

Bebauungsplan Landinstenkoppel (Nr. 12)  
für ein Teilgebiet westlich der Haupt-  
straße in Neustadt in Holstein,  
Ortsteil Rettin

Begründung mit Text  
(Erläuterungsbericht)

I. Situation und Voraussetzung der Planung

Die stetig steigende Bedeutung des Ortsteiles Rettin als Seebadeort und die darauf begründete Nachfrage nach Bauplätzen gibt Anlaß zur Erschließung weiterer Baulandflächen unter Aufstellung qualifizierter Bebauungspläne. Die Landinstenkoppel liegt innerhalb der geschlossenen Ortslage Rettins.

Das Plangebiet wurde bisher rein landwirtschaftlich genutzt. Es sollen hier 25 Einzel- bzw. Doppelhaus-Grundstücke in der Größenordnung von je 500 bis 900 qm erschlossen werden. Die Entfernung zum Strand beträgt rd. 700 m. Die günstige Hanglage nach Süden gewährt den Ausblick auf die See von fast allen Grundstücken.

Durch die vorgesehene Bebauung wird eine ausgedehnte Baulücke geschlossen, die den Nordteil der Ortschaft bisher von der übrigen Bebauung räumlich trennte. Der Zusammenschluß ist aus Gründen wirtschaftlicher Nutzung vorhandener und geplanter Erschließungsanlagen zu begrüßen.

Die vorgesehene Erschließungsstraße im Plangebiet wird so angelegt, daß eine spätere Verbindung zum Schaarweg möglich ist. Zum Zwecke der Sicherung der Erschließung, einer geordneten Aufteilung der Bauflächen sowie der geplanten Bebauung hat die Stadtvertretung am 23. Januar 1964 beschlossen, einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

II. Gesetzliche und technische Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wurde auf Antrag des Grundeigentümers gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 8 (2) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 vom Stadtbauamt im Zusammenwirken mit der Architektengemeinschaft Arp-Eckoldt in Eutin im Apr. 1964 aufgestellt. Der Plan erstreckt sich auf einen Teil des Stadtgebietes, der im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen ist.

Bestandteile des Bebauungsplanes und damit Gegenstand der Beschlußfassung als Ausdruck des städtischen Planungswillens sind:

- 1) diese Planbegründung mit Text (Erläuterungsbericht) Anlage 2
- 2) der Bebauungsplan i.M. 1 : 1000 mit allen Planeintragungen,  
Anlage 7

Die übrigen Anlagen sind dem Planungswerk erläuterungshalber beige-fügt.

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topographischen Zustand des Plangebietes diente eine durch Höhenlinien aus der Grundkarte i.M. 1 : 5000 ergänzte Abzeichnung der katasteramtlichen Pläne i.M. 1 : 1000.

### III. Das Bebauungsplangebiet

Das Plangebiet liegt westlich der Hauptstraße in Rettin.

Die Planungsflächen wurden durch einen roten unterbrochenen Farbrand gekennzeichnet. Das Gebiet umfaßt die im Eigentümerverzeichnis - Anlage 4 - aufgeführten bebauten und unbebauten Grundstücke.

Der katastermäßige Zustand wurde im Bebauungsplan - Anlage 6 - dargestellt. Die Richtigkeit der Eintragungen im Bebauungsplan und im Eigentümerverzeichnis wurde vom zuständigen Katasteramt geprüft und bescheinigt.

Das Plangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von etwa 2,3 ha. Davon sind etwa 0,40 ha Erschließungsflächen und etwa 1,9 ha Bauflächen. Die Besiedlungsdichte errechnet sich nach Nutzungsart und -maß der Planung somit wie folgt:

#### Berechnung:

Bauplätze (Einzelhäuser):		insgesamt 26 Plätze
Wohnungen:		26 WE
Einwohner:	26 x 3,4	= 88 EW
Wohndichte	88 / 2,3	= 38 EW/ha

### IV. Beteiligte Grundstücke

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke und ihre Eigentümer wurden nach dem Liegenschaftskataster ermittelt und sind im Eigentümerverzeichnis - Anlage 4 - aufgeführt. Das Verzeichnis enthält auch die

Kataster- und Grundbuchdaten sowie die Flächengrößen und Angaben über die in Aussicht genommenen Maßnahmen der Bodenordnung nach dem Bundesbaugesetz.

Die bestehenden Grundstücksgrenzen sind im Bebauungsplan in gerader durchgehender Strichführung eingetragen. Neue (geplante) Grundstücksgrenzen sind durch unterbrochene Linien gekennzeichnet. Künftig fortfallende Grenzen sind durchkreuzt.

#### V. Verkehrsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf

Aus der Farb- und Zeichenerklärung des Bebauungsplanes geht die Zweckwidmung der Planungsflächen hervor.

Die Wohnsammelstraße (Hauptstraße) ist gelb angelegt; die Wohnstraße (Erschließungsstraße) ist nicht farblich hervorgehoben. Fußwege sind durch großpunktierte Linien gekennzeichnet. Die mögliche spätere Fortsetzung der Erschließungsstraße bis zur Einmündung in den Schaarweg ist punktiert angedeutet. Das Gelände um das Transformatorhaus ist grün markiert. Die Regelprofile der Straßen und Wege wurden gesondert dargestellt. Die angegebenen Profilmaße bedeuten Mindestabmessungen, deren Korrektur der späteren Ausführung nach Maßgabe der Geländeverhältnisse vorbehalten bleiben muß.

Es ist nicht beabsichtigt, in diesem offen bebauten weiträumigen Einfamilienhausgebiet öffentliche Kinderspielplätze anzulegen.

Die Erschließungsstraßen sind sparsam, jedoch ausreichend nach dem Gesichtspunkt wirtschaftlicher Ausführung gehalten. Alle Baugrundstücke werden für den Fahrverkehr erschlossen.

Die Herstellung der Straßen und Wege sowie deren voraussichtliche Kosten sind in der Anlage 3 zum Bebauungsplan (Erschließungskosten) aufgezeigt. Sie halten sich im ortsüblichen Rahmen.

Erschließungsträger ist der Grundeigentümer. Die Durchführung der geordneten planmäßigen Erschließung ist durch Abschluß eines Erschließungsvertrages mit der Stadt sicherzustellen! Die Straßen und Wege mit allen Erschließungseinrichtungen werden nach ihrer vollständigen Herstellung und nach Abschluß der Bebauung von der Stadt Neustadt i. Holst. übernommen. Dazu gehört auch die gebrauchsfertige Herstellung des Schmutzwasserkanals sowie sämtlicher Hausanschlüsse.

## VI. Versorgungs- und Entwässerungsanlagen

Das Plangebiet wird durch Netzanschlüsse mit Trinkwasser und elektrischem Strom versorgt. Die Versorgungsleitungen werden unterirdisch in den Fußwegen bzw. Bankettstreifen der Erschließungsstraßen verlegt. Auch die Fernsprechleitungen werden verkabelt (Plan der Versorgungsleitungen siehe Anlage 8).

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Endzustand im Trennsystem erfolgen. Die Leitungsführung ist im Plan der Anlage 9 dargestellt. Bis zum Zeitpunkt der Abnahme der gesammelten Abwässer in öffentl. Kanalisationsanlagen sind für jedes Grundstück wasserdichte Sammelgruben nach Maßgabe der Einzelgenehmigung herzustellen. Das Oberflächenwasser ist in einer mit den Straßenanlagen zu bauenden Regenwasserleitung den vorhandenen Vorflutgräben zuzuführen.

Der Schmutzwasserkanal im Straßenkörper ist vorzusehen. Auf seinen Einbau kann bis zum Zeitpunkt der Herstellung öffentlicher Schmutzwasserbeseitigungsanlagen im Ortsteil Rettin verzichtet werden.

Die Kosten aller Erschließungsanlagen sind in der Anlage 3 zum Bebauungsplan niedergelegt. Sie halten sich im ortsüblichen Rahmen.

## VII. Das Bauland; Nutzungsart und -maß

Die geplante Bebauung regelt sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung vom 1. August 1950 und der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962. Bei Widmung zum Dorfgebiet (WD) in offener Bauweise werden § 45 LBO und §§ 1, 5, 17, 22 und 23 BNutzVO angezogen.

Die Baulinien sind durchgehend mit rotem Beistrich dargestellt, die Baugrenzen gestrichelt mit einem blauen Beistrich.

Die Gebäudehöhe wird auf ein Vollgeschoß festgesetzt. Gruppenweise angegliche Gestaltung unter Vermeidung der Uniformität ist erforderlich. Im einzelnen regelt die Baugenehmigungsbehörde die baulichen Belange im Baugenehmigungsverfahren nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## VIII. Einzelheiten der Bebauung

Die Merkmale der Bebauung werden im Interesse der Ordnung und Geschlossenheit des Plangebietes wie folgt festgelegt:

## Wohngebäude

Es sind nur eingeschossige Einfamilienwohnhäuser zugelassen, die in der Bauart und Größenordnung für die Aufnahme familiengerechter Wohnungen geeignet sind.

Die mit einer Firstlinie versehenen Gebäude sind mit einem Satteldach von 30° Neigung, die übrigen mit einem Flachdach auszubilden.

Die Gebäude müssen massiv bzw. in Mischbauweise errichtet werden, d.h. teilweise Verwendung anderer Baumaterialien ist zugelassen.

Massivbauteile sind mit roten Vormauersteinen zu verblenden bei hellem Fugenverstrich. Einzelne Putzflächen mit hellem dauerhaften Farbanstrich sind erwünscht.

Für die Eindeckung der Satteldächer sind dunkelbraune Pfannen zu verwenden.

Die Flachdächer sind mit bekiester Bitumenpappe einzudecken.

Die Sockelhöhe der Gebäude darf nicht höher als 40 cm über dem gewachsenen Gelände liegen.

Auch bei starker Hanglage dürfen nur Nebenräume im Kellergeschoß untergebracht werden; Kellergaragen sind nicht zulässig.

Ein Teilausbau der Dachgeschosse ist erlaubt, jedoch dürfen nur untergeordnete Räume eingebaut werden bei Verwendung von Dachflächenfenstern.

Auf jedem Grundstück ist eine Garage bzw. ein Kraftfahrzeug-Einstellplatz nach Maßgabe des Bebauungsplanes anzuordnen.

Die Garagen können in die Wohnhäuser einbezogen bzw. in baulicher Verbindung mit diesen errichtet werden.

Nebengebäude außer den vorgegen. Garagen sind auf den Grundstücken nicht zugelassen.

Grundstückseinfriedigungen an der Straßengrenze sind genehmigungspflichtig. Es können niedrige, bis zu 30 cm hohe massive Sockelmauern bzw. Hecken bis zu 80 cm Höhe angelegt werden sowie leichte Schutzeinfriedigungen für Heckenpflanzungen nach Maßgabe der Baugenehmigung. Abstimmung mit den Nachbargrundstücken ist erforderlich. Die einzelnen Parzellen können an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen durch nicht über 80 cm hohe Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hecken getrennt werden.

Die Vorgartenflächen sind als Ziergärten anzulegen. Rasenflächen sollen überwiegen. Randbepflanzung mit Gehölzen ist erwünscht. Im Bebauungsplan sind die Vorgärten als private Grünflächen gekennzeichnet.

Bei der Bepflanzung der Grundstücke ist darauf zu achten, daß die Sichtfreiheit zur See für die dahinterliegenden Parzellen weitgehend erhalten bleibt.

IX. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens und der Bebauung

Zur Erreichung der Planziele sind anzuwenden:

Grenzregelung gem. BBauG §§ 80 bis 84,  
Ausübung des Vorkaufsrechtes gem. BBauG §§ 24 bis 28,  
hilfsweise die Enteignung gem. BBauG §§ 85 bis 122.



Die Erschließung des Baugeländes soll der Bebauung vorausgehen und in einem Zeitraum von zwei Jahren abgeschlossen werden.

Für die Durchführung des Planes einschl. der Bebauung wird eine Frist von fünf Jahren vorgesehen.

Aufgestellt:

Neustadt i. Holst., den 15. April 1964

Der Magistrat  
-Bauamt-



~~Stadtbaumeister~~