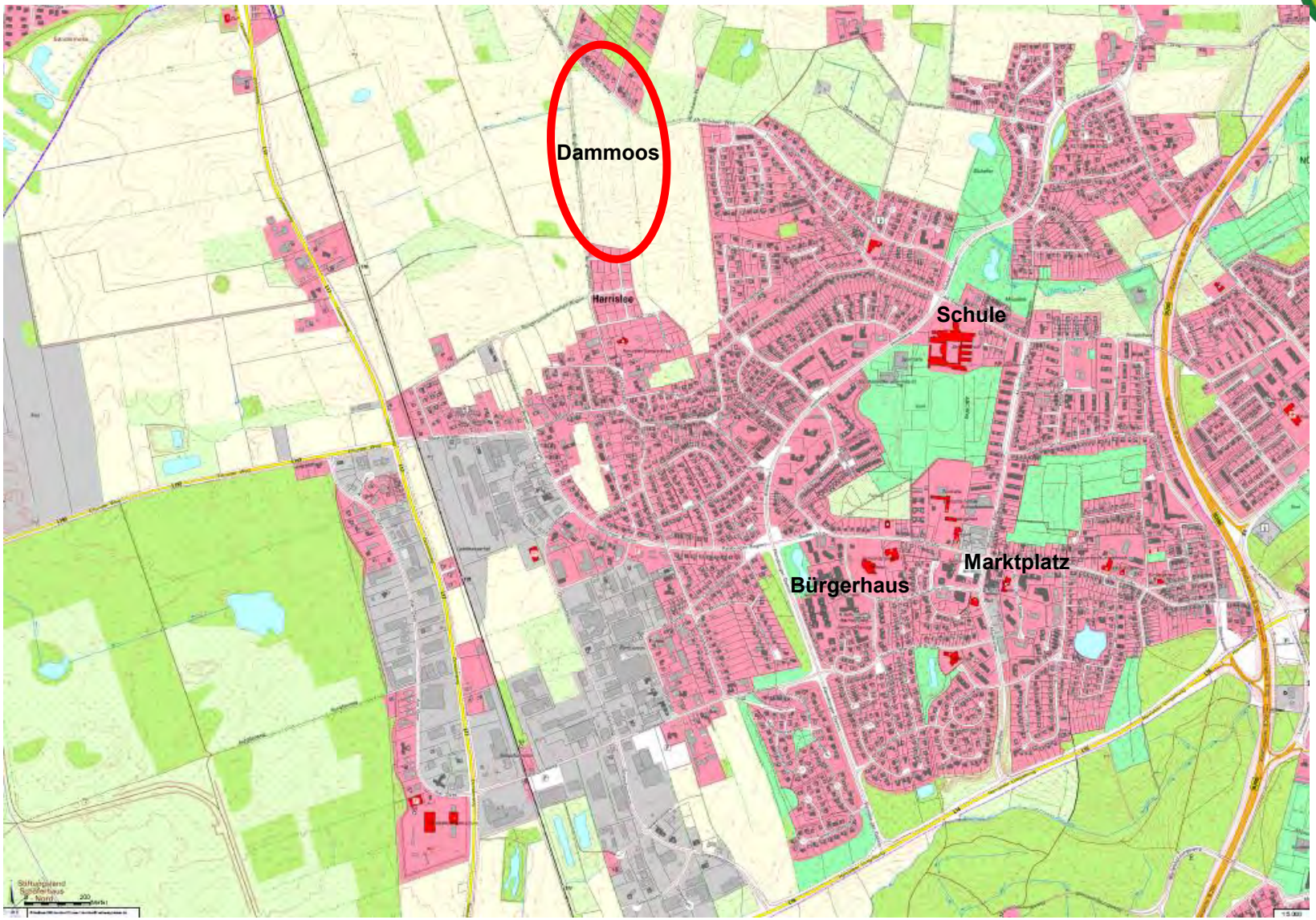
Willkommen zur Informationsveranstaltung für das Baugebiet

„Dammoos“


Dammoos
Harrislee
Schule
Marktplatz
Bürgerhaus

Unter Verwendung von Geodaten des Landesvermessungsamtes

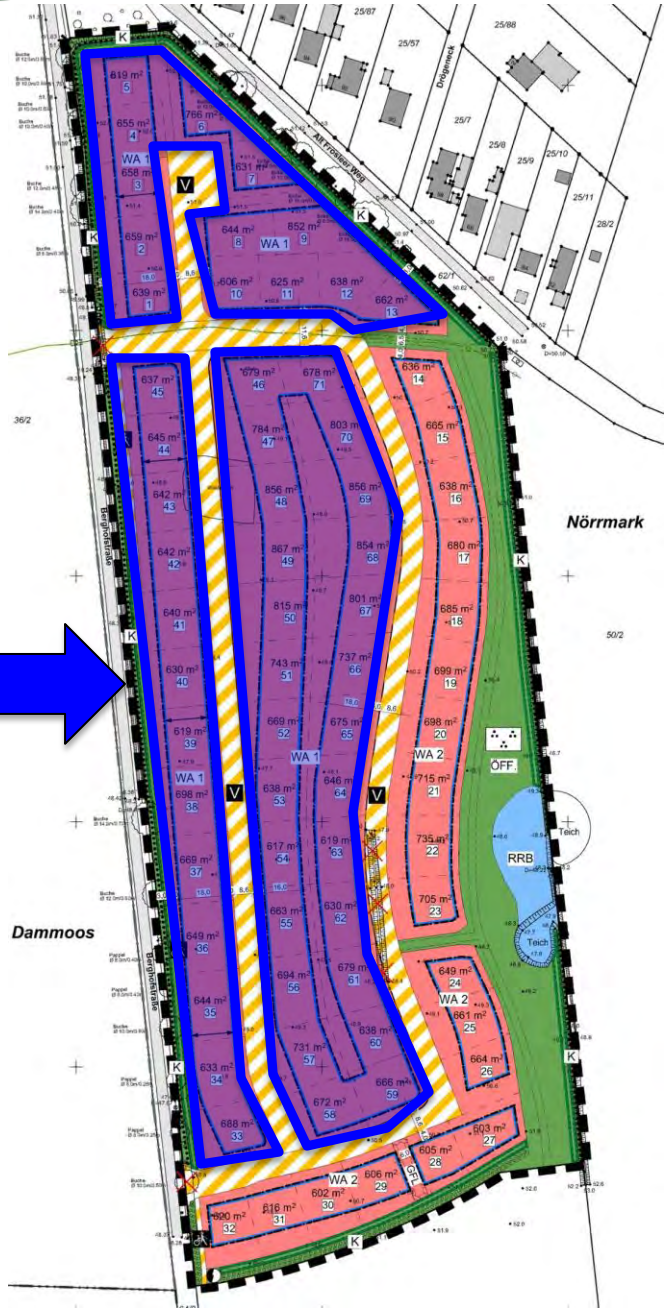
Blick vom Baugebiet „An der dänischen Kirche“ Richtung „Alt Frösleer Weg“

1. Spatenstich am 30.05.2018

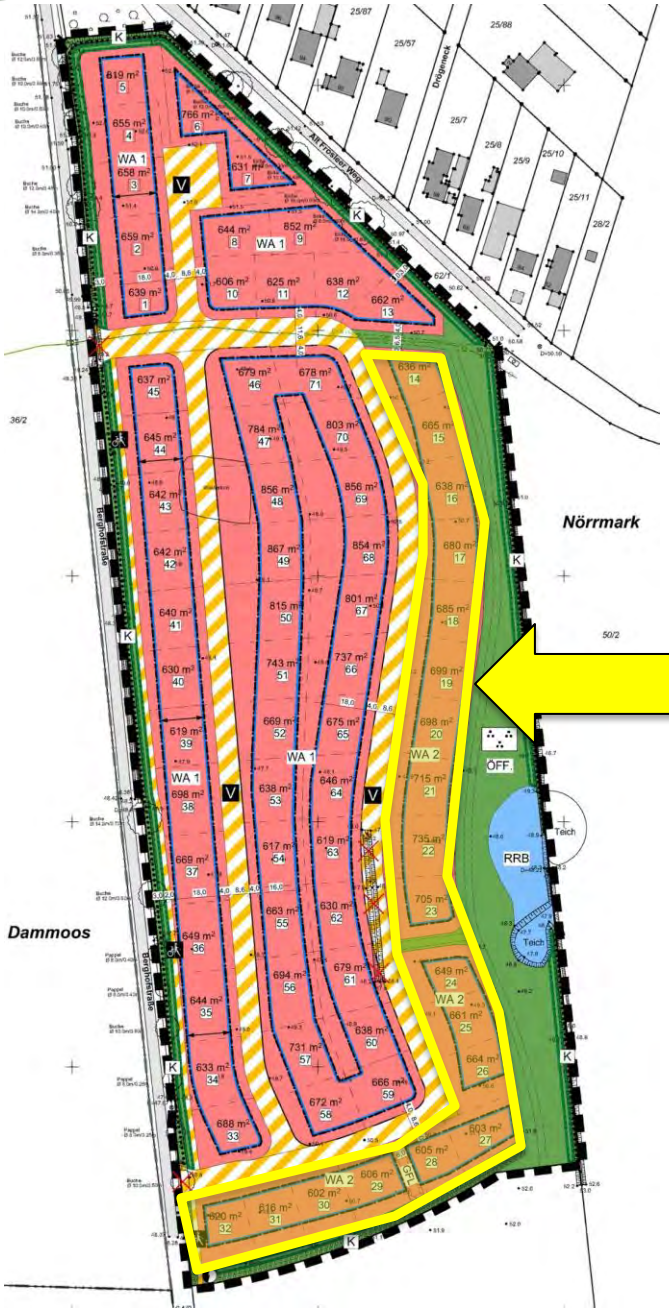
GESAMTÜBERSICHT

Abb.: Städtebauliche Zielplanung (Seebauer, Werfers und Partner GbR, 2009)

WA 1	I
GRZ 0,25	GFZ 0,4
FH max. 9,00 m	TH max. 3,50 m
E	o



WA 1	I
GRZ 0,25	GFZ 0,4
FH max. 9,00 m	TH max. 3,50 m
E	o



WA 2	II
GRZ 0,25	GFZ 0,5
FH max. 9,00 m	TH min. 6,00 m
E	o

FESTSETZUNGEN

WA 1	I
GRZ 0,25	GFZ 0,4
FH max. 9,00 m	TH max. 3,50 m
E	o

max. 1 Vollgeschoss

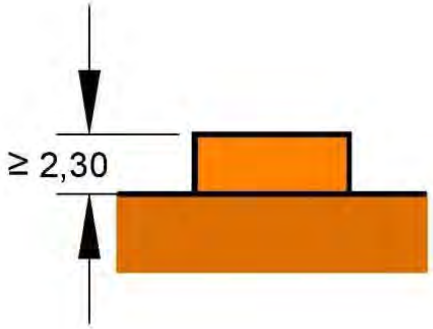
Offene Bauweise (d.h. max. 50 m Länge, mit Grenzabstand)

WA 2	II
GRZ 0,25	GFZ 0,5
FH max. 9,00 m	TH min. 6,00 m
E	o

zwingend 2 Vollgeschosse (oberstes Geschoss zwingend als Vollgeschoss)

Offene Bauweise (d.h. max. 50 m Länge, mit Grenzabstand)

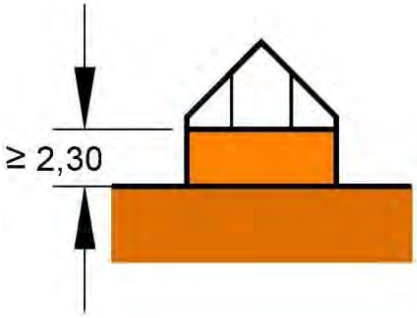
FESTSETZUNGEN



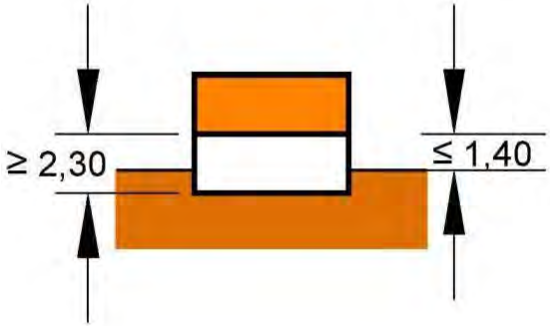
§ 2 Landesbauordnung (LBO)

⇨ „**Vollgeschosse** sind oberirdische Geschosse, wenn sie über mindestens drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben“

⇨ „**Geschosshöhe** wird gemessen von OK Fußboden bis OK Decke bzw. OK Fußboden bis OK Dach“



⇨ „Ein Geschoss ist ein Vollgeschoss, wenn dieses über mindestens **drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses** eine Höhe von mindestens 2,30 m hat“



⇨ „Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen, im Übrigen sind sie Kellergeschosse“

FESTSETZUNGEN

WA 1	I
GRZ 0,25	GFZ 0,4
FH max. 9,00 m	TH max. 3,50 m
E	o

FH = max. Firsthöhe*
TH = max. Traufhöhe*

Sockelhöhe = max. 0,60 m**

WA 2	II
GRZ 0,25	GFZ 0,5
FH max. 9,00 m	TH min. 6,00 m
E	o

FH = max. Firsthöhe*
TH = min. Traufhöhe*

Sockelhöhe = max. 0,60 m**

FESTSETZUNGEN

WA 1	I
GRZ 0,25	GFZ 0,4
FH max. 9,00 m	TH max. 3,50 m
E	o

FH = max. Firsthöhe*
TH = max. Traufhöhe*

Sockelhöhe = max. 0,60 m**

** Die festgesetzten **FH / TH** werden gemessen von OK Erdgeschossfertigfußboden*

** Die festgesetzten **Sockelhöhen** beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt*

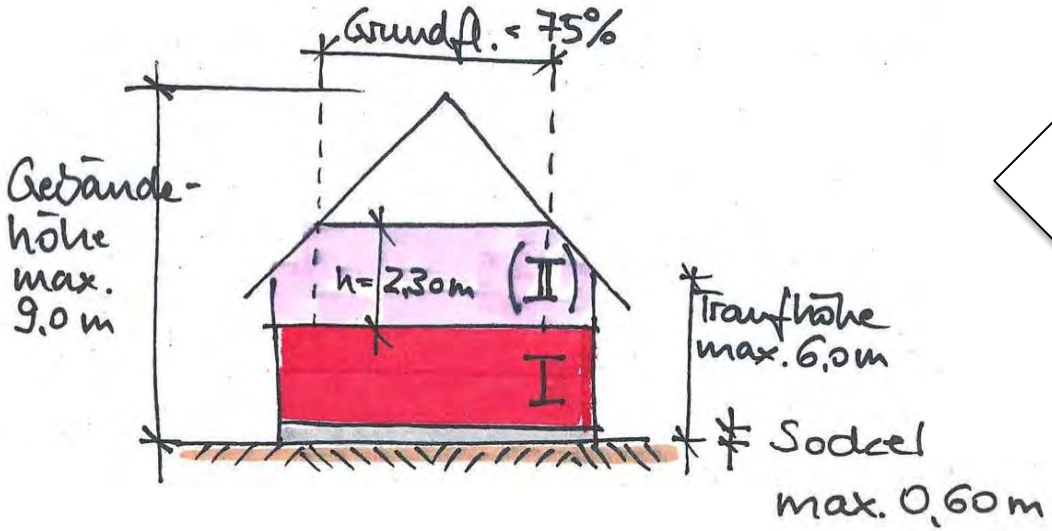
WA 2	II
GRZ 0,25	GFZ 0,5
FH max. 9,00 m	TH min. 6,00 m
E	o

FH = max. Firsthöhe*
TH = min. Traufhöhe*

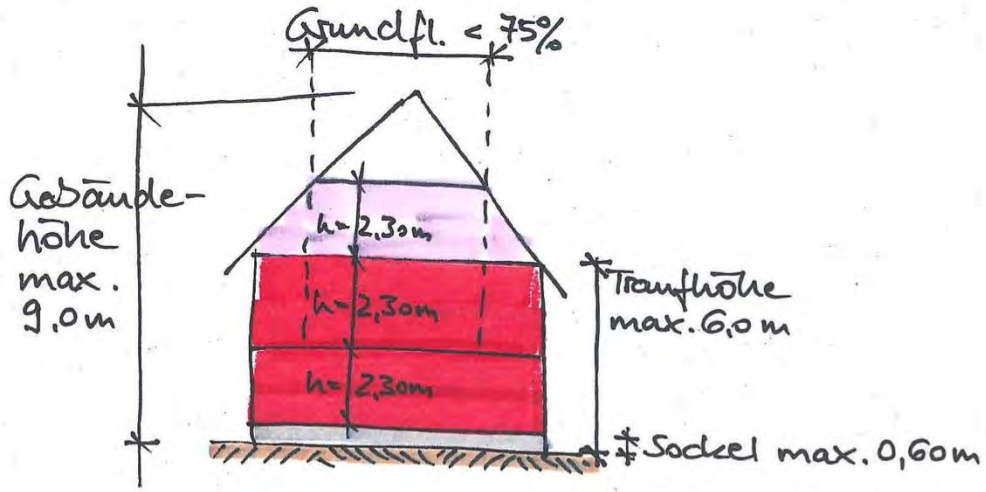
Sockelhöhe = max. 0,60 m**

*** Als **Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen** gilt die Oberkante Straßendecke der festgesetzten Verkehrsflächen an der Straßenbegrenzungslinie zu den jeweiligen in Aussicht genommenen Grundstücken, senkrecht gemessen in der Mitte der zur Straßenbegrenzungslinie nächstgelegenen Gebäudeseite.*

FESTSETZUNGEN



max. 1 Vollgeschoss



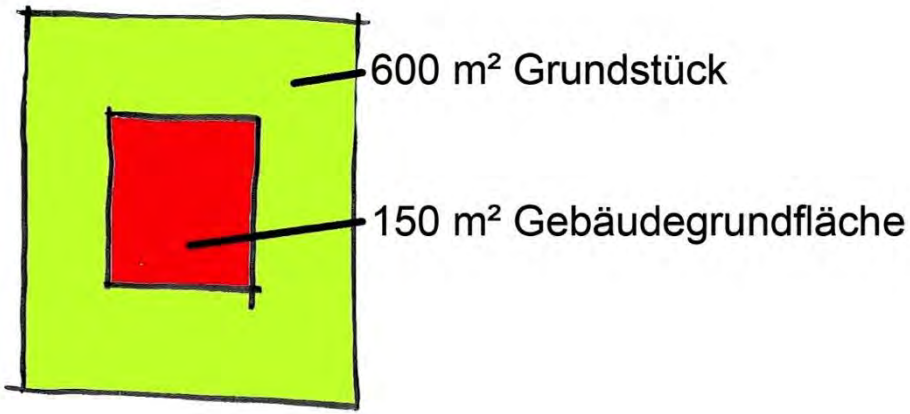
zwingend 2 Vollgeschosse

FESTSETZUNGEN

WA 1	I
GRZ 0,25	GFZ 0,4
FH max. 9,00 m	TH max. 3,50 m
E	o

WA 2	II
GRZ 0,25	GFZ 0,5
FH max. 9,00 m	TH min. 6,00 m
E	o

Grundflächenzahl: z.B. 0,25



Geschossflächenzahl: alle Geschosse zusammen (bezogen auf Grundstück)

FESTSETZUNGEN

Nur Einzelhausbebauung

d.h. keine Doppelhäuser, keine Reihenhäuser

WA 1	I
GRZ 0,25	GFZ 0,4
FH max. 9,00 m	TH max. 3,50 m
E	o

WA 2	II
GRZ 0,25	GFZ 0,5
FH max. 9,00 m	TH min. 6,00 m
E	o

und …

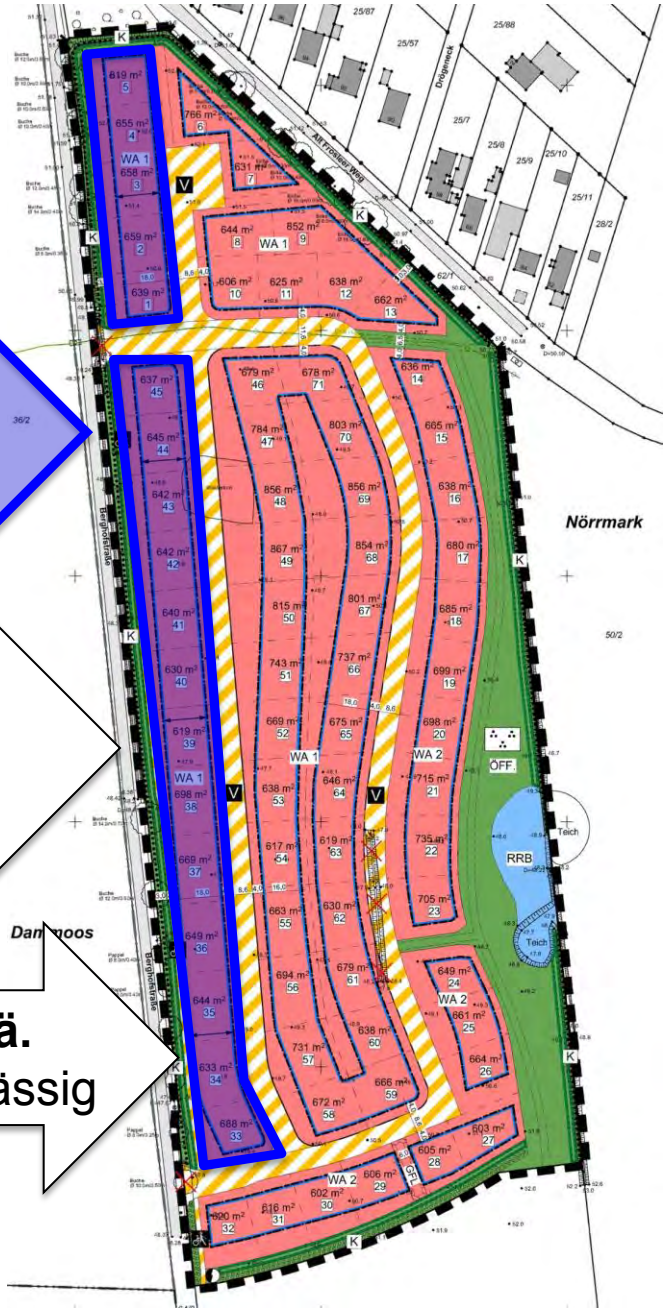
- **Mindestgrundstücksgrößen: 600 m²**
- **Max. 2 Wohneinheiten je 600 m² Grundstücksfläche**

FESTSETZUNGEN

Hauptfirstrichtung (Ost - West)
entlang Berghofstraße

Baugrenzen (gesamtes Plangebiet)
Abstand von mind. 4 m zu den Straßen

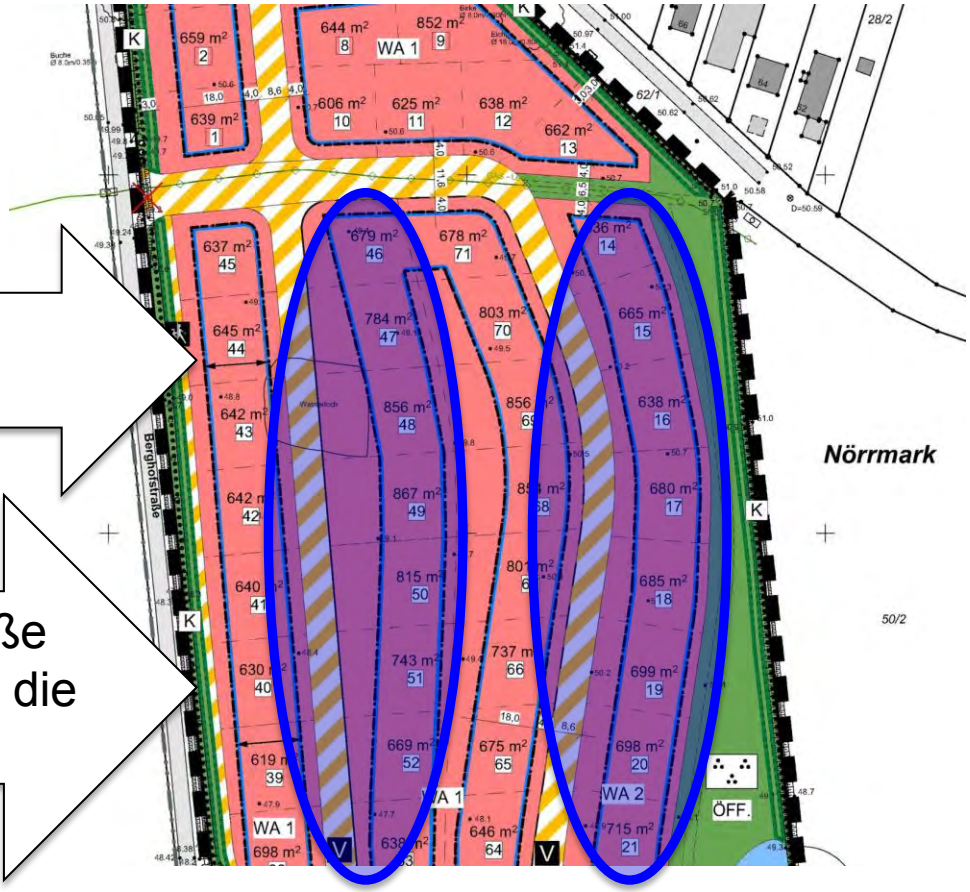
Die Anlage von Carports, Gartenhäuschen u.ä.
ist im Abstand von 3 m zu den Straßen nicht zulässig



FESTSETZUNGEN

Baufeldtiefen
überwiegend 18 m

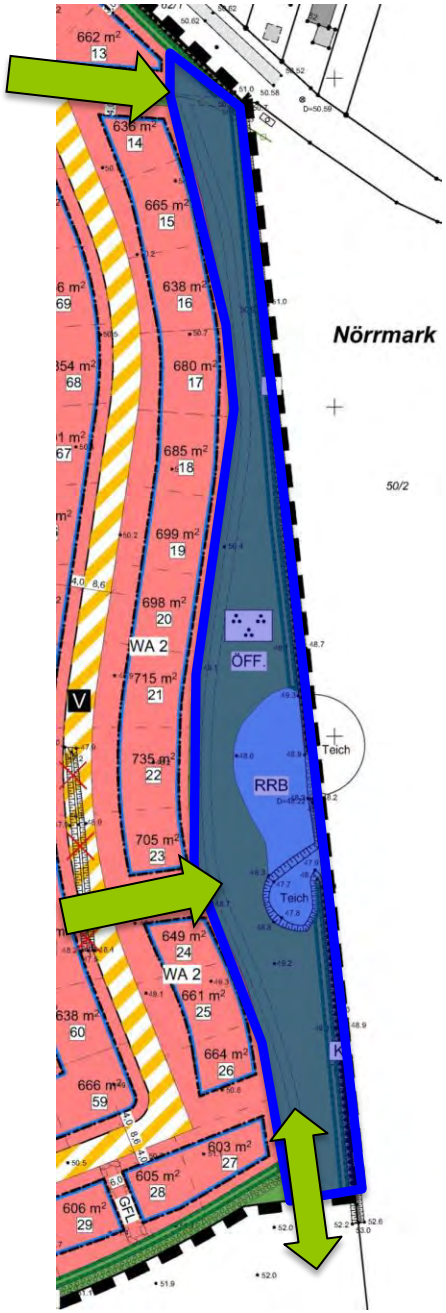
… in den östlich an eine Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücken orientiert sich die Baugrenze nach Osten



GRÜNFLÄCHE

… als Parkfläche mit Regenrückhaltebecken (RRB) und wassergebundenen Wegen

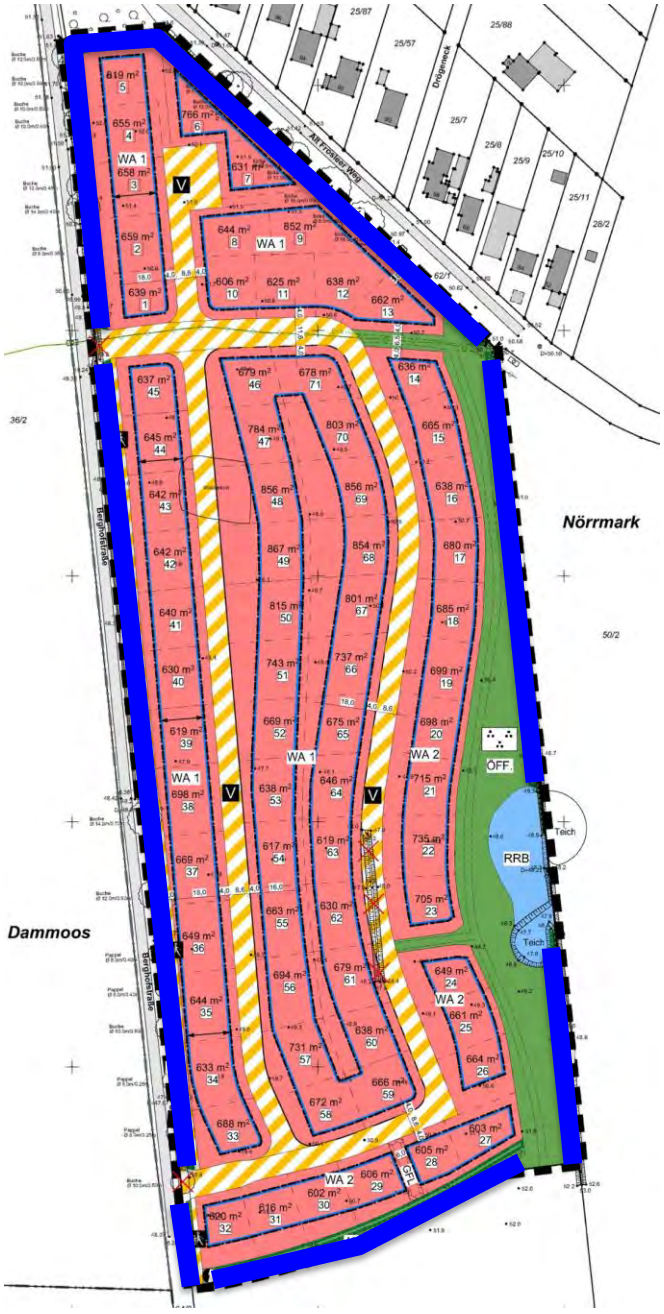
Übersicht



KNICKS GRÜNEN GESAMTES PLANGEBIET EIN

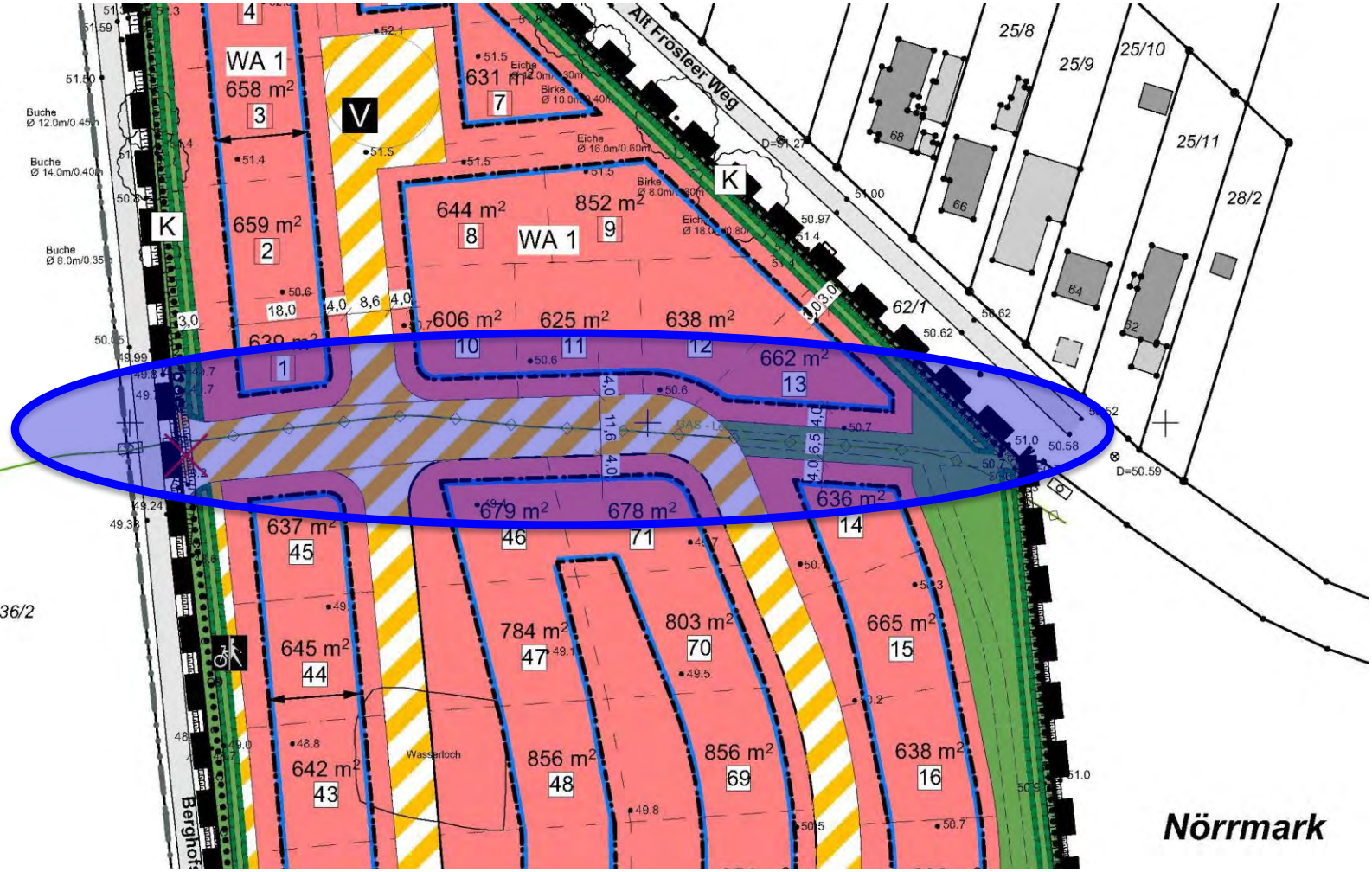
… entlang der Knicks 3 m breiter Knickschutzstreifen auf öffentlichen Grundstücken

Übersicht



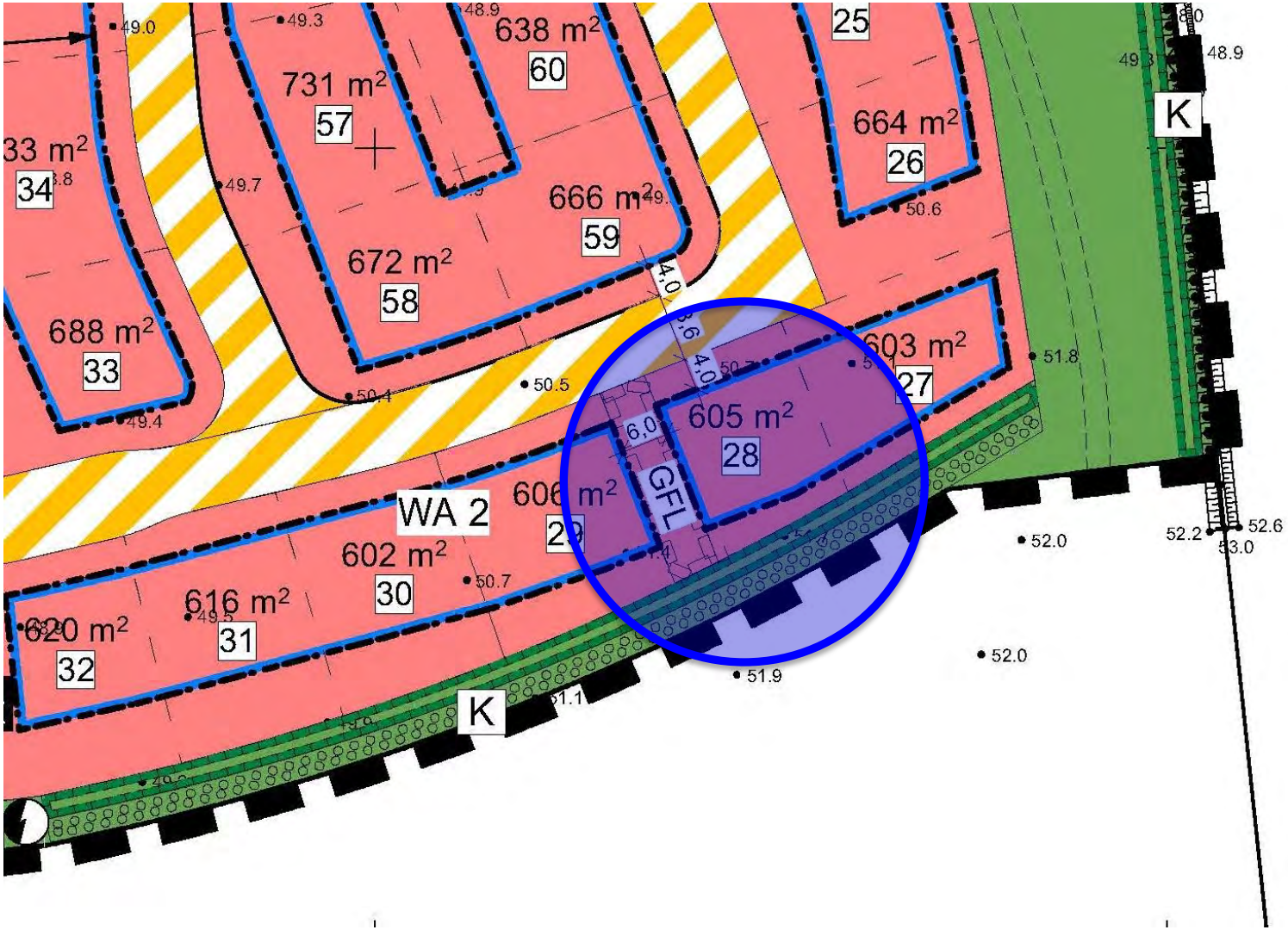
BESTEHENDE GASHOCHDRUCKLEITUNG IM BEREICH DER NÖRDLICHEN GEPLANTEN ZUFAHRTSSTRASSE

Übersicht



GRUNDSTÜCK BELASTET MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (Breite 6 m)

Übersicht



Spielplatz zwischen „An der dänischen Kirche“ und „Dammoos“

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

7.1 Dachformen

Im gesamten Plangeltungsbereich sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer zulässig.

Es sind nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer und versetzte Pultdächer zulässig.

7.2 Dachneigungen

Im gesamten Plangeltungsbereich sind die Dächer der Hauptbaukörper mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig. Für Friesengiebel (Zwerchgiebel) ist eine Dachneigung bis 60° zulässig.

Für Nebengebäude (Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude) sowie Wintergärten und überdachte Terrassen sind abweichende Dachformen zulässig.

7.3 Dachdeckungsmaterialien

Für die Hauptbaukörper sind im gesamten Plangeltungsbereich Dachziegel und Dachsteine in roten, braunen, anthraziten und schwarzen Farbtönen zulässig.

Die Dächer von Nebengebäuden (Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude) können auch mit anderen Materialien ausgeführt werden. Bei Wintergärten und überdachten Terrassen sind auch transparente Ausführungen (Glas oder vergleichbare transparente Materialien) zulässig.

Solaranlagen auf Dächern sind zulässig, wenn sie in der gleichen Dachneigung der Dachebene montiert werden. Solar- und Photovoltaikanlagen sind als zusammenhängende rechteckige Fläche auszubilden und dürfen die äußere Begrenzung der Dachflächen nicht überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

7.4 Außenwände

Im gesamten Plangeltungsbereich ist die Gestaltung der Außenwände mit Sichtmauerwerk in rotem (rotbunt, rotbraun) und hellem (hellgrau, weiß, gelb) Farbton herzustellen. Bei rotem oder hellem Sichtmauerwerk muss der rote oder helle Farbton überwiegen. (Ein rotschwarzes Sichtmauerwerk mit überwiegend schwarzen Anteilen ist unzulässig.) Zudem sind hell verputzte bzw. geschlämmte Außenwände zulässig.

Teilflächen von bis zu 30% der Gesamtfassadenfläche sind mit anderen Materialien zulässig.

7.5 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind entlang von Straßenverkehrsflächen oder entlang von Schutzstreifen parallel zu einem Knick sowie entlang öffentlicher Grünflächen als Anpflanzungen in Form von Laub- bzw. Nadelgehölzen oder begrünten Steinwällen zulässig. Zäune sind an den Innenseiten der Hecken und begrünten Steinwälle zulässig. Steinwälle müssen in Form von Feldsteinmauern ausgebildet werden. Zäune sind an den Innenseiten der Hecken und begrünten Steinwälle zulässig.

STRASSENQUERSCHNITT

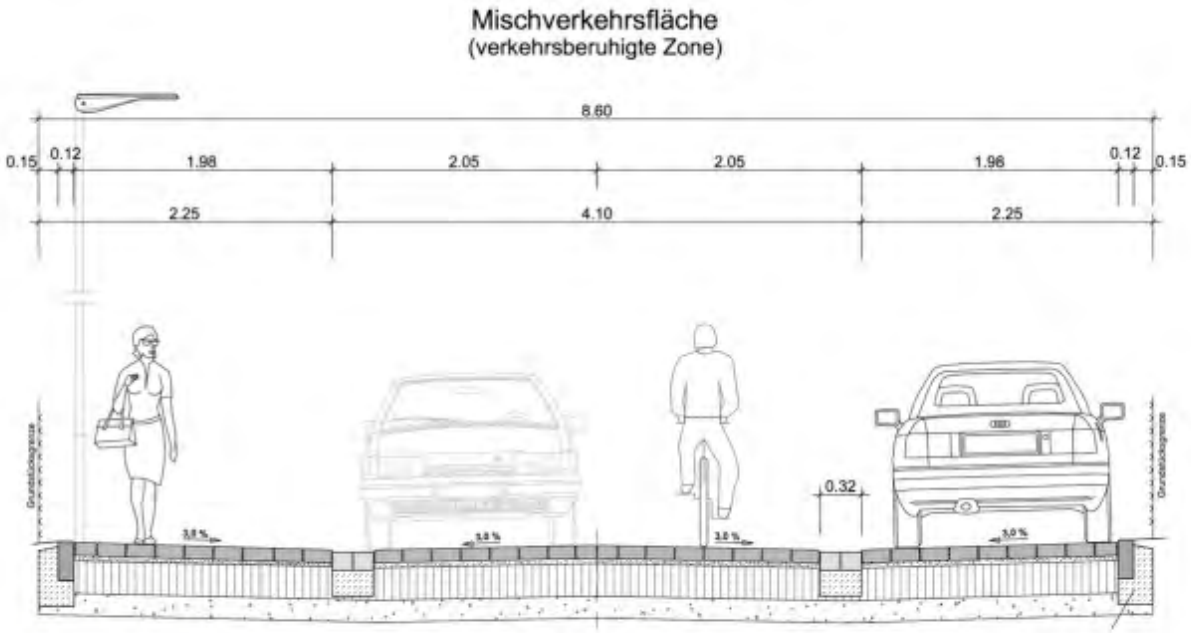
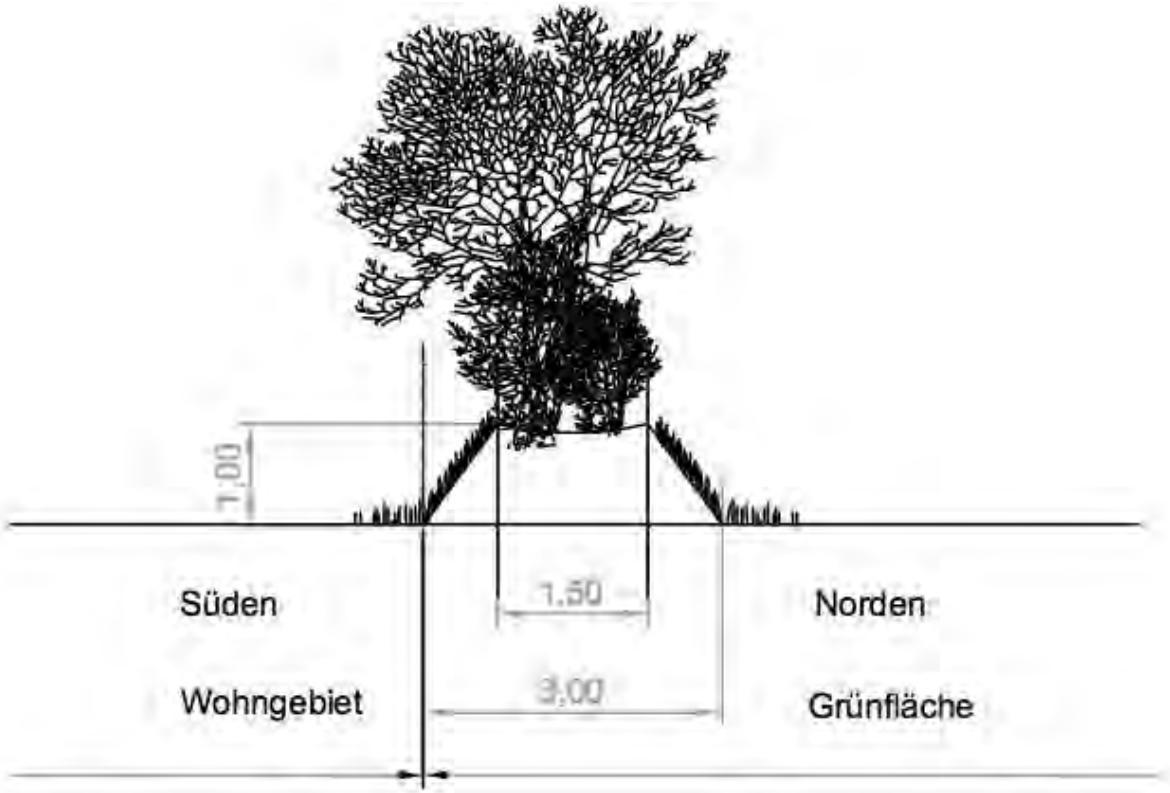


Abb.: Straßenquerschnitt Mischverkehrsflächen (IGN Schleswig, 2014)

Mischverkehrsfläche in der Straße „An der dänischen Kirche“

KNICK



KAUFPREIS

Der Kaufpreis für die Grundstücke liegt bei
145,-- €/m².

(Im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für die Vermessung des Grundstückes und die Grundstückskontrollschächte.)

Der Kaufpreis ist einheitlich für alle Wohnbaugrundstücke.

Die Parzelle 68 ist nicht in der Vermarktung.

Aufwendungen für Bodenuntersuchungen werden, auch bei Rückgabe des Grundstückes, nicht erstattet.

ZEITPLAN

- **12. September 2018** Informationsveranstaltung

- **24. September 2018** Vergabeveranstaltung
  unter notarieller Aufsicht

- **Februar 2019** evt. 2. Vergabeveranstaltung

- **Dezember 2018/ Januar 2019** Beurkundungen

- Voraussichtlich **Ende November 2018** erschließungstechnische Freigabe/ möglicher Baubeginn (Bodenproben können voraussichtlich ab **Mitte November** gezogen werden)

VERTRAGSINHALTE/ REGULARIEN

- Ich/ Wir versichere/n hiermit, dass ich/ wir nur einmal für die Veranstaltung als Teilnehmer angemeldet bin/sind. **Es existiert keine zweite Anmeldung einer/s anderen, mit der/dem ich in das künftige Wohngebäude ziehen werde**.

- <u>Kein</u> Verkauf an Bauträger
- Eigennutzung für mind. **5** Jahre (Vorkaufsrecht)
- innerhalb der letzten **10** Jahre darf kein Wohngrundstück von der Gemeinde Harrislee erworben worden sein

- Rohbaufertigstellung innerhalb eines Jahres nach Freigabe (Rückauflassungsvormerkung)
- Empfehlung Baugrunduntersuchungen vor dem Erwerb durchzuführen
- Empfehlung Keller nur in Verbindung mit dem Einbau einer Wanne zu errichten
- Beginn der Bauarbeiten voraussichtlich möglich ab Ende November 2018

- Grundstücke, die an einer öffentlichen Grünfläche oder einem Schutzstreifen liegen, müssen sich mit einer Anpflanzung zu dieser abgrenzen

- Setzen von Grenzsteinen erfolgt erst im späteren Verlauf der Erschließung, Käufer ist für die korrekte Einmessung und Abmarkung des Bauvorhabens verantwortlich

- Fernwärme- und Stromversorgung durch die Stadtwerke Flensburg
- Wasserversorgung über Wasserverband Nord, Oeversee
- Abwasser über Gemeinde Harrislee (Die voraussichtlichen Kosten sind auf der Internetseite www.harrislee.de hinterlegt.)
- Versorgung des Gebietes mit Glasfaserkabel/ Telefon durch die Stadtwerke Flensburg und die Telekom

Die jeweiligen Kosten sind bei den Versorgungsträgern gesondert zu erfragen.

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT