

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 8

für das Gebiet Kaiserberg / Zwölf Berge

der Gemeinde Oldendorf



01. NOV. 1991

Oldendorf, im Januar 1991

im Juni 1991

im Juli 1991

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen des Bebauungsplanes
2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
3. Beschreibung des Geländes vor Verwirklichung des Bebauungsplanes
4. Begründung der städtebaulichen Planung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8
5. Ausweisungen
 - A - Erschließung, Fahrverkehr
 - B - Ruhender Verkehr / Fußwege
 - C - Grünplanung
 - D - Ausweisung der Baugrundstücke
6. Ver- und Entsorgung
7. Quantitative Werte
8. Bodenordnende Maßnahmen
9. Ausgleichsflächen für Eingriffe in die Landschaft
10. Kosten der Erschließung
11. Anlagen
 - Vermessungsplan der Grabhügel (Anlage 1)
 - Verkleinerung des Bebauungsplanes (Anlage 2)
 - Gehölzliste (Anlage 3)
 - Systemskizze Straßenknotenpunkt (Anlage 4)
 - Skizze der Bezugshöhen (Anlage 5)

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Oldendorf ist gemäß BauGB auf der Grundlage des mit Aktenzeichen IV 810 C - 512.112 - 30 vom 06.05.1982 genehmigten Flächennutzungsplanes aufgestellt worden.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Oldendorf, Flur 7, und wird im Norden durch den Feldweg Flurstück 75, im Osten durch den Feldweg Flurstück 75 und den bis zur Straße "Am Ehrenmal" verlaufenden, unbefestigten Hohlweg begrenzt. Im Süden wird das Gebiet durch die nördliche Grenze der Straße "Am Ehrenmal" und die nördliche Grenze des Flurstückes 61/6 begrenzt. Die östliche Grenze wird durch den vorhandenen Friedhof und den Weg zwischen Dorfstraße und Friedhof gebildet. Der Geltungsbereich umfaßt auch den Einmündungsbereich der Dorfstraße in die Kreisstraße 36 zwischen Huje und Heiligenstedten.

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke: teilweise das Flurstück der K 36 73/14, teilweise das Flurstück der Dorfstraße 74/4, das Wegeflurstück 75 und teilweise die landwirtschaftlichen Fläche 11/3, teilweise das Flurstück des Hohlweges 13/2, teilweise das Flurstück 61/6 im Bereich des vorhandenen Parkplatzes, teilweise das Straßenflurstück 61/5 der Straße "Am Ehrenmal", vollständig die Flurstücke 60/2 und 60/3 und teilweise das Flurstück 59/3 im Bereich der Dorfstraße.

3. Beschreibung des Geländes vor der Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist heute noch zum größten Teil landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die beiden Flurstücke 60/3 und 60/2 steigen deutlich von nach Süden hin an, so daß ein Höhenunterschied von 10 m besteht. Am Rande des Flurstückes befindet sich ein trigonometrischer Höhepunkt, der besonders gekennzeichnet werden soll. Die Fläche der beiden Flurstücke ist bis auf die nördliche Grenze durch Knicks begrenzt. Östlich des Flurstückes 60/2 ist der vorhandene Friedhof der Gemeinde Oldendorf angeordnet. Das Gebiet wird im Norden, Westen und teilweise im Süden und Osten durch Wege bzw. Straßen begrenzt. Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich im Anschluß an die landwirtschaftliche Fläche eine nicht landwirtschaftlich genutzte brachliegende Fläche mit niedrigen Birken und Fichten und daran anschließend ein öffentlicher Parkplatz. An der westlichen Grenze verläuft ein beidseitig von Knicks besäumter unbefestigter Hohlweg. Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche, Parkplatz und Friedhofserweiterungsfläche entsprechend der Planung des Bebauungsplanes Nr. 8 ausgewiesen.

Der Name des Gebietes Kaiserberg/Zwölf Berge (Hilgenkamp) ist von den in diesem Gebiet ehemaligen zwölf Grabhügeln (Landesaufnahme 13 - 24) abgeleitet. Die Lage der bereits 1880 abgetragenen Grabhügel ist in der beiliegenden Anlage der Begründung dargestellt. Sollten im Zuge der Tiefbau- und Ausschachtungsarbeiten Funde gemacht werden, sind sie beim Landesamt für Vor- und Frühgeschichte von Schleswig-Holstein umgehend anzuzeigen. Im Bereich des Bebauungsplanes lagen nur die Landesaufnahmen 20, 23 und 24. Auflagen werden von Seiten des Landesamtes für Vor- und Frühgeschichte nicht gemacht.

4. Begründung der städtebaulichen Planung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 soll zwei städtebauliche Ziele verwirklichen:

- Schaffung von Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser
- Erweiterung der Friedhofsfläche

Beide Ziele werden durch den örtlichen Bedarf begründet.

Im Bereich der Gemeinde Oldendorf sind freie Baugrundstücke nicht in ausreichender Anzahl vorhanden, um den öffentlichen Bedarf zu decken.

Bei der Friedhofserweiterung wird neben dem heutigen Bedarf auch der Flächenbedarf der nächsten Jahrzehnte abgedeckt.

5. Ausweisungen

A - Erschließung, Fahrverkehr

Das Baugebiet wird von der Kreisstraße 36 über die Dorfstraße und ein ca. 40 m langes Stück des Zufahrtsweges zum Friedhof erschlossen. Diese Erschließungsstraße wird als herkömmliche Straße mit 5,50 m breiter Fahrbahn und beidseitig angeordneten Gehwegen ausgewiesen. Das heute vorhandene Tor zum Friedhofszugang wird entsprechend zurückversetzt. Die Straßen innerhalb des Baugebietes werden als 6,50 m breite Mischfläche, d.h. als verkehrsberuhigte Wohn- und Spielstraße ausgewiesen. Die Straßen werden durch kreisförmige, mit einem Baum akzentuierte Knotenpunkte in den Einmündungs- und Kreuzungsbereichen erweitert. Die Knotenpunkte, die der Anlage zur Begründung als Systemskizze dargestellt sind, bilden zusammen

mit den angeordneten Bäumen ein wirksames und deutliches Hindernis im Straßenraum und unterstützt so die geplante Verkehrsberuhigung und sorgt insbesondere im Bereich der Einmündungen zwangsläufig für eine niedrige Fahrgeschwindigkeit der Fahrzeuge. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Notabfahrt, die im Regelfall mit Klappollern versperrt sein soll, ausgewiesen.

Der Hohlweg und der Feldweg werden für die Erschließung des Gebietes nicht benötigt und dienen nur dem landwirtschaftlichen Verkehr.

B - Ruhender Verkehr / Fußwege

Die notwendigen Parkplätze sind im Bereich der Knotenpunkte und im Bereich der Mischfläche auf besonders gekennzeichneten Flächen untergebracht.

Zusätzlich zu den Straßen sind im Bereich des Bebauungsplanes fünf Fußwegverbindungen, Richtung Westen als Verbindung zur Feldmark, Richtung Süden zur Straße "Am Ehrenmal" und Richtung Osten zum Zugangsweg des Friedhofes, ausgewiesen, um das neue Baugebiet an die vorhandenen Strukturen anzuschließen.

C - Grünplanung

Das gesamte Baugebiet ist durch Knicks (Wallhecken) von der offenen Landschaft abgegrenzt. Im Bereich der Zufahrtsstraße zum Baugebiet muß ein ca. 25 m langer Knick für die notwendige Straßenfläche um ca. 5 m verschoben werden. Am nördlichen Rand des Baugebietes ist ein neuer Knick als Abgrenzung zum Feldweg anzulegen und im Bebauungsplan auszuweisen. Diese Knicks sind lt. anliegender Gehölzliste zu bepflanzen.

Die Friedhofserweiterungsfläche soll durch einen neuen Knick von den Wohnbauflächen abgegrenzt werden. Der heute vorhandene Knick zwischen dem heutigen Friedhof und der Erweiterungsfläche muß bis auf die hohen Knickeichen im Rahmen der Friedhofserweiterung entfallen.

Die mit Kiefern und Birken besetzte Fläche nördlich des Parkplatzes bleibt als öffentliche Grünfläche in dieser Form erhalten.

Im Bereich der Straßenknoten sind heimische Laubbäume anzupflanzen. Der Hohlweg ist entsprechend des Bestandes ausgewiesen und in dieser Form zu erhalten.

D - Ausweisung der Baugrundstücke

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind 45 Grundstücke dargestellt. Die Mindestgröße der Grundstücke wurde auf 600 m² festgesetzt, um zu kleine, für den ländlichen Raum untypische Grundstücksgrößen zu verhindern.

Die Ausnutzung der Grundstücke (GRZ und GFZ) und die Darstellung der Bauflächen entsprechen den üblichen Werten und berücksichtigen neben den städtebaulichen und örtlichen Gegebenheiten die besondere Situation und Lage der Grundstücke.

Es werden 2-geschossige (nach LBO) Baukörper als Höchstgrenze ausgewiesen und die Trauf- und Firsthöhe festgelegt, so daß die Dachgeschosse voll ausgebaut werden können und trotzdem nur die üblicherweise als eingeschossig geltende Bauweise, d.h. Erdgeschoß mit geneigtem Dach möglich ist.

Die Ausweisung als reines Wohngebiet soll die Homogenität des Wohngebietes auf Dauer sichern. Ein Spielplatz wurde nicht ausgewiesen, da sich in ca. 200 m Entfernung ein großer Spielplatz befindet (Ecke Am Ehrenmal/Am Spielplatz).

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist wie folgt vorgesehen und gesichert:

Das Gebiet soll mit Strom, Wasser und Erdgas versorgt werden. Die Abwasserentsorgung soll im Trennsystem erfolgen. Die Müllentsorgung erfolgt durch regelmäßige Abfuhr, wie bereits in Oldendorf üblich. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband "Unteres Störgebiet".

Das Regenwasser von den Dachflächen muß im hinteren Teil der jeweiligen Grundstücke verrieselt werden.

Das Oberflächenwasser, das von den Hofflächen abfließt, muß der Straßenentwässerung zugeführt werden.

7. Quantitative Werte

Gesamtfläche 5,40 ha

Verkehrsfläche 1,15 ha

Grünflächen:

Friedhof 6.200 m²

Böschung 300 m²

Schutz-
pflanzung 1.200 m²

Gesamt 7.700 m² 0,77 ha

WR Flächen 3,48 ha

Insgesamt 45 Baugrundstücke

Parkplätze:

Innerhalb des Gebietes 22 Parkplätze

vorhandener Platz an der

Straße Am Ehrenmal 22 Parkplätze

8. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung der Erschließungsstraße ist der Erwerb eines Teiles des Flurstückes 11/3 erforderlich.

Im Bereich der Notabfahrt im südlichen Teil des Bebauungsplanes ist die Neuordnung des Flurstückes 61/6 vorzusehen.

Für die Ausweisung der neuen Straßenflurstücke, der Grundstücksaufteilung und der Friedhofserweiterung sind die heute landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 60/3 und 60/2 neu zu ordnen.

9. Ausgleich für Eingriffe in die Landschaft

1. Der Redder (Hohlweg) und Feldwege werden erhalten.
2. Die vorhandenen Knicks werden erhalten bzw. ergänzt.
3. Es werden Baumpflanzungen festgesetzt.
4. Als Ausgleich für die Herstellung der befestigten Erschließungsflächen werden in Abstimmung mit der Unteren Landschaftspflegebehörde Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches festgelegt.

10. Kosten der Erschließung

Da die Erschließung des Gebietes zur Zeit geplant wird, erfolgt die Darstellung der Kostenseite später.

Gemarkung Oldendorf
Flur/RK 7

Maßstab 1: 2000
Flur 3

Dresd

