

Erläuterungen

zum Durchführungsplan Nr. 1/59 der Gemeinde Bosau / Kreis Eutin für das Wochenendhausgebiet zwischen Bosauer Kamp und dem Seeufer (Grundstück von Frau Else J u n g, Bosau, Gemarkung Bosau, Flur 2)

Vorbemerkung:

Das im Bebauungsplan aufgeteilte Grundstück hat eine Lage am Plöner See direkt neben dem Gemeindestrand und Camping- bzw. Parkplatz. Das aufzuteilende Flurstück soll als Ferienhausbaugelände ausgewiesen werden, und da es eine direkte Lage zum Plöner See hat, ist es zweckmässig, die Strandanlage mit der benachbarten Gemeindestrandanlage zusammenzulegen. Um den Ferienhauscharakter der Gesamtanlage zu erhalten, ist es erforderlich, eine optische und akustische Abtrennung vom benachbarten Camping- und Badebetrieb herzustellen. Hierfür wird der an der Landstrasse vorhandene Knick erhalten und zu einer insgesamt 7,5 m breiten Hecken- und Baumgruppe erweitert. Die Abgrenzung zum Gemeindeparkplatz und Campingplatz wird durch einen 7,50 m breiten Baum- und Heckenstreifen (ähnlich wie ein Knick ausgebildet) erreicht. Auf diese Weise wird ein guter Übergang geschaffen zu den auf der anderen Seite des Campingplatzes bestehenden Weiden und Wiesen. Innerhalb des Ferienhausgebietes werden Wohnstrassen angelegt und eine Parzellierung mit einer Durchschnittsgrösse von ca. 520 qm pro Parzelle durchgeführt. Es soll durch die Bebauung und gärtnerische Gestaltung der einzelnen Parzellen eine parkartige Anlage geschaffen werden, die durch die vorgeschriebene, begrenzte, massive Bebauung und die unterteilenden Grünzüge noch unterstrichen wird.

I. Ferienhausteil

=====

1. Gesetzliche Grundlagen:

Der vorliegende Durchführungsplan ist gemäss § 10 des Aufbaugesetzes vom 21.5.49 aufgestellt worden. Es ist aus dem Aufbauplan entwickelt worden, den die Gemeinde gem. § 5 + 6, Aufbaugesetz, aufgestellt hat. Der Aufbauplan wurde dem Minister für ASV zur Genehmigung vorgelegt.

2. Lage und Grösse des Durchführungsgebietes:

Das zu bebauende Grundstück liegt in der Gemeinde B o s a u / Kreis Eutin. Es hat eine Grösse von ca. 30.930 qm und ist bisher als Acker bzw. Weideland benutzt worden. Hiervon werden 41 Parzellen mit einer Grösse von insges. 21.385 qm (Durchschnittsgrösse netto 492 qm),
3 Parzellen als gewerbliche Flächen, Verkaufspavillons, Bootshaus u.ä., Gesamtgrösse = 3.315 qm
an Aufschliessungsstrassen und Wegen ca. 1.990 qm
an die Gemeinde als Strand und Strandpromenade = 3.570 qm
als Eigennutzung des alten Eigentümers (Zugang zu Flurstück 98/1) = 670 qm

30.930 qm

=====

ausgewiesen.

Das Grundstück grenzt im Norden an den Parkplatz des Gemeindestrandes, im Osten an die Landstrasse Bosau - Stadtbek und im Westen an den Flöner See. Im Süden schliessen sich bereits aufgeteilte bzw. bebaute Grundstücke an. Die Grenzen des aufzuteilenden Grundstückes sind im Bebauungsplan durch einen blauen Strich kenntlich gemacht.

3. Erschliessung:

Das Baugebiet wird von der Gemeindestrasse a) durch eine 7,50 m breite Aufschliessungsstrasse aus erschlossen. Fortgeführt wird diese Zuwegung durch zwei 5 m breite Wohnstrassen mit Abschluss als Kehre, sowie weitere Zugangswege von 3 m Breite. Träger dieser Erschliessungsmassnahmen sind die Grundstücksbesitzer. Die Fahrbahnen der 7,50 m und 5 m breiten Strassenstücke sind wie folgt zu befestigen: Entfernung des Mutterbodens, 10 cm Kiesunterbeton, 15 cm Packlage, 10 cm Schotter und Dickkies, Fahrbahn 4 m breit mit Spritzasphalt, Fusswege mit Kieslehmischung gewalzt. Die 5 m breiten Wohnstrassen gleiche Ausführung, Fahrbahn und Fusswege jedoch lediglich eingewalzte Schotterstreuung.

4. Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt aus einem neuanzulegenden Tiefbrunnen auf dem Grundstück Nr. 48 mit entsprechender Pumpenanlage und Wasserversorgungsleitungen bis Grundstücksgrenze eines jeden Grundstückes. Der Hausanschluss ist Sache jedes einzelnen Grundeigentümers. Träger dieser Wasserversorgung sind die Grundstückskäufer.

Sollte aus irgend einem Grunde die Anlage einer zentralen Wasserversorgung nicht möglich sein, so ist jeder Hausbesitzer berechtigt, einen Einzelbrunnen auf seinem Grundstück anzulegen. Dieses gilt jedoch nicht, wenn die zentrale Wasserversorgungsanlage zur Durchführung kommt.

5. Energieversorgung:

Die einzelnen Grundstücke werden mit elektrischer Energie versorgt. Die elektrischen Zuleitungen sind zu verkabeln.

6. Abwässerbeseitigung:

Die Abwässerbeseitigung muss auf eigenem Grundstück in Sammelgruben erfolgen. Ableitungen in vorhandene Vorfluter dürfen nicht durchgeführt werden. Wegen der geringen Grösse der einzelnen Parzellen ist lediglich ein WC pro Haus zugelassen. Die Entwässerung muss durch Ableitung in eine entsprechende Sammelgrube erfolgen, die bei nicht genügender Versickerung auf das Grundstück entleert wird. Dieses hat mindestens einmal jährlich zu erfolgen. Ein Duschbad soll erst nach genauer Kenntnis der Bodenverhältnisse bzw. Aufnahmefähigkeit des Untergrundes bei entsprechender vorzuschlagender Entwässerungsmöglichkeit zugelassen werden. Die Versickerung bzw. Zulassung des Duschbades bedarf in jedem Falle der ausdrücklichen Genehmigung des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes.

7. Müllbeseitigung:

Der Müll ist entweder an besonders vorbereiteten Stellen im Grundstück durch Kompostierung zu verwerten oder regelmässig abzufahren.

8. Feuerlöscheinrichtung:

Das Löschwasser kann wegen der Nähe des Plöner See aus diesem entnommen werden.

9. Strassenentwässerung:

Die Ableitung des Strassenflächenwassers, soweit dieses anfällt, wird insbesondere bei den bitumierten Strassenteilen in einen Graben geleitet und an einigen Stellen durch Senkbrunnen zum Versickern gebracht. Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf diesen zu versickern.

10. Gestaltung der Gebäude:

- a) Jedes Grundstück darf nur mit einem Ferien-Bungalow bebaut werden, der nicht mehr als eine wirtschaftliche Einheit enthält. Das Gebäude ist in massiver Bauweise herzustellen. Wohnlauben und Baracken dürfen nicht aufgestellt werden. Holzfertighäuser besserer Ausführung dürfen nur in Ausnahmefällen mit besonderer Genehmigung durch die Gemeinde Bosau erstellt werden.
Mauerwerk hell geputzt oder hell verblendet, eine grosse nach Südwesten gehende mehrflügelige Fenstertür, sonst hochliegende Fenster. Dachüberstand nur über Terrasse bzw. Fenstertür und Eingang.
Fundamente und Sohle aus Beton, massiver Fussboden. Dach Holzkonstruktion mit unterseitiger Holzverschalung. Dachdeckung Wellasbestzement auf ~~Hartschaumisolierung~~.
- b) Die Grundstücke dürfen nur bis zu einer Grösse von 50 qm und ggf. je einer Garage bebaut werden.
- c) Die Gebäude müssen Flachdach haben, eingeschossig sein und der Fussboden darf nicht höher als 30 cm über Terrain liegen.
- d) Die Gebäude müssen von den seitlichen Grenzen jeweils eine Entfernung von mind. 2,50 m haben. Von der rückwärtigen Grenze ist ein Abstand von mind. 8,00 m einzuhalten.
- e) Evtl. zu erstellende Garagen sind im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude auszuführen. Sie müssen aus den gleichen Werkstoffen wie das Hauptgebäude sein und die gleiche Dachneigung haben.
- f) Als Baustoffe sind vorzusehen:

Umfassungsmauerwerk = massive Steine mit hellem Putz bzw. heller Klinkerverblendung. Die Dachneigung beträgt 10 %. Die Dachdeckung soll durch Wellasbestzement-Platten erfolgen. Es können rot, braun oder schwarz engobierte Wellasbest-Platten zur Anwendung kommen, jedoch soll die Dacheindeckung in der Farbe gruppenweise einheitlich sein. Aus architektonischen Gründen können einige Aussenwandteile auch in anderen Baustoffen und Farben ausgeführt werden.

11. Einfriedigung:

Für die Einfriedigung der Aussengrenzen zum Park- und Campingplatz sowie an der südlichen Aussengrenze wird ein 1,50 m hoher Maschendrahtzaun zwischen Winkeleisenständern vorgeschrieben und im Rahmen der Aufschliessungsarbeiten angelegt. Die Einfriedigungen zur Gemeindestrasse Bosau-Stadtbek ist durch den dort vorhandenen Knick gegeben. Die Unterteilung und Einfriedigung der einzelnen Parzellen ist entweder durch höchstens 60 cm hohe Drahtzäune in Verbindung mit einer höchstens 80 cm hohen Hecke oder aber nur durch eine Hecke (höchstens 80 cm hoch) oder durch keine Massnahme zu erzielen. Zu den Wohnstrassen hin kann eine Anbringung eines Spriegelzaunes in Höhe von höchstens 60 cm auf höchstens 20 cm Mauerwerksockel zugelassen werden.

12. Bepflanzung:

Um den Charakter einer Ferienanlage zu erhalten, dürfen Nutzgärten nicht angelegt werden. Die Gartenanlage soll überwiegend aus Rasen bestehen. Bäume sind an den markierten Grünstreifen zu pflanzen (jedoch nicht höher als ca. 3 - 4 m). Bis zu ca. 5 % der Grünflächen können mit Zier- und Blütensträuchern bepflanzt werden.

Die Grundstückteile, die im Baum- und Heckenstreifen liegen, müssen jedoch in der vorgeschriebenen Breite von 12 m eine möglichst dichte und nicht höher als 3,00 - 4,00 m gestaltete Bepflanzung erhalten. Dieser Grüngürtel ist mit Rücksicht auf die Schallisolierung gegenüber dem Park- und Campingplatz anderen Anliegern sowie der Gemeindestrasse für alle Grundstückseigentümer dringend erforderlich.

II. Strandteil:

=====

Als westliche Abgrenzung des vorher beschriebenen Feriengebietes ist zwischen dem See ein Strandstreifen, eine Strandpromenade und zwei Pavillon- bzw. Kioskgrundstücke vorgesehen.

13. Strandpromenade:

Der eigentliche Badestrand wird im Osten begrenzt von der 6,00 m breiten Promenade, die in der gleichen Art wie die Wohnstrassen des Feriengebietes erstellt wird, jedoch eine möglichst staubfreie Oberdecke erhält. An dieser Strandpromenade liegen die Grundstücke 42 und 43. Hierauf wird je Grundstück ein Kiosk bzw. Verkaufspavillon zugelassen. Es soll hierbei möglichst erreicht werden, dass beide Grundstücke in einheitlicher Weise bebaut werden.

Baumaterialien, Dachausbildung usw. in der gleichen Art wie die Ferien-Bungalows. In Frage kommende Gewerbebezüge sind hier: Milchbar, Drogerie, Modewaren, Sportgeräte, Minigolfanlage usw. Die Strandpromenade darf lediglich als Fussweg benutzt werden.

Die Wohngrundstücke sind entlang der Promenade mit einem Spriegelzaun von etwa 80 cm Höhe einzuzäunen. Der Zubringerverkehr zu den Kiosken hat durch die Wohnstrasse zu erfolgen.

III. Restgrundstück und Bodenordnung:

14. Das Grundstück Nr. 46 ist vorgesehen für die Errichtung eines Bootshauses mit Bootssteg und Bootsvermietung. Es kann an einen Unternehmer verkauft werden, der eine Bootsvermietung betreiben will; für den Fall, dass ein Bootshaus zur Ausführung kommt, sollte dieses in seiner äusseren baulichen Gestaltung den Ferienhäusern angepasst werden.

Findet sich kein Unternehmer oder will dieser eine Wohnung errichten, so kann hier auch ein Wohnhaus errichtet werden.

Ausführung entsprechend den Ferienhäusern. Es kann jedoch Satteldach erhalten mit halb ausgebautem Dachgeschoss. Firstlinie parallel zum Ufer evtl. 1 1/2-geschossig.

Das Grundstück Nr. 47 verbleibt im Besitz des alten Eigentümers und soll einen Zugang zum See bilden und mit dem Flurstück 98/1 zusammengelegt werden.

Bodenordnung:

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Strassen bleiben zunächst im Besitz aller Feriengrundstückseigentümer. Eine Übernahme durch die Gemeinde soll vorgesehen werden. Die Grundstücke Nr. 44 und 45 werden an die Gemeinde übereignet.

Hierfür verzichtet die Gemeinde auf eine evtl. Strassenverbreiterung der Gemeindestrasse Bosau-Stadtbek in westlicher Richtung, um den als landschaftlichen Abschluss dringend erforderlichen Knick- und Buschstreifen für die Abtrennung des Feriengebietes zu erhalten.

Aufgestellt:
Hamburg, den 6. Juli 1960

Genehmigt in der 4. Sitzung
der 6. Gemeindevertretung der
Gemeinde Bosau am 1. August 1960

Hutzfeld, den 4. Aug. 1960

Gemeinde Bosau
Gemeindeverwaltung



Bürgermeister

Der Planverfasser:

Horst Proemer

GENEHMIGT

GEMASS ERLASS

IX 340 B-313/04-03.03

VOM 19.8. 1960

KIEL, DEN 19.8. 1960

Der Minister

für Arbeit, Soziales und Vertriebene
des Landes Schleswig-Holstein

H. J. ...

KH