

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 4
der Gemeinde Damlos -Kreis Ostholstein-

für den Bereich östlich des Sebenter Weges

Verfasser:
PLANUNGSBÜRO WULF
ARCHITEKTUR & STADTPLANUNG
Kleine Heide 11
D-23758 Oldenburg in Holstein
Tel.-Nr. 04361/52121 Fax-Nr. 52122

Bearbeiter:
Helmut Reggentin / Klaus Müller

Inhaltsverzeichnis
zur
Begründung des
Bebauungsplanes Nr. 4
der Gemeinde Damlos -Kreis Ostholstein-

1. Grundlagen des Bebauungsplanes
2. Lage des Plangebietes/Abgrenzung des Geltungsbereiches
3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes/Ziele und Zwecke der Planung
4. Inhalt des Bebauungsplanes/Auswirkungen auf die Umgebung
5. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes/Ruhender Verkehr
6. Ver-und Entsorgung des Plangebietes
7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes
8. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Art der Flächennutzung und deren Größen
11. Beschluß über die Begründung
12. Arbeitsvermerke

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damlos hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen am 29.06.1995.

In der gleichen Sitzung wurde die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen, der südlich an das vorgesehene Plangebiet angrenzt.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren aufgestellt.

Als Kartengrundlage dient eine aktualisierte Abzeichnung der Flurkarte im Maßstab 1 : 500, die durch das Vermessungsbüro Ruwoldt, Oldenburg in Holstein, Göhler Str. 21 erstellt und beglaubigt wurde.

Als Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB)
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)
- d) die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

in der jeweils gültigen Fassung.

2. Lage des Plangebietes /Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich östlich der Ortslage Damlos der gleichnamigen Gemeinde, östlich des Sebenter Weges und beinhaltet die Flurstücke

12/26; 12/11; 12/13; 12/23; 12/25

sowie teilweise die Flurstücke

12/4; 12/5; 12/12; 14/1; 72 und 73/1 der Flur 3, der Gemarkung Damlos.

Der Plangeltungsbereich ist durch eine schwarze, unterbrochene Linie kenntlich gemacht.

3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes/Ziele und Zwecke der Planung

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1 vom 30.11.1966 kann nicht realisiert werden. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 1 aufgehoben.

Da in der Gemeinde eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken besteht, wird der Bebauungsplan Nr. 4 aufgestellt, der ebenso 20 Grundstücke zur Bebauung ausweist.

Die gesamte überbaubare Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde, bis auf das Flurstück 14/1.

4. Inhalt des Bebauungsplanes/Auswirkungen auf die Umgebung

Das zu überplanende Gebiet stellt sich z. Zt. als landwirtschaftliche Nutzfläche dar, welches schon durch einen Wirtschaftsweg am Sebenter Weg angeschlossen ist.

Innerhalb des Bebauungsplanes können 20 Grundstücke bebaut werden.

Die überwiegende Anzahl der Grundstücke weist eine überbaubare Fläche von ca. 700 qm auf. Darüber hinaus variiert die überbaubare Fläche der Grundstücke zwischen ca. ~~650~~ und 870 qm. *380 und 400 qm.*

Es werden 1-geschossige Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 ermöglicht den zukünftigen Grundstückseigentümern eine gute Ausnutzung der relativ großen Grundstücke. Dazu trägt auch die Gestaltung der Baugrenzen bei, die eine durchgehende Tiefe von 15 m aufweist, innerhalb deren Grenzen die Hauptgebäude errichtet werden können.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, um den dörflichen Charakter des Gebietes erhalten zu können.

Durch die Festsetzung wird verhindert, daß zuviel Verkehr in das Plangebiet fließen kann, was durchaus der Festsetzung der verkehrsberuhigten Straße entspricht.

Dieses Baugebiet schließt sich in sogenannter 2-ter Reihe an die vorhandene Bebauung am Sebenter Weg an.

Um die "neuen Nachbarn" nicht zu dicht an die alte Bebauung heranrücken zu lassen, wird im nordöstlichen Plangeltungsbereich eine über 20 m breite private Grünfläche ausgewiesen.

Die Grünfläche auf dem Flurstück 12/12 wird aus erschließungstechnischen Gründen ausgewiesen.

Nördlich und östlich des Flurstückes 12/19 wird eine 5-m-breite Abpflanzung vorgesehen, um evtl. auftretende Belästigungen, die von diesem Grundstück verursacht werden könnten, vorzubeugen.

Die Festsetzung zur Einfriedung soll dem Wohngebiet eine einheitliche Note verleihen.

Der ausgewiesene Spielplatz soll auch, zusammen mit der großzügig gestalteten Wendeanlage, zur Kommunikationssteigerung innerhalb des Gebietes beitragen.

Um die Auswirkungen auf die Umgebung gering zu halten, wird östlich des Plangebietes ein Knick zur offenen Landschaft gepflanzt, der im Norden eine Anbindung an den vorhandenen Knick bekommen soll.

Weiterhin wird in den Bereichen ein Abschirmungsgrün festgesetzt, wo ein Sichtschutz notwendig erscheint.

Baumersatzanpflanzungen werden sowohl in der Erschließungsstraße, die vom Sebenter Weg abgeht, als auch in der Stichstraße selbst vorgenommen.



5. Verkehrliche Erschließung des Planagebietes/Ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird über eine noch zu erstellende Straße an den Sebenter Weg angeschlossen.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine öffentliche Verkehrsfläche, die als Mischfläche fungieren soll. Dieses bedeutet, daß sowohl der Fahrverkehr als auch der Fußverkehr gleichberechtigte Partner sind.

Diese Stichstraße wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Die Straßenführung verläuft mit einem kleinen Verschwenk nach ca. 60 m, der auch zur optischen Verkehrsberuhigung dienen soll.

Weiterhin werden innerhalb der Verkehrsfläche öffentliche Parkplätze in der erforderlichen Anzahl ausgewiesen, die auch jeweils zur Verengung der Fahrbahn und damit zur Verkehrsberuhigung beitragen.

Dieses sollen auch die Baumanpflanzungen innerhalb der Verkehrsfläche bewirken.

Die Wendeanlage am Ende der Stichstraße wird großzügig gestaltet, um hier auch eine Kommunikationsfläche schaffen zu können, die evtl. mit Bänken etc. aufgewertet werden könnte. Dementsprechend wird auch der erforderliche Durchmesser von 20 m für die Müllfahrzeuge ausgewiesen.

Daran anschließend wird ein Spielplatz geplant, der im Zusammenhang mit der Kommunikationsfläche, die Aufenthaltsfunktion im Freien durchaus steigern kann.

6. Ver- und Entsorgung des Planagebietes

a) Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes wird durch den Zweckverband Karkbrook vorgenommen.

b) Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann von der Schleswig AG gewährleistet werden.

c) Gasversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas kann durch den Zweckverband Ostholstein vorgenommen werden.

d) Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Damlos ist an das Telefonnetz der Telekom angeschlossen. Der Beginn der Erschließungsarbeiten wird der Telekom rechtzeitig mitgeteilt.

e) Abwasserbeseitigung -Schmutzwasser-

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt durch den Zweckverband Karkbrook.

- f) **Abwasserbeseitigung -Niederschlagswasser-**
Im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes, sollte das anfallende Dachflächenwasser bei Eignung der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstückes auf dem Grundstück selbst versickert werden oder dieses aufgefangen und zur Grundstücksbewässerung benutzt werden. Ansonsten wird das Niederschlagswasser vom Zweckverband Karkbrook entsorgt.
- g) **Feuerschutz**
Der Feuerschutz ist durch die "Freiwillige Feuerwehr Damlos" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl Hydranten ausgestattet und die Löschwasserversorgung ist durch den Zweckverband Karkbrook gesichert. = $96 \text{ m}^3/\text{h}$. * b.w.
- h) **Müllbeseitigung**
Die Müllbeseitigung wird durch den Zweckverband Ostholstein vorgenommen.

7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

Durch die Bereitstellung von Flächen für die Ansetzung neuer Baugebiete ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher und damit unversiegelter Flächen unerlässlich. Es werden daher unter Beachtung der Planungsgrundsätze des § 1 (5) BauGB nur Flächen in solchem Umfang in Anspruch genommen, wie es entsprechend dem unmittelbar bestehenden Bedarf erforderlich ist, dies auch, um Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten.

Da jedoch Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind Vermeidungs-, Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt dieses Erfordernis in größtmöglichem Umfang und trifft entsprechende Festsetzungen; dies in Abstimmung mit dem erstellten Grünordnungsplan. Es handelt sich im einzelnen um folgende Maßnahmen.

Vermeidungsmaßnahmen

- Das Baugebiet wird an bestehende Siedlungsflächen angeschlossen, wodurch eine Zersiedlung der freien Landschaft vermieden und eine flächenschonende Erschließung sichergestellt wird. Eingriffe in Natur und Landschaft werden somit minimiert.
- Die Erschließung zum Plangebiet wird durch eine in Ansätzen vorhandene Straße vorgenommen.
- Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes wird im gesamten Plangebiet eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt.

Erhaltungsmaßnahmen

- Der vorhandene Knick im Norden der Erschließungsstraße, die vom Sebenter Weg abgeht (außerhalb des Geltungsbereiches), wird auf die Weise geschützt, als das die Erschließungsstraße Flächen beansprucht, die von den Grundstückseigentümern von der Gemeinde gekauft wurden.
- Die zur Zeit vorhandenen privaten Grünflächen werden gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB als solche festgesetzt und bleiben erhalten.

Ausgleichsmaßnahmen

- a) Der Bebauungsplan setzt 29 gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zu pflanzende Einzelbäume fest. Durch die standortgerechte Auswahl der zu pflanzenden Einzelbäume erfahren die Standorte sowohl eine ökologische als auch eine ortsgestalterische Aufwertung.
Letzteres gilt insbesondere für die zu pflanzenden Einzelbäume entlang der Erschließungsstraßen.
- b) Die privaten Grünflächen der Flurstücke 12/4 und 12/5 werden als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Fläche ist mit einem Anpflanzgebot für Laubbäume gem. Teil B -Text- belegt.
- c) Im Süden des Geltungsbereiches ist ein Kleingewässer gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt, daß auch zur Verbesserung des Kleinklimas beiträgt.
- d) Als Abschirmung zur offenen Landschaft wird im Osten des Plangebietes ein anzupflanzender Knick gem. § 25 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Innerhalb des Knicks soll in Abständen von 50 m ein Überhälter als Stieleiche gepflanzt werden.

Detaillierte Aussagen bezüglich der Grünordnungsbelange (Angaben zu Pflanzenarten, Pflanzengrößen, Pflanzabstände und zur Pflege der Pflanzen) sind dem Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan zu entnehmen, der der Begründung als Anlage beigefügt wird.

8. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Baukosten Straße	540.000,00 DM
Entwässerungsanteil Gemeinde	90.000,00 DM
Ausgleichsmaßnahmen Naturschutz	63.000,00 DM
Grunderwerb anteilige Straße	17.000,00 DM
Gesamterschließungskosten	710.600,00 DM
bei 16.280,00 m ² Nettobaulandfläche	43,65 DM
abzügl. Gemeindeteil (10 %)	4,37 DM
somit Erschließungsbeiträge pro m ²	rd. 40,00 DM

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Da die Gemeinde die für die Planung notwendigen Flächen erworben hat, sind bodenordnerische Maßnahmen im Plangebiet nicht erforderlich.

10. Art der Flächennutzung und deren Größen

Das Plangebiet wird wie folgt genutzt:

Nettobauland

Allgemeine Wohnbaufläche incl.	14.860,00 m ²	1,486 ha
Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft	1.420,00 m ²	0,142 ha
	<u>16.280,00 m²</u>	<u>1,628 ha</u>

Öffentliche Verkehrsfläche

Sebenter Weg	280,00 m ²	0,028 ha
Planstraße -B-	1.030,00 m ²	0,103 ha
Planstraße -A- (verkehrsberuhigte Zone)	1.090,00 m ²	0,109 ha
private Zuwegung	480,00 m ²	0,048 ha
	<u>2.880,00 m²</u>	<u>0,288 ha</u>

Grünfläche

Kinderspielplatz	250,00 m ²	0,025 ha
private Parkfläche-	3.380,00 m ²	0,338 ha
Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft incl. Kleingewässer	260,00 m ²	0,026 ha
	<u>3.890,00 m²</u>	<u>0,389 ha</u>

<u>Größe des Plangebietes insgesamt</u>	<u>23.050,00 m²</u>	<u>2,305 ha</u>
---	--------------------------------	-----------------

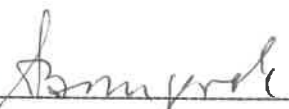
11. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung

Damlos, am 11.6.97 .

Damlos, den 12.6.97 .




Bürgermeister

*

Geändert bzw. ergänzt gemäß Verfügung des Landrates des Kreises Ostholstein vom 27.11.1997,
Az.: 61-1-3-11 B 4-858 sm

23738 Damlos, den 2.12.1997

Gemeinde Damlos
Der Bürgermeister

