

Satzung der Stadt Kellinghusen über den Bebauungsplan Nr. 45

Begründung für den Bebauungsplan Nr. 45

**für das Gebiet nördlich der Grundstücke Am Sande
1 - 13 und westlich des Grünen Weges**

Planverfasser

Klaus Kunert Architekt Stadtplaner
Wallstraße 29 25524 Itzehoe
T. 04821 / 3975 F. / 5498

Gliederung:

1. Rechtsgrundlagen
 2. Erfordernis der Planaufstellung
 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen
 4. Lage des Plangebietes
 5. Städtebauliche Maßnahmen
 6. Erschließung
 7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
 - 7.1 Elektrische Energie
 - 7.2 Wasserversorgung
 - 7.3 Abwasserbeseitigung
 - 7.4 Abfallbeseitigung
 - 7.5 Wertstoffsammlung
 - 7.6 Fernmeldeeinrichtungen
 - 7.7 Gasversorgung
 8. Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelungen der Eingriffe in den Natur- und
Landschaftsraum
 - 8.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum
 - 8.2. Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und deren Ersatz-
regelung
 - 8.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser
 - 8.4 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden
 - 8.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftsbild
 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
 10. Flächenbilanz
 11. Kosten der Erschließung
- Anlage 1 Ausnahme genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises
Steinburg gemäß § 15 a Abs. 5 i.V.m. § 54 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz
- Anlage 2 Darstellung des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

1. **Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) und nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVObI. Schleswig-Holstein S. 321) in den derzeit geltenden Fassungen.

2. **Erfordernis der Planaufstellung**

Die Ratsversammlung der Stadt Kellinghusen hat am 13.12.1996 für das Gebiet nördlich der Grundstücke Am Sande 1 - 13 und westlich des Grünen Weges die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 45** beschlossen.

In der Stadt Kellinghusen besteht die Notwendigkeit, der Nachfrage aus der Bevölkerung nach **Wohnraum** im **innerörtlichen Bereich** nachzukommen. Hierfür wurden verschiedene mögliche Standorte überprüft. Das oben genannte Gebiet entsprach den Kriterien am stärksten und eignet sich besonders zur Entwicklung als Wohngebiet.

Um die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die vorhandene städtebauliche Situation einzufügen und mit den bestehenden Nutzungen abzustimmen wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen**

Der Bebauungsplan Nr. 45 entwickelt sich aus dem gültigen **Flächennutzungsplan** der Stadt Kellinghusen vom 23. Januar 1978, der das **Plangebiet** als **Wohnbaufläche** ausgewiesen hat. Die an das Plangebiet **angrenzenden Flächen** sind ebenfalls als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der östliche Teilbereich der Plangebietes (Flurstückes 15 / 101) liegt innerhalb des Geltungsbereiches des **Bebauungsplanes Nr. 1 "Hermannshöhe"** vom 27. September 1962. Für diese Teilfläche von ca. 3.000 m² setzt der Bebauungsplan die Schaffung eines Kinderspielplatzes fest. Mit dem Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 tritt für den Bebauungsplan Nr. 1 für den vorgenannten Planungsbereich außer Kraft. Als Ausgleich wird innerhalb des B-Planes Nr. 45 an anderer Stelle ein Kinderspielplatz festgesetzt.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im **nördlichen Teil der dicht bebauten Innenstadt von Kellinghusen**. Das Gebiet ist umgeben von folgenden Wohnbereichen:

- im Westen von der "Lindenstraße",
- im Norden am "Grünen Weg" als Parallelstraße zur "Hermannshöhe",
- im Süden "Am Sande",
- im Osten von der verdichteten Wohnbebauung der "Beseler Alle".

Das Plangebiet ist bisher nicht genutzt und ist brach gefallen. Eine entsprechende Einschätzung des naturräumlichen Wertes wird unter Kapitel 8 erörtert.

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. **5.400 m²**.

5. Städtebauliche Maßnahmen

Das Planungsziel ist die Entwicklung einer verdichteten Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern, die der zentralen Lage innerhalb des Stadtgebietes entsprechen und eine angemessene Fortsetzung der bereits im Bereich des Grünen Weges östlich angrenzenden Reihenhausbauung darstellt.

Das Plangebiet gliedert sich in 2 Baublöcke, die in gleicher Weise nach § 4 BauNVO als

"Allgemeine Wohngebiete" - WA

festgesetzt werden. Es sollen Wohngebäude und alle anderen nach der Zweckbestimmung zulässigen und wohnverträglichen Nutzungen eingerichtet werden können.

Die ausnahmsweise ermöglichten Nutzungen nach BauNVO § 4 Abs. 3 werden in Punkt 4 und 5 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Der Charakter des geplanten Baugebietes und dessen Umgebung ist deutlich geprägt von überwiegender Wohnnutzung. Der Bedarf an anderen Nutzungen, wie sie unter Punkt 4. und 5. aufgeführt werden, wird in anderen Bereichen in Kellinghusen vollständig abgedeckt. Das Zulassen dieser Nutzungsmöglichkeiten birgt die Gefahr einer Veränderung des Gebietscharakters in sich, die den städtebaulichen Zielen der Ortsentwicklung in diesem Teil der Stadt nicht entsprechen.

Im Plangebiet sollen sich Wohngebäude entwickeln, die sich um eine zentrale verkehrsberuhigte Erschließungsfläche in Form von Reihenhäusern gruppieren. Innerhalb der bebaubaren Flächen, die durch Baugrenzen umschrieben sind, werden Grundflächenzahlen **GRZ** von maximal **0.40** festgesetzt.

Voraussichtlichen Grundstückszuschnitte werden nicht vorgenommen. Die Anzahl der Wohnungen je Baublock wird jedoch nach § 9 (1) 6. BauGB festgesetzt auf maximal:

- **9 WE im Baublock 1**
- **6 WE im Baublock 2**

Die Festsetzung ist erforderlich um die **städtebauliche** angestrebte Fortsetzung der Strukturen der vorhandenen Reihenhausbebauung im nordöstlichen Anschluß an das Plangebiet zu ermöglichen und eine über dieses Maß hinausgehende Intensivierung der Ausnutzung durch weitere Wohneinheiten zu verhindern. Hinzu käme ein für das gesamte Gebiet unzuträgliches Anwachsen des Verkehrsaufkommens, das die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse in diesem Teil der Innenstadt stören würde.

Die **Gebäudehöhen** werden geregelt durch die Festsetzungen:

- Die Höhen der **Oberkanten** der fertigen **Erdgeschoßfußböden** betragen maximal **0.40 m** über der mittleren Straßenhöhe im Endausbau, die dem jeweiligen Hauszugang unmittelbar gegenüberliegen
- der **Traufhöhe** auf max. **6,50 m** und der **Firsthöhe** von max. **11,50 m** jeweils bezogen auf die fertigen Erdgeschoßfußböden.

Die **Bauweise** wird im **Baublock 1** als geschlossen - **g** - festgesetzt, um die Entwicklung von geschlossen bebauten Gebäudeformen zu ermöglichen, deren Länge zusammenhängend mehr als 50 m betragen kann. Dadurch sollen die sehr begrenzt verfügbaren innerstädtischen Grundstücke im Sinne eines ökonomischen Flächenverbrauches besser ausgenutzt werden. Es können unter Berücksichtigung der Grundstückssituation innerhalb der Baugrenzen eine zusammenhängende Bebauung von maximal 55 m entstehen. Die Länge vergleichbarer Gebäude in der Nachbarschaft Am Grünen Weg betragen 50 m bei 2 Vollgeschossen mit einem ausgebauten Dachgeschoß.

Die Bauweise im **Baublock 2** wird nicht festgesetzt, um eine offene und eine geschlossene Bauweise zu ermöglichen.

Die Stadt Kellinghusen ist Eigentümer der Grundflächen. Es ist beabsichtigt, die Flächen nur insgesamt zu veräußern und mit dem Erwerber einen **städtebaulichen Vertrag** nach § 6 BauGb-MaßnG (Maßnahmengesetz) abzuschließen.

Hierin werden u. a. geregelt:

- die Fragen der inhaltlichen und zeitlichen Grundstücksteilungen, wodurch eine Teilung vor Grundstücksveräußerung gesteuert werden kann
- und
- die der Bauweise.

Um eine deutliche Verbindung mit den **traditionellen Bauformen** im Stadtgebiet herzustellen, wird zur **äußeren Gestaltung** der baulichen Anlagen festgesetzt, daß an Außenwändflächen grundsätzlich **ungeputztes Mauerwerk** das vorherrschende Material sein soll, dessen Anteil in der Gesamtoberfläche der Wandabwicklung mindestens **50 %** betragen muß. Die Restflächen können aus anderen Materialien beschaffen sein. Es wird empfohlen die Materialvielfalt der Restflächen auf ein **Minimum** zu beschränken, damit der Zusammenhalt des neuen Baugebietes deutlich wird.

Im Plangebiet wird eine **öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung **Spielplatz** festgesetzt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 730 m². Diese Einrichtung soll das Defizit an Spielplatzflächen - insbesondere aus den nicht realisierten Festsetzungen des B-Planes Nr. 1 - in diesem Teil der Innenstadt kompensieren. Die Spielplatzfläche erhält eine Rasenoberfläche mit entsprechenden Spielgeräten für 8 bis 14 jährige Kinder. Weitere Spielmöglichkeiten bestehen auf den befestigten Oberflächen der verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen im zentralen Bereich.

6. Erschließung

Das Plangebiet wird an das **übergeordnete Verkehrsnetz** der Stadt Kellinghusen angebunden durch die **Gemeindestraße "Grüner Weg"** im Nordosten des Plangebietes.

Das innere Plangebiet wird erschlossen über den Ausbau einer **verkehrsberuhigten Planstraße** vom Nordosten aus dem Grünen Weg nach Süden. Diese weitet sich auf zu einem Wendepunkt und erschließt in 2 Wohnwegerweiterungen die Grundstücke im Südwesten und Südosten. Die Gesamtbreite des Verkehrsraumes beträgt einschließlich der höhengleichen Mischfläche zwischen allen Verkehrsteilnehmern an den schmalsten Anbindestellen **6,50 m** und weitet sich im Bereich der Wendefläche auf ca. **15 m**, die eine Wendeschleife mit entsprechenden Fahrzeug-Überhängen von **12 m** ermöglicht. Die ergänzenden Wohnwegflächen haben eine Breite von **3,50 bzw. 4,00 m**.

Die **notwendigen Stellplätze** werden festgesetzt

- für den **Baublock 1** im Norden des Plangebietes im Bereich der Anbindung zum Grünen Weg in einer Flächenfestsetzung für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze (St) bzw. Garagen (Ga). Nur in dem festgesetzten Bereich sind Stellplätze bzw. Garagen zulässig. Hier können bis zu 10 Garagen (jeweils 3 x 6 m) bzw. bis zu 12 offene Stellplätze (jeweils 2,5 x 6 m) untergebracht werden.
- für den **Baublock 2** auf den Baugrundstücken auch außerhalb der Baugrenzen als Stellplatz bzw. Garagen.

Nach dem Stellplatzerlaß - StErl - vom 04. September 1995 werden **keine** gesonderten Hinweise für die Ermittlung von **öffentlichen Parkplätzen** mehr ausgeführt.

Nach EAE 85, Ziffer 5.2.1.2 werden jedoch 33 % der Pflichtstellplätze als öffentliche Parkplätze festgesetzt. Der Stell- und Parkplatzbedarf für das "Allgemeine Wohngebiet" ermittelt sich aus der Anzahl der errichteten Wohnungen. Es wird davon ausgegangen, daß bis zu **15 Wohneinheiten** errichtet werden. Es ergibt sich ein Parkplatzbedarf von ca. **5 P.**

Die Parkplätze werden in der verkehrsberuhigten inneren Erschließungsanlage angeordnet. Die genauen Standorte werden bei der Ausbaumaßnahme in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde festgelegt. Für den Ausbau der Planstraßen erfolgt eine Detailplanung, die gemäß Anordnung nach § 45 StVO und Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Steinburg erstellt wird.

Das Plangebiet wird in das **Fußwegenetz** der Umgebung eingebunden durch den Anschluß an den vorhandenen Weg im Südosten aus dem Wohnbereich Grüner Weg in einer Breite von 2,5 m in Verlängerung des südöstlichen Wohnweges.

Für die Anlieger der Grundstücke von der Lindenstraße (Flurstücksnummern: 16/39 bis fortlaufend 16/45) und die zentrale Plangebietsfläche (Flurstücksnummer: 16/31) besteht ein grundbuchlich abgesichertes gegenseitiges Recht der **Überwegung** für eine Wegeparzelle im Westen des Plangebietes, die eine Verbindung zum Gemeindestraße Am Sande nach Süden herstellt.

Die nach dem B-Plan mit einem GFL zu belastende Fläche ist im Grundbuch bereits heute mit einem Wegerecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 16/39 bis 16/45 und 16/31 belastet. Der Umfang des Wegerechtes überschreitet die im B-Plan festgesetzte Fläche für das GFL. Nach dem Wortlaut der Eintragsbewilligung für das Wegerecht ist in der äußersten Nordecke des Flurstückes 16/31 ein Wendepplatz für Fuhrwerke vorzuhalten. Dieser liegt auf einer Fläche, die im B-Plan als Kinderspielplatz festgesetzt ist. Der Wendepplatz war ursprünglich aufgrund der kleingärtnerischen Nutzung des Flurstückes 16/31 erforderlich, die jedoch vor Jahren aufgegeben wurde. Die Eigentümer der Flurstücke 16/39 bis 16/45 haben die Möglichkeit mit dem PKW auf dem vom Weg abzweigenden Grundstückszufahrten zu wenden bzw. Wendemöglichkeiten auf ihrem Grundstück zu schaffen. Das Wegerecht soll daher im Einvernehmen mit den betroffenen Anliegern hinsichtlich des Wendepplatzes gelöscht werden.

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

7.1 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird durch die Schleswag mit elektrischem Strom versorgt. Bei Bedarf wird an geeigneter Stelle im Plangebiet in Abstimmung mit der Schleswag eine Umspannstation festgesetzt.

7.2 Wasserversorgung

Die **Wasserbeschaffung** erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Kellinghusen. In diesem Zusammenhang wird die **Löschwasserversorgung** durch Unterflurhydanten sichergestellt.

7.3 Abwasserbeseitigung

- a. Das **Schmutzwasser** wird der zentralen Kläranlage Kellinghusen zur Entsorgung im Trennkanalsystem zugeführt.
- b. Das **Oberflächenwasser** auf den **privaten Grundstücken** von den **Dach- und Terrassenflächen** wird nicht von der Stadt abgenommen, sondern ist auf den Grundstücken selbst zu **versickern**. Damit soll der natürliche oberflächennahe Schichtenwasserhaushalt innerhalb des Plangebietes möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes wurde durch ein Fachgutachten ausdrücklich bestätigt.

Im Erschließungs- und Bauantragsverfahren ist für die Versickerung bzw. die Einleitung von Oberflächenwasser in oberirdische Gewässer und in den Untergrund für jede Einleitung eine **wasserrechtliche Erlaubnis** erforderlich, die bei der Kreiswasserbehörde zu beantragen ist.

- c. Das **Oberflächenwasser** aus den privaten und öffentlichen **Verkehrswegen** wie alle Straßen- und Wegeflächen, die Hof- und Stellplatzflächen werden der zentralen Ortsentwässerung zugeführt, entsprechend den technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation gemäß Bekanntmachung des MNUL vom 25. 11. 1992 (Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 829) behandelt und dann der Stör zugeführt
- d. Die erforderlichen **Einleitungsgenehmigungen** nach dem Landeswassergesetz für die Oberflächenentwässerung werden eingeholt.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Steinburg geregelt. Im Norden des Plangebietes wird eine Fläche als Müllsammelplatz für die Anwohner eingerichtet, damit die Müllfahrzeuge nicht den verkehrsberuhigten Bereich befahren müssen.

7.5 Wertstoff-Sammlung

Innerhalb des Planungsgebietes wird kein Standort für Wertstoff-Container ausgewiesen. Im Stadtgebiet sind an zentralen Stellen entsprechenden Sammelstellen in zumutbaren Entfernungen vorhanden.

7.6 Fernmeldeeinrichtungen

Das Plangebiet wird durch Anschluß an das Netz der Deutschen Post AG TELEKOM versorgt werden.

7.7 Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas wird durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Schleswig AG sichergestellt.

8. Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelungen der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum

8.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum

Der Wohnbedarf in Kellinghusen erfordert von der Stadt Kellinghusen im Sinne einer verantwortlichen Daseinsfürsorge für die Bürger der Stadt die Bereitstellung von geeigneten Wohnbauflächen. Im Stadtbereich sind nur begrenzte Flächen vorhanden, die mit vertretbaren Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum ein effizientes Angebot an Wohnbauflächen schaffen und somit sparsam mit den insgesamt verfügbaren Flächen umgehen.

Der **Flächennutzungsplan** weist diesen Bereich in der Stadt Kellinghusen als **Wohnbaufläche** aus.

Die Stadt Kellinghusen verfaßt zur Zeit einen **Landschaftsplan**, der gegenüber dem bisher vorliegenden Teillandschaftsplan den gesamten Stadtbereich überplant. In diesem Zusammenhang sind alle aus landschaftspflegerischer Sicht infrage kommenden Wohnbauflächen untersucht und - soweit sie sich auch nach Abwägung aller anderen öffentlichen Belange und Rechtsgüter eignen - in den Landschaftsplan übernommen worden. Auch der in diesem B-Plan festgesetzte Bereich ist in diesem Sinne wegen seiner innerstädtischen Lage eine geeignete Fläche - wenngleich gerade in diesem Bereich durch die mehr als 5 - jährige Nutzungsbrache eine **Sukzessionsfläche** entstanden ist, die nach § 15 a Abs. 1 Nrn 8 und 10 Landesnaturschutzgesetz unter besonderen Schutz gestellt ist und grundsätzlich Eingriffe ausschließt.

Der Erhalt dieses Charakters läßt sich mit den städtebaulichen Zielen einer Nachverdichtung der Bebauung im Innenstadtbereich vor dem Ausweichen einer Stadtentwicklung in die Stadtrandbereiche und den freien Landschaftsraum nicht vereinbaren.

Der **Eingriff** in den **besonders geschützten Landschaftsraum** ist unter Abwägung dieser und aller anderen öffentlichen Belange und Rechtsgüter **unvermeidlich !**

8.2. Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und deren Ersatzregelung

Zur Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist es **unvermeidlich**, die durch die Nutzungsbrache entstandenen Sukzessionsflächen wesentlich zu verändern, deren Charakter gerade aus der "Nichtnutzung" sich entwickelt hat.

Der Verzicht auf den Standort insgesamt würde für die Stadt eine unzumutbare Härte bedeuten, da keine anderen Wohngebietsflächen im Stadtgebiet verfügbar zur Zeit sind.

Die Stadt Kellinghusen hat deshalb am 28. September 1994 wegen dieser besonderen Bedingungen eine **Ausnahme** zur Befreiung von der Rechtsvorschrift beantragt. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg hat in Abstimmung mit dem Landesamt für Natur und Umwelt am **21. Juni 1996** diesem Antrag stattgegeben und die **Genehmigung** für diese Ausnahme **erteilt**. (**Anlage 3** zur Begründung)

Folgende Nebenbestimmungen wurden erlassen:

1. Diese Genehmigung wird nur mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes wirksam.
2. Als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt ist eine 9.000 m² große Fläche auf Dauer für Naturschutzzwecke zur Verfügung zu stellen. Der Erwerb ist dem Kreis spätestens 6 Monate nach Wirksamkeit des B-Planes nachzuweisen. Eine entsprechende Fläche im Bereich des Naturschutzgebietes Kellinghusen kann von der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft erworben werden.
Sollte der Ausgleich durch Erwerb einer Fläche nicht realisieren lassen, so ist bis spätestens 9 Monate nach Wirksamkeit des B-Planes eine Ausgleichszahlung gemäß § 8 b Landesnaturschutzgesetz in Höhe von 18.000 DM an das Land Schleswig-Holstein zu leisten (2 DM/m²).

8.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser

Stark verschmutztes Niederschlagswasser fällt im "allgemeinen Wohngebiet" nicht an und kann deshalb nicht in den Boden eindringen und das Grundwasser gefährden.

8.4 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Landschaftsraum innerhalb des Planungsgebietes durch die geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen sind nicht gesondert zu bewerten, da diese durch die Ersatzmaßnahmenregelung unter Punkt 8.2 abgedeckt sind.

8.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftsbild

Der Eingriff in das Landschaftsbild innerhalb des großräumlichen Zusammenhangs durch das Baugebiet muß für sich gesehen als nicht sehr hochrangig eingestuft wer-

den. Zum freien Landschaftsraum besteht kein Bezug, das Plangebiet befindet sich im Blockinnenraum des vollständig umbauten Wohnblockes in der Innenstadt. Der Bedarf eines Ausgleiches ist deshalb nicht gegeben.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Planungsbereich befindlichen Grundstücksflächen, die zukünftig als allgemeines Wohngebiet genutzt werden und deren Erschließungsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Kellinghusen.

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelungen nach § 80 BauGB sowie die Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke nach § 85 BauGB kommen deshalb nicht zur Anwendung.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen und Nutzungsanteile:

	Bereich	Fläche m ²	Anteil %
a.	Allgemeines Wohngebiet	3.830	70,9
b.	Verkehrsflächen	820	15,2
c.	Grünflächen einschließlich Spielplatz	730	13,5
d.	Flächen für Abfallbeseitigung	20	0,4
	Gesamtflächen	5.400	100,0

11. Kosten der Erschließung

Die Gesamtkosten der Erschließung einschließlich der Schmutzwasserkanalisation betragen **200.000,00 DM.**

Der Anteil der Schmutz- und Regenwasserkanalisation hierin beträgt **60.000,00 DM**

Von den Gesamtkosten von **200.000,00 DM**
sind 90 % von den Anliegern anzufordern.


Das entspricht einem Betrag von **180.000,00 DM.**

Die Kosten für die Schmutzwasser und Regenwasserkanalisation sind gemäß Abwassergebührensatzung der Stadt Kellinghusen anzufordern.

Für die Gemeinde Kellinghusen sind Kosten von **20.000,00 DM**
aufzubringen, die nicht durch Beiträge gedeckt sind. Die Kosten werden entsprechend des geplanten Erschließungsablaufes im Haushalt der Stadt Kellinghusen eingeplant.

Kellinghusen, den

22.09.1997


Siegfried Kahl
Bürgermeister

