Anlage a)

T E X T
ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 1
DER GEMEINDE NEUKIRCHEN/HOLST.
KREIS OLDENBURG/HOLST.

Für das Planungsgebiet "Flurstück 42/6, Flur 1"
(1. Bauabschnitt)

- . - . - . - . -

1. Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse.
Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus der nachgehefteten Übersichtskarte (Anlage c), die Eigentumsverhältnisse aus dem Eigentümerverzeichnis (Anlage d) zu ersehen.
Das gesamte Plangebiet wird begrenzt im Norden von dem Wasserlauf II.Ordnung "Dazendorf-Godderstorfer Au", im Osten von der Neubaustrecke der Landstraße I.O.Nr.62, im Süden von der Landstraße I.O.Nr.60 und einem Teil der bebauten Ortschaft und im Westen von der bebauten Ortschaft (Umgebung der Kirche).
Die Planung erstreckt sich auf das Gesamtgebiet von ca.6,5 ha. Davon wird dem vorliegenden Bedarf entsprechend die rot umrandete Fläche mit ca. 1,50 ha durch den o.a.Bebauungsplan für die Bebauung (I.Bauabschnitt) ausgewiesen. Begründung siehe Anlage b).
Das Gelände des Plangebietes ist Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde. Die für die Bebauung ausgewiesene Teilfläche (I. Bauabschnitt) hat die Gemeinde Neukirchen vor Aufstellung des Bebauungsplanes käuflich erworben.

2. Zulässige Nutzung der Baugrundstücke.
2,1 Art der baulichen Nutzung: Die im Plan mit den Nummern 1 bis 14 bezeichneten Baugrundstücke sind "Allgemeines Wohngebiet (WA)" Im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.62.
2,2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 Baunutzungsverordnung) Die geplanten Wohnhäuser erhalten ein Wohngeschoß (Z). Die Maximale Grundflächenzahl (GRZ) u. Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt bei den Grundstücken Nr.3 und 12 = 0,2, bei den übrigen Baugrundstücken = 0,18. Der Ausbau der Dachgeschosse soll im Rahmen der Vorschriften der Landesbauordnung vom 1.8.1950 zugelassen werden.

2,3 Bauweise (§§ 22 - 23 Baunutzungs-Verordnung)
Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

2,4 Garagen und Stallungen sind unmittelbar an die Wohnhäuser anzubauen oder in die Häuser einzubauen.

3. Öffentliche Verkehrsflächen: Straßen, Zugänge, Wege)
Die Abzweigung der Erschließungsstraße mußte zwangsbedingt vor der Ortsdurchfahrtsgrenze I O Nr.60 angeordnet werden.
Die Straße erhält eine 5,50 m breite Fahrbahn mit Schwarzdecke und beiderseitige 1,50 m breite Gehwege mit Kiesbefestigung und Hochbord. Die geplanten Fußwege werden 3,00 m breit angelegt und mit Kies befestigt.

4. Grünflächen (Bepflanzung)
Die an der Plangebietsgrenze liegenden Baugrundstücksgrenzen sind als Windschutz mit bodenständigen Bäumen und Buschwerk zu bepflanzen.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen:

5,1 Die Gebäude auf den Baugrundstücken Nr.1 bis 14 sind entsprechend dem vorliegenden Bedarf, als Einfamilienhäuser (Eigenheime) zu errichten. Die maximale Geschoßhöhe beträgt 3,00 m, die Sockelhöhe maximal 0,50 m. Die Außenwände sollen in moderner Mischbauweise erstellt werden, deren Ansichtsflächen teils aus gefugtem Ziegelrohbau u.Putz bestehen und teilweise mit Klinkern, Kunststoffbauplatten oder Holzverschalung verblendet werden. Ferner sind Außenwände aus vorgefertigten Holz-, Stahl- oder Beton-Bautafeln (Fertigbauteile) zulässig, deren Ansichtsflächen mit Holzverschalung, Kunststoffbauplatten, Ziegeln oder Klinker verblendet werden.
Die Gebäude sollen Satteldächer mit 30 - 48 Grad Neigung und dunkelbraune Ziegeldeckung erhalten.
Die Gebäudeansichten und Dachformen der Gebäude auf den Baugrundstücken 1 bis 4, 5 bis 10 und 11 bis 14 sollen gruppenweise einheitlich gestaltet werden.

5,2 Die im Bebauungsplan eingetragenen "vorderen Baulinien" sind einzuhalten.

6. Vorgartengestaltung, Einfriedigung, Werbeanlagen.

6,1 Die Vorgartenflächen zwischen Straßengrenzen und vordere Baulinie sind gärtnerisch einheitlich mit Rasen anzulegen und mit einzelnen Ziersträuchern u.Blumenstauden zu bepflanzen.

6,2 die seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der Vorgärten und die Straßengrenzen sind mit 0,50 m hohen immergrünen Hecken zu bepflanzen und an den Straßengrenzen mit Rasenbordsteinen einzufassen. Die seitlichen Grenzen hinter den Baulinien sollen mit immergrünen ca. 1,00 m hohen Hecken oder dichtem Buschwerk eingefriedigt werden. In den Busch- und Heckenpflanzen können Drahtzäune unsichtbar eingebaut werden, Einfriedigungen anderer Art sind nicht zulässig. Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

6,3 Werbeanlagen (Reklameschilder usw.) dürfen im Plangebiet nur mit Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde angebracht werden.

7. Versorgungseinrichtungen.

7,1 Wasser: Die Ortschaft Neukirchen ist an die zentrale Wasserleitung des staatlichen Wasserwerks in Klötzin angeschlossen. Da die Anschlußleitung in der Erschließungsstraße bereits verlegt ist, können die Baugrundstücke sofort Anschluß nehmen.

7,2 Strom: Es besteht im Ort ein der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG. (Schleswag) gehörendes Ortsnetz. Durch ein in der Erschließungsstraße zu verlegendes Erdkabel und die von hier abzweigenden Erdkabel-Hausanschlüsse wird die E-Stromversorgung der Baugrundstücke ermöglicht.
Gas ist nicht vorhanden.

8. Abwässer und Fäkalienbeseitigung.
Da keine Aussicht besteht, daß die Gemeinde Neukirchen in absehbarer Zeit eine Ortskanalisation bauen kann, sollen die Abwässer und Fäkalien der Baugrundstücke nach genügender Klärung durch biologische Klärgruben in den öffentlichen Wasserlauf "Dazendorf-Godderstorfer A" eingeleitet werden. Hierzu ist die Genehmigung der Wasseraufsichtsbehörde des Kreises und des Wasserwirtschaftsamtes Lübeck erforderlich.
Niederschlagwasser von der Straße wird durch Einlaufschächte und die vorgesehene Straßenleitung in den o.a.öffentlichen Wasserlauf abgeführt.

9. Abfall - und Müllbeseitigung.
Müll und sonstige Abfälle werden in transportable verschließbare Mülltonnen, die auf den Baugrundstücken so aufgestellt werden müssen, daß sie von der Straße nicht sichtbar sind, gesammelt und regelmäßig abgefahren. Abstellplätze müssen erforderlichenfalls mit Buschwerk dicht eingepflanzt werden.

10. Feuerlöscheinrichtungen.
Die in der Straße verlegten Hauptrohre der Wasserleitung erhalten Oberflurhydranten für den Anschluß von Feuerlöschschläuchen. Eine freiwillige motorisierte Ortsfeuerwehr ist vorhanden.

Neukirchen/Holstein, den 18. Dezember 1963
Gemeinde Neukirchen/Holstein

GEMEINDE NEUKIRCHEN KRS. OLDENBURG (HOLSTEIN)

(Bürgermeister)

GENEHMIGT
GEMÄSS ERLASS
IX 310b - 313/64 - 08.25 (1)
VOM 29. Juni 1964
KIEL, DEN 29. Juni 1964
Der Minister
für Arbeit, Soziales und Vertriebene
des Landes Schleswig-Holstein

DER MINISTER FÜR ARBEIT, SOZIALES UND VERTRIEBENE DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN