

Begründung zum B-Plan

OTTENBÜTTEL Nr. 5

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

	<u>Seite</u>
1. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes	1
2. Festsetzung des Geltungsbereiches	1
3. Ausgangslage	2
4. Rechtsgrundlage und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
5. Städtebauliche Maßnahmen	3
5.1 Art der Nutzung	
5.2 Maß der Nutzung	
5.3 Bauweise	
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen	
5.5 Größe der Baugrundstücke	
6. Gestaltung der baulichen Anlagen	4
7. Verkehrliche Erschließung	6
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	6
9. Umweltverträglichkeit	7
10. Ver- und Entsorgung	8
11. Spielplatz	10
12. Auswirkungen des B-Planes	10
13. Termine und Kosten	11
14. Verfahren	11
15. Satzungsbeschluß	12

Anlagen

Nr. 1	Straßenquerschnitt M 1 : 100
Nr. 2	Pflanzvorschlag für Straßenbäume
Nr. 3	Ausschnitt aus dem F-Plan M 1 : 10.000
Nr. 4	Lageplan zum Flächenausgleich M 1 : 25.000

Gemeinde Ottenbüttel
Amt Itzehoe-Land
Kreis Steinburg

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Ottenbüttel Nr. 5
"A M L O H W E G"

1. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit des
Bebauungsplanes

In der Gemeinde Ottenbüttel sind nur noch wenige baureife Grundstücke zum Erstellen von Wohnhäusern vorhanden. Um im Rahmen des Eigenbedarfs Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes dringend erforderlich.

2. Festsetzung des Geltungsbereiches

2.1 Wahl des Standortes

Der Planbereich liegt im Zusammenhang mit einem anderen Einfamilienhausgebiet, bildet eine Abrundung der Ortslage und ist im F-Plan als Wohnbaufläche vorgesehen. Da die Lage städtebaulich günstig liegt, sind keine weiteren Alternativ-Standorte untersucht worden.

2.2 Lage und Umfang des Planbereiches

Der Planbereich liegt im Nordwesten der Ortslage an einem Gemeindeweg und ist ca. 0,5 ha groß.

Begründung zum B-Plan Ottenbüttel Nr. 5

3. Ausgangslage

3.1 Nutzungs- und Planungsrechte

Der Planbereich wird z.Z. noch landwirtschaftlich genutzt, er ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

3.2 Umliegende Gebiete

Der Planbereich grenzt an:

- im Norden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten an eine Wohnbaufläche, die überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut ist und
- im Süden an zwei Einfamilienhausbauplätze und daran anschließend vorhandene Wohnbebauung

4. Rechtsgrundlage und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4.1 Aufstellungsbeschluß

Der B-Plan wurde gemäß Aufstellungsbeschluß der Gemeinde Ottenbüttel vom 06.12.1988 erarbeitet. Der Aufstellungsbeschluß ist am 23.01.1989 ortsüblich bekanntgemacht worden.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Es gilt der gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland, der mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 06.05.1982 Az.: IV 810 c - 512.112-30 genehmigt wurde.

Da der Planbereich im F-Plan als Wohnbaufläche dargestellt wurde und im B-Plan ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, gilt der B-Plan aus dem F-Plan als entwickelt.

Begründung zum B-Plan Ottenbuttel Nr. 5

5. Städtebauliche Maßnahmen

5.1 Art der Nutzung

Aufgrund der ländlichen Lage soll das Gebiet nicht ausschließlich, sondern vorwiegend dem Wohnen dienen. Daher ist ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Dies entspricht auch der an das Plangebiet angrenzenden baulichen Nutzung.

5.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung in diesem B-Plan wird bestimmt aus der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Anzahl der Vollgeschosse.

Das festgesetzte Maß der Nutzung entspricht einer Einzelhausbebauung, wie sie auch im Osten des Planbereiches vorhanden ist.

5.3 Bauweise

Die Festsetzung, daß nur Einzelhäuser zulässig sind, entspricht ebenfalls der angrenzenden, vorhandenen Bebauung, da das Einfügen der neuen Bebauung in das Ortsbild ein Ziel der Planung ist.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie beträgt 5 m. Innerhalb einer Bautiefe von 20 m können die Häuser wahlweise gestellt werden. Bei der Erstellung eines Hauses an der hinteren Baugrenze mit einer Haustiefe von 12 m würde sich eine Vorgartentiefe von 13 m ergeben.

5.5 Größe der Baugrundstücke

Um den Charakter der Siedlung im Norden des Ortes zu erhalten, ist eine Mindestgrundstücksgröße von ~~700~~ ⁸⁵⁰ m² und aus Gründen des schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden eine maximale Größe von 800 m² festgesetzt.

*geändert aufgrund
des Beschlusses des
Gemeinderates
vom 18.12.1990*

*2. B.
Klein*



6. Gestaltung der baulichen Anlagen

Für die Bauten des Allgemeinen Wohngebietes sind Gestaltungsfestsetzungen erfolgt.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB dient die städtebauliche Planung unter anderem auch der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Interessen der privaten Grundeigentümer müssen aus den vorgenannten Gründen dem Interesse der Öffentlichkeit gegenüber zurückstehen.

Die Gestaltungsvorschrift soll die Bauleitplanung unterstützen und ergänzen. Durch örtliche Bauvorschrift wird ein Rahmen gesetzt, innerhalb dem die Bauherren und die Entwurfsverfasser der Bauten Raum für eigene Initiative haben. Damit kann bei verständiger Handhabung der Gestaltungsvorschrift das entstehen, was für die Schönheit und Wohnlichkeit wesentlich ist, eine Vielzahl individuell gestalteter Einzelbauten, die jedoch einander zugeordnet sind und soviel Gemeinsames ausweisen, daß sie eine harmonische Einheit bilden.

Die Landesbauordnung von Schleswig-Holstein ermächtigt zum Erlaß gestalterischer Vorschriften, die über die Abwehr bloßer Verunstaltung hinausgehen dürfen.

Nach der LBO sind daher gestalterische Anforderungen in örtlichen Bauvorschriften nicht auf die Abwehr von Verunstaltungen (ein häßlicher, das Empfinden des Beschauers nicht bloß beeinträchtigender, sondern verletzender Zustand) beschränkt, sondern dürfen auch darauf gerichtet sein, Unschönheiten abzuwehren, Störungen architektonischer Harmonie zu verhindern und ästhetisch unerwünschte Erscheinungen aus dem Orts- und Landschaftsbild fernzuhalten.

Begründung zum B-Plan Ottenbüttel Nr. 5

Um einen Gestaltungsrahmen zu setzen, sind für das allgemeine Wohngebiet folgende Festsetzungen getroffen worden:

a) Traufhöhe

Mit den Festsetzungen der Traufhöhen soll erreicht werden, daß folgende, nicht landschaftstypische Bauformen, ausgeschlossen werden:

- ein zu hoher Keller über Geländeoberfläche,
- Bau eines zu hohen Drempels und

b) Dachform und -neigung

Durch die Festsetzung der Dachform und der Dachneigung soll dieses als verbindendes Element zwischen der vorhandenen Einfamilienhaus-Siedlung und dem Planbereich dienen. In der Einfamilienhaus-Siedlung befinden sich überwiegend Walmdächer mit einer relativ niedrigen Dachneigung. Diese Form ist daher für den Planbereich aufgenommen, außerdem sind Krüppelwalmdächer zugelassen. Letztere Dachform ermöglicht einen wirtschaftlicheren Dachausbau als Walmdächer und Ähnlichkeiten mit den Walmdächern.

c) Wandflächen

Für die Fassaden der Wohnhäuser ist rotes Ziegelmauerwerk in Naturfarben festgesetzt. Dies entspricht den umliegenden Bauten in der neuen Wohnsiedlung wie auch den älteren Häusern.

Durch diese Festsetzung soll das landschafts- und ortstypische Material in Ottenbüttel als bestimmendes Gestaltungselement erhalten werden.

Die textlichen Festsetzungen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen und Garagen, um den Bauherren für die untergeordneten Bauten eine preiswerte Alternative (z.B. die Errichtung von Fertiggaragen) zu ermöglichen.

Begründung zum B-Plan Ottenbuttel Nr. 5

7. Verkehrliche Erschließung

7.1 Straßenfläche

Die Erschließung erfolgt über den Gemeindeweg, der wegen des geringen Verkehrs im Mischsystem ausgebaut werden kann, siehe Anlage Nr. 1 zur Begründung. Es ist ein Straßenquerschnitt von 7,50 m gewählt, damit eine Erweiterungsmöglichkeit besteht.

7.2 Sichtfeld

An der Kurve ist ein Sichtfeld gewählt, gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) mit Schenkellängen von 30 m und 10 m.

7.3 Ruhender Verkehr

Für den Planbereich werden zwei öffentliche Parkflächen für Kfz erforderlich. Hierfür ist eine Verbreiterung des Straßenquerschnittes vorgenommen worden, um Parkbuchten bauen zu können.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die privaten Flächen, die für die Straßentrasse erworben werden müssen, sollen der Gemeinde kosten- und lastenfrei in freier Vereinbarung übergeben werden, so daß voraussichtlich keine Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens erforderlich werden. Andernfalls ergeben sich die Maßnahmen nach dem BauGB.

9. Umweltverträglichkeit

9.1 Grund und Boden

Für die Schaffung der Baugrundstücke wird nur eine kleine Fläche in Anspruch genommen, so daß mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen ist.

Da es sich um eine kleine landwirtschaftliche Fläche handelt, die schlecht zu bewirtschaften ist und im Zusammenhang mit vorhandener Wohnbebauung liegt, wird die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

9.2 Immissionsschutz

Das Wohngebiet schließt im Westen und Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Dadurch sind Immissionen aus der Bearbeitung von landwirtschaftlichen Flächen möglich. Diese Immissionen müssen jedoch in einem ländlichen Bereich auch in einen Allgemeinen Wohngebiet hingenommen werden, soweit sie ortsüblich sind.

In direkter Nachbarschaft des neuen Wohngebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betriebsstätten, so daß keine Immissionen hiervon auf das Wohngebiet einwirken.

9.3 Landschaftspflege

Innerhalb der Verkehrsfläche sind Anpflanzungsgebote für heimische, standortgerechte Laubbäume getroffen um eine entsprechende Begrünung und Gestaltung vorzunehmen. Der genaue Standort wird der Detailplanung vorbehalten, ein Gestaltungshinweis befindet sich in der Anlage Nr. 2.

Die vorgesehene Anpflanzung der Bäume bedarf vor Ausführung einer Absprache vor Ort, damit sichergestellt ist, daß Beschädigungen der vorhandenen E-Leitungen ausgeschlossen und erforderliche Verlegetrassen nicht unnötig eingeschränkt werden.

Begründung zum B-Plan Ottenbüttel Nr. 5

Außerdem wird als Ausgleichsmaßnahme zum Eingriff gemäß § 8 Landschaftspflege-Gesetz vorgeschlagen eine Teilfläche des Flurstückes 58/1 der Flur 4 der Gemarkung Ottenbüttel, siehe Anlage Nr. 4 zur Begründung, die unmittelbar an die Waldfläche zum Staatsforst Barlohe (Halloh) grenzt, aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung herauszunehmen, von der weiterhin zu bewirtschaftenden Fläche abzugrenzen und einer natürlichen Sukzession zu überlassen. Es ist hierfür vorgesehen, 5.000 m² des insgesamt ca. 3,1140 ha großen Flurstückes.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Elektroversorgung

Die Stromversorgung unterliegt der Schleswag. Für die kleine Erweiterung wird voraussichtlich keine Trafostation erforderlich.

10.2 Wasserversorgung

Für die Gemeinde soll voraussichtlich eine zentrale Wasserversorgung geplant werden. Hierzu will die Gemeinde untersuchen, ob der Anschluß des Gemeindegebietes an einen der drei in der Nähe befindlichen Wasserversorgungs-Verbände möglich und sinnvoll ist, oder ob ein zentraler Wasserversorgungs-Brunnen der Gemeinde erstellt wird.

Da noch nicht zu übersehen ist, welche Lösung in Frage kommt und wann der zentrale Anschluß durchgeführt wird, werden als Übergangslösung entsprechende Festsetzungen für einen Brunnen für den B-Plan-Bereich getroffen. Hierzu zählt neben der Fläche für den Brunnen und die Wasserschutzzone ein Geh- und ein Leitungsrecht.

Begründung zum B-Plan Ottenbüttel Nr. 5

Der Umfang der Schutzfläche und die im Einzelnen erforderlichen Maßnahmen innerhalb der Schutzfläche kann bzw. können erst festgelegt werden, wenn an Hand von Bohrprofilen gutachterliche Äußerungen möglich sind. Es muß jedoch der engere Brunnen-schutzbereich dauerhaft eingefriedigt werden.

10.3 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser des Planbereiches wird über ein Siel an den Regenwasserkanal, der in der Böverst Dörp-straat liegt, dem Mühlenbach zugeführt.

10.4 Schmutzwasserbeseitigung

Mit dem Bau der zentralen Ortsentwässerung wird voraussichtlich 1989 begonnen. Es kann daher davon ausgegangen werden, daß beim Abschluß des Verfahrens des B-Planes die Ortsentwässerung soweit fertig gestellt ist, daß der B-Plan-Bereich an die Kanalisation der Gemeinde angeschlossen werden kann. Andernfalls wird die Baugenehmigung der Hochbauten zurückgestellt bis die Erschließung gesichert ist.

Begründung zum B-Plan Ottenbüttel Nr. 5

10.5 Abfallbeseitigung

Für die Müllbeseitigung ist der Kreis Steinburg zuständig.

Altablagerungen im Planbereich sind der Gemeinde nicht bekannt. Sollten sich während der Bauphase vor Ort Hinweise finden, sind diese dem Kreis Steinburg anzuzeigen.

11. Spielplatz

Im B-Plan-Bereich ist kein Spielplatz erforderlich.

Im einzelnen ergeben sich folgende Kriterien:

-es handelt sich nur um eine kleine Fläche eines Bebauungsplanes mit ca. 6 Einzelhäusern (voraussichtlich auch nur 6 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern).

-es handelt sich um relativ große Grundstücksflächen, so daß auf den Privat-Grundstücken genügend Platz zum Spielen vorhanden ist.

-im Plangebiet steht die verkehrsberuhigte Erschließungsstraße als Spielstraße zur Verfügung.

-in ca. 500 m fußläufiger Entfernung an der Böverst Dörpstraat befindet sich ein öffentlicher Spielplatz sowie die Sportanlage der Gemeinde Ottenbüttel.

12. Auswirkungen des B-Planes

Durch die Aufstellung des B-Planes wird die Erschließung zum Bau von ca. 6 Einzelhäusern möglich. Da es sich voraussichtlich um Einfamilienhäuser handelt und mit einer durchschnittlichen Einwohnerzahl von 2,5 Einwohner pro Wohneinheit gerechnet wird, ist mit einer Bevölkerungszahl im Plangebiet von ca. 15 Einwohnern zu rechnen. Die im Verhältnis zur Einwohnerzahl von Ottenbüttel geringe Zunahme der Einwohner, die außerdem zwischenzeitlich ausgeglichen wird durch Verringerung der Belegungsdichte der Wohneinheiten im Ort Ottenbüttel, wirkt sich nicht auf die Infrastruktur von Ottenbüttel aus.

Negative Auswirkungen der Planung sind nicht zu erkennen. Als positiv ist zu werten, daß durch die Ausweisung eines neuen kleinen Baugebietes in einer städtebaulich günstigen Lage ermöglicht wird, daß die Bevölkerung von Ottenbüttel gehalten wird.

Begründung zum B-Plan Ottenbüttel Nr. 5

13. Termine und Kosten

13.1 Termine

Die Erschließung soll erfolgen sobald der Anschluß zur Abwasserentsorgung sichergestellt ist, dies wird voraussichtlich noch im Jahre 1990 sein.

13.2 Kosten

Kosten die für die Erschließung alsbald entstehen sind die zur Herstellung der öffentlichen Parkfläche (Kfz-Parkplatz). Nach Erfahrungswerten fallen hierfür an (ohne Grundstückserwerbskosten) ca. DM 12.000.--
Mindestkostenanteil der Gemeinde 10%
von DM 12.000.-- = DM 1.200.--.

13.3 Finanzierung

Die Mittel für die Kosten der Erschließung sind in der mittelfristigen Finanzplanung der Gemeinde Ottenbüttel eingeplant.

14. Verfahren

Am 13.3.1990 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ottenbüttel den Entwurf des B-Planes Nr. 5 einschließlich dieser Begründung sowie die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des B-Planes einschließlich dieser Begründung hat in der Zeit vom 27.03.1990 bis 26.04.1990 öffentlich ausgelegt.

ausgearbeitet:

Seedorf/Hamburg

den 19.03.1990 N/L



-Ortsplaner-

Begründung zum B-Plan Ottenbüttel Nr. 5

15.

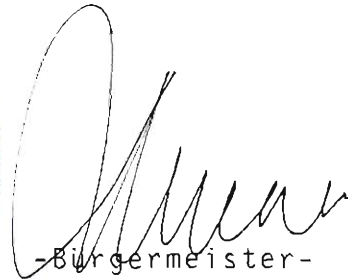
Satzungsbeschluß

Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ottenbüttel in ihrer Sitzung am 18.06.1990 den B-Plan Nr. 5 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

aufgestellt:

Ottenbüttel, den **09. AUG. 90**




-Bürgermeister-