

STAND: 29. Juni 1999

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
NR. 25
DER GEMEINDE BOSAU

für ein Gebiet in Thürk,
nördlich der Feuerwehr, Flurstücke 45/2 und teilweise 46.

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 4 (1), 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 13 BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521 - 7917-0

2. Planung

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Plangebiet sind 6 Grundstücke zur Errichtung von Einzelhäusern vorgesehen. Um eine weitere bauliche Verdichtung zu unterbinden, ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß zwei Wohneinheiten pro Haus zulässig sind (Ziffer 1, Text). Ferner ist deshalb auch die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 700 qm begrenzt.

Um gestelzt wirkende Gebäude zu vermeiden ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe auf max. 0,4 m begrenzt.

Für das neue Wohnquartier sind gestalterische Festsetzungen getroffen: Die Dächer sollen als Satteldächer eine Dachneigung von 25 bis 48 Grad erhalten. Als Material für die Dächer und Fassaden sind rote bis rotbraune Ziegel zu verwenden. Da derzeit ein starkes Interesse an dem Bau von Holzhäusern besteht, sind auch diese bei roter bis rotbrauner Farbgebung zulässig. Für das neue Wohnquartier, aus städtebaulicher Sicht, unverträgliche Farben wie z. B. gelbe, blaue oder auch naturfarbene Holzfassaden sind ausgeschlossen. Garagen und Nebengebäude sind den Hauptgebäuden anzupassen (Ziffer 4.4 Text). Es wird so eine einheitliche, aber nicht monotone Baugestaltung erreicht.

Da derzeit ein starkes Interesse an dem Bau von Holzhäusern besteht, sind auch diese bei roter bis rotbrauner Farbgebung zulässig. Für das neue Wohnquartier, aus städtebaulicher Sicht, unverträgliche Farben wie z. B. gelbe, blaue oder auch naturfarbene Holzfassaden sind ausgeschlossen. Auch Holzhäuser aus geschichteten Rundhölzern sind nicht zulässig. Die Festsetzung bezieht sich nicht auf die Konstruktionsweise, sondern auf die Erscheinung der Fassade bei übereinandergeschichteten Rundhölzern (aus ganzen Baumstämmen).

Um dem Gebiet einen durchgrünten Charakter zu verleihen sollen Garteneinfriedungen zur Verkehrsfläche, wenn denn welche angelegt werden, als Hecken aus Laubgehölzen entstehen. Stellplätze und deren Zufahrten müssen versickerungsfähig befestigt werden (Ziffer 4.3, Text).

2.3 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine 4,75 m breite verkehrsberuhigte Spielstraße. Diese endet mit einem Wendeanagentyp 2 nach EAE 85/95. Für die Müllabfuhr kann diese Straße nicht befahren werden. Deshalb ist im Zufahrtbereich ein Müllbehältersammelplatz festgesetzt.

2.3.1 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bildet der gemeinsame Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 03. Juli 1998. Daraus ergibt sich folgendes Ausgleichserfordernis:

Flächenbilanz

Plangebiet:	14.720 qm	100 %
davon Wohngebiet:		
Baufläche	8.145 qm	52 %
Verkehrsfläche	543 qm	6 %
Ausgleichsflächen	3.982 qm	23 %
Grünfläche Streuobstwiese	4.574 qm	19 %
Tropfkörperanlage	96 qm	
Regenrückhaltebecken	380 qm	

Überschlägige Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Eingriffe:

Allgemeines Wohngebiet, 8145 qm x 0,25	=	2.036 qm
zzgl. 50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	=	1.018 qm
Bau der Erschließungsstraße	=	543 qm
Tropfkörperanlage	=	96 qm
		3.693 qm

Ausgleichserfordernis

1:0,5 für Vollversiegelung	=	1.847 qm
----------------------------	---	----------

Ausgleich:

Maßnahmenflächen (Streuobstwiese)	=	3.982 qm
-----------------------------------	---	----------

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß nach dieser Bilanzierung der Eingriffe der erforderliche Ausgleich erheblich überschritten wird. Die in der Planzeichnung festgesetzten Sammelausgleichsmaßnahmen dienen als Ausgleich für die im Plangebiet entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Umsetzung der Sammelausgleichsmaßnahmen erfolgt durch den Erschließungsträger im Rahmen der Erschließungsarbeiten, spätestens jedoch mit Fertigstellung der Erschließungsstraße.

Die Überkompensation ist aufgrund der notwendigen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erforderlich. Die Kosten für die Obstbaumpflanzungen belaufen sich auf 60,-DM/Baum (etwa 4.150,-DM/ 2126 Euro). Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen entstehen der Gemeinde nicht.

5. Kosten

Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen, der Erschließung der Baugrundstücke sowie der Herstellung der Ausgleichsflächen werden durch Erschließungsvertrag dem Erschließungsträger auferlegt. Die als öffentlich festgesetzten Grünflächen werden anschließend unentgeltlich von der Gemeinde übernommen.

Der Flächenankauf erfolgt durch die Grundeigentümer.

Überschlägige Kostenbilanzierung: (ohne Flächenankauf und Planungskosten)

Ausgleichsmaßnahmen	3.000,- DM
Erschließung	<u>309.000,- DM</u>
Gesamt	312.000,- DM (159.840 Euro)

6. Hinweise

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Heide, Ressort SuN, Postfach 12 00, in 24100 Kiel, Telefon (0431) 5459-781, so früh wie möglich, schriftlich angezeigt werden.

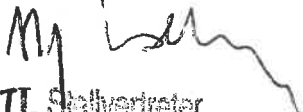
7. Beschluß der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Bosau am gebilligt.

Bosau/Hutzfeld, 20. Okt. 1999

~~(Herrmann)~~
~~- Bürgermeister -~~

Der Bebauungsplan Nr. 25 trat am 16.10.99 in Kraft.


II. Stellvertreter
des Bürgermeisters