Teilgebiete 1 - 4 entlang der Dorfstraße werden ebene Hecken festgesetzt. Mit diesem Grünelement soll eine einheitliche Raumkante entlang der Dorfstraße bei unterschiedlichsten Gebäudetypen geschaffen werden. Neben städtebaulichen Argumenten spielen ökologische Aspekte ebenfalls eine bedeutende Rolle bei dieser Maßnahme. Zufahrten zur Dorfstraße sind nicht gestattet, mit Ausnahme zweier Zufahrten für die Grundstücke des Teilgebietes 4. Diese Zufahrten werden jedoch in der Breite beschränkt, um den Charakter der grünen Einfriedigung nicht aufzuheben.

Auf den rückwärtigen Grundstücksgrenzen senkrecht zur Dorfstraße wird ebenfalls eine freiwachsende ebene Hecke von 3 m Breite festgesetzt. Gehölzarten ergeben sich aus Teil B Text.

Die Maßnahmenfläche nördlich der Teilgebiete 1 - 4 bis zur Entwässerungsmulde ist als Sukzessionsfläche mit eingestreuten Gehölzinseln geplant.

Es wird empfohlen, das Dachwasser mit geeigneten Maßnahmen zu sammeln und z. B. für die Gartenbewässerung zu nutzen.

Die Gemeinde hat bereits für die überbaubare Fläche der Sporthalle eine Baugrunduntersuchung durchführen lassen. Der Baugrund besteht aus Geschiebemergel und Sanden. Lediglich der südwestliche Bohrpunkt enthält zwischen 3,10 m und 3,80 m unter Oberkante Gelände Mulde. Hier muß ein Bodenaustausch vorgenommen werden.

Es wird dringend empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen eine genaue Baugrunderkundung für den Einzelfall vorzunehmen. Die Gemeinde haftet nicht für die Beschaffenheit des Baugrundes.

6. Verkehr

Die innere Erschließung der Baugebiete erfolgt über eine Gemeindestraße bzw. private Verkehrsflächen, die an die Ortsdurchfahrt der Dorfstraße (K 3) anbinden. Die Ortsdurchfahrt Melsdorf im Zuge der Kreisstraße 3 wurde von km 3,226 bis km 1,962 festgesetzt.

An den Einmündungen der neuen Gemeindestraße und der Privatwege in die Kreisstraße sind gem. RAS-K-1 Abs. 3.4.3 Sichtdreiecke für die Anfahrtsichtweite mit Schenkellänge von 70 m auf der Kreisstraße, gemessen von der Achse der Gemeindestraße und einer Schenkellänge von 3 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße erforderlich. Die Freihaltepflcht und Höhenbeschränkung für Anpflanzungen ergibt sich aus Textziffer I. 4. (1). Auf eine zeichnerische Darstellung von baufreien Flächen im Bereich der Sichtdreiecke wurde aus Gründen der Lesbarkeit der Planzeichnung verzichtet.

Die technische Ausbildung und der Bau der Einmündung der Gemeindestraße sowie der Privatwege in die K 3 darf nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Rendsburg erfolgen. Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten an den Einmündungen sind dem Straßenbauamt Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein zentrales Kanalnetz mit Anschluß an das System Bülk der Landeshauptstadt Kiel. Die notwendigen Schmutzwasserleitungen müssen im Gebiet neu gebaut werden. Der Hauptsammler verläuft innerhalb der Dorfstraße. Wegen des nach Norden hin abfallenden Geländes muß das Schmutzwasser in den privaten Stichwegen des westlichen allgemeinen Wohngebietes über Schachtpumpenanlagen und Druckrohrleitungen in den Hauptsammler befördert werden.

Zur Ableitung des Schmutzwasser aus dem neuen Wohngebiet wird eine Pumpstation erforderlich. Der Standort ist auf einer Fläche 6,50 m x 8,0 m östlich an das neue Baugebiet angrenzend, innerhalb der öffentlichen Grünfläche, am geplanten Fußweg vorgesehen. Die Fläche wird als Fläche für Versorgungsanlagen, Abwasserpumpstation, festgesetzt.

Der hydraulische Nachweis im Zuge der vertraglich abzunehmenden Schmutzwassermengen wird durch das beauftragte Ingenieurbüro eingereicht.

Auf der geplanten Maßnahmenfläche westlich der Sporthalle verlaufen in Nordsüd-Richtung zwischen Flurstück 8/8 südlich des Plangeltungsbereiches und Melsdorfer Au nördlich des Plangeltungsbereiches je eine Schmutzwasser- und Regenwasserleitung (DN 700 für Regenwasser und DN 200 für Schmutzwasser). Die technische Ausbildung der Verknüpfung der Regenwasserleitung mit dem neuem Grabenverlauf zwischen Regenwasserteich und Melsdorfer Au wird in der nachfolgenden Ausführungsplanung und -genehmigung geregelt.

Das Regenwasser der Teilgebiete 1 - 4 wird dem Geländeverlauf folgend im Freigefälle in einen neu anzulegenden offenen Graben geleitet, der in der nördlich anschließenden Grün- und Maßnahmenfläche geführt und in ein neu zu bauendes Regenwasserrückhaltebecken entwässert. Dieses Regenwassersystem dient der Pufferung der Regenwassermengen zur Abgabe in den vorhandenen Wasserlauf der Melsdorfer Au. Dieses Gewässer untersteht dem Wasser- und Bodenverband "Melsdorfer Au". Durch die Zwischenschaltung des neuen Teiches als Regenwasserrückhaltebecken verbessert sich die hydraulische Situation erheblich. Für die Herstellung der Regenwasseranlagen ist ein eigenständiges Verfahren nach dem Wasserrecht erforderlich.

Eine Vermischung des am südlichen und östlichen Rand des Sportplatzes teilweise unverrohrten Karkkampgrabens mit den Ablaufgräben aus dem Baugebiet ist lt. Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde nicht zulässig. Das natürliche Gewässer soll weiterhin durchgängig bleiben und darf daher auch nicht durch das geplante Becken 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. Die Einleitstelle in den Karkkampgraben bleibt lt. Unterer Wasserbehörde unverändert, so dass hier die Bestimmungen der Einleiterlaubnis vom 4.3.98 weiterhin gültig sind.

7.2 Wasser- und Stromversorgung, Löschwasserversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Stadtwerke Kiel AG das Gebiet der Gemeinde Melsdorf mit Strom und Wasser. Eine Trafostation befindet sich am Karkkamp. Eine weitere Station kann ohne weiteres errichtet werden, da nach § 14 Abs. 2 BauNVO Anlagen, die der Versorgung der Baugebiete dienen, auch dann zugelassen werden können, wenn für sie keine gesonderte Fläche ausgewiesen wurde.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über Hydranten der zentralen Trinkwasserversorgung. Zusätzlich soll nach Absprache mit der Freiwilligen Feuerwehr eine Löschwasserentnahmestelle in den geplanten Regenwasserteich eingebaut werden. Anzahl und Standorte notwendiger Hydranten werden mit der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Melsdorf abgestimmt.

7.3 Gasversorgung

Melsdorf ist an das Leitungsnetz der Stadtwerke Kiel AG angeschlossen. Die neu erschlossenen Flächen sollen ebenfalls mit Gas versorgt werden.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist zentral geregelt durch eine Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde. Die Abfälle werden zur kreiseigenen Deponie Alt-Duvenstedt transportiert.

Da die Teilgebiete 1 - 4 nur über schmale Wohnwege ohne ausreichende Wendemöglichkeiten für LKW erschlossen werden, werden an der Einmündung der Wohnwege in die Dorfstraße, im Bereich der Baumstellungen am Längsparkstreifen, Abstellmöglichkeiten für die jeweiligen Abfallbehälter am Abfuhrtag bereitgestellt. Der Transport der Abfallbehälter bzw. der blauen und gelben Säcke muß von den Bewohnern am Abfuhrtag selbst vorgenommen werden. Um die kurzen Erschließungsstiche nicht unnötig nur für die Belange der Müllabfuhr auszuweiten, hat sich die Gemeinde für diese Lösung entschieden. Der Erschließungsaufwand konnte aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen dadurch reduziert werden, allerdings mit einer gewissen Unbequemlichkeit für die Nutzer, nämlich ohne direkte Grundstücksentsorgung.

Auf die zentralen Sammelstellen für das duale System im Bereich der Gemeinde Melsdorf wird hingewiesen.

7.5 Telekommunikation

Die Fernmeldeanlagen in den neuen Baugebieten werden durch die Deutsche Telekom AG bereitgestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und die Koordinierung mit den anderen Tiefbauarbeiten werden Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten so früh wie möglich der Telekom AG angezeigt.

8. Immissionsschutz

Mit Verkehrslärm aus Straßenverkehr auf der K 3 ist zu rechnen. Es handelt sich um die Ortsdurchfahrt einer Kreisstraße, mit einer höchstzulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h. Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen nicht in Frage, daher wird für die nächstgelegenen Wohngebäude auf passive Maßnahmen am Gebäude abgestellt. Aus Wärmeschutzgründen werden bereits Außenbauteile erforderlich, die der Schallschutzklasse II entsprechen, mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 30 dB(A).

Lärmeinwirkung durch die Sportanlagen liegt nicht vor. Die Betriebsdauer der angrenzenden Sportanlagen wird folgendermaßen beschrieben:

Tennis wird während der Sommermonate nur bei Tageslicht gespielt. Für die Fußballfelder wurde eine flutlichtähnliche Beleuchtung für das Training eingerichtet. Im Sommer wird dreimal pro Woche bis 21.00 Uhr trainiert. Im Winter zweimal pro Woche bis 21.00 Uhr, Jugendtraining 18.00 - 19.00 Uhr. Trainingsspiel findet ausschließlich auf dem westlichen Platz statt. An Sonntagen wird zweimal Fußball gespielt (Punktspiele der Ligamannschaft). Zuschauerränge sind nicht vorhanden.

Eingrünung (Knickwälle) sowie Abstand garantieren Immissionsschutz für die neue Bebauung. Außerdem findet Sportbetrieb nur zeitweise statt. Durch das Ing.-Büro Schallschutz Nord wurde überschlägig eine Lärmberechnung durchgeführt. Als höchste mögliche Belastung (Sonntags, während der Ruhezeit 13 - 15 Uhr) wurde die 50 dB(A)-Isophone für Fenster im 1. Obergeschoß ermittelt, die das Wohngebiet der Teilgebiete 1 bis 4, und auch das Mischgebiet der Teilgebiete 6 und 7 nicht berührt. Für den dahinterliegenden Bereich werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für "Allgemeine Wohngebiete" von tagsüber 55 dB(A) eingehalten.

9. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Melsdorf sichergestellt. Das Feuerwehrgerätehaus befindet sich am Rothenhofer Weg.

10. Dorfbild

Das Erscheinungsbild der Althofstelle mit dem Vorgarten soll in Kubatur und Fassaden sowie Freiflächen weitestgehend erhalten bleiben. Der Vorgarten wird durch drei großkronige Gehölze angereichert, um die bereits durchgeführten Baumpflanzungen von privaten Grundstückseigentümern und der Gemeinde in der Dorfstraße fortzusetzen. Zum Schutz des Ortsbildes werden die Firsthöhen und die Geschosse festgesetzt auf:

max. 12,0 m für das Wohn- und Wirtschaftsgebäude im Teilgebiet 7

max. 9,0 m, eingeschossig für das vorhandene Wohnhaus im Teilgebiet 7

max. 10,0 m, zweigeschossig für die neuen Gebäude im Teilgebiet 6.

Die neue Wohnbebauung im westlichen Ortseingangsbereich soll sich zum Schutz des Ortsbildes in die Hangsituation einfügen, deshalb werden auch in diesem Bereich die Firsthöhen begrenzt und zwar bezogen auf das vorgefundene Gelände auf:

max. 8,75 m.

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.

Überschlägige Kostenermittlung

Titel I Erschließung

Pos. 1)	Herstellung von Straßen/Wegen/Parkplätzen	315.467,09 €
Pos. 2)	Straßenbeleuchtung	12.271,01 €
Pos. 3)	Regenwasserkanäle mit Hausanschlußvorstreckungen ohne Kontrollschächte Umklammerung des vorh. Vorfluters DN 700	43.459,81 €
Pos. 3a)	Regenwasserkanal mit Hausanschlußvorstreckungen Zufahrt Sporthalle	35.279,14 €
Pos. 4)	Schmutzwasserkanäle mit Hausanschlußvorstreckungen 2 Pumpstationen, Druckrohrleitungen	41.925,93 €
Pos. 4a)	Schmutzwasserkanal mit Hausanschlußvorstreckungen Zufahrt Sporthalle	41.925,93 €
Pos. 5)	Regenrückhalteteich mit Dichtung, Tauchwand und Drosselung	61.355,03 €
Pos. 6)	Offener Graben	30.677,51 €
Pos 7)	Regenwassermulde	6.033,24 €
	zusammen	588.394,70 €
Pos. 8)	Unvorhergesehenes und Kleinleistungen	29.245,90 €
	zusammen	617.640,59 €
	zzgl. Ing.-Planung	74.137,32 €
	zusammen (netto)	691.777,92 €
	zuzüglich z. Zt. 16 % MwSt	110.684,47 €
	insgesamt (brutto)	802.462,38 €

Titel II

Grünordnungsmaßnahmen (brutto) 86.919,62 €

Titel III

Sporthalle (brutto) ca. 2.556.459,41 €

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 Melsdorf, den **05. Feb. 2002**



Handwritten signature

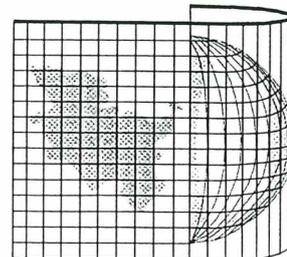
.....
- Bürgermeisterin -

Te/cl
N:\MEL\B\12B02.DOC

F.W. Komp • S. Filpe • T. Overath

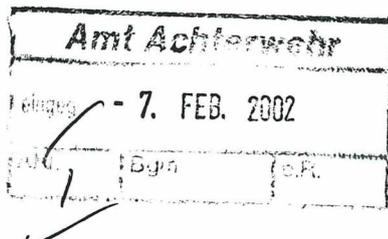
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure in Bürogemeinschaft

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

th 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 : 1

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	Nutzungs art	Fläche		Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz
								ha	a m ²	
1	3/6621	42/5	565	-- / 565	Damlos, Carsten	Dorfstraße 36	Hf	2	69	
2	3/6621	47/3				Dorfstraße 36 a	Hf	9	45	
3	3/6621	47/4				Dorfstraße 36	Hf	39	60	
4	3/6621	47/5				Dorfstraße	S	12	89	
5	3/6621	47/7				Dorfstraße	Schutz- Fläche	1	35	
6	3/6621	47/8				Dorfstraße	Hf	12	21	
7	3/6621	47/9				Dorfstraße	Hf	43	14	
8	4/6621	15/13				Dorfstraße	Hf	8	96	
9	4/6621	15/14				Dorfstraße	Hf	8	17	
10	4/6621	15/15				Dorfstraße	Hf	6	84	
11	4/6621	15/16				Dorfstraße	Hf	7	88	
12	4/6621	15/17				Dorfstraße	Hf	7	00	
13	4/6621	15/18				Dorfstraße	Hf	6	02	
14	4/6621	15/19				Dorfstraße	Hf	6	67	
15	4/6621	15/20				Dorfstraße	Hf	6	33	
16	4/6621	15/21				Dorfstraße	Hf	7	40	
17	4/6621	15/22				Dorfstraße	Hf	6	41	
18	4/6621	15/23				Dorfstraße	Hf	8	81	
19	4/6621	15/24				Dorfstraße	Hf	7	66	
20	4/6621	15/25				Dorfstraße	Hf	7	31	
21	4/6621	15/26				Dorfstraße	Hf	7	54	
22	4/6621	15/27				Dorfstraße	Hf	6	88	

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



Thorsten Overath