

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung/Ergänzung des
Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Ostrohe
für das Gebiet "nördlich des Bronkweges,
südlich des sogenannten Kirchschnittweges und
östlich der Neuen Straße"

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Ostrohe erlangte im Jahre 1983 Rechtskraft.

Der Bebauungsplan ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes realisiert.

Das ca. 1,7 ha große Gesamtgebiet des Bebauungsplanes sieht Festsetzungen für eingeschossige Wohnhausbauten (Einfamilienhäuser) in offener Bauweise in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) vor.

Der Bebauungsplan ist bis auf zwei Grundstücke entsprechend den Festsetzungen bebaut.

Die Erschließungsanlagen sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen sind hergestellt.

2. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 1 nicht realisiert werden konnte (der B-Plan Nr. 1 wird aufgehoben) und der Bebauungsplan Nr. 2 fast vollständig bebaut ist, wird die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich, um den Bedarf an Baugrundstücken für weitere 18 Wohnhausbauten in eingeschossiger offener Bauweise Rechnung zu tragen.

Der Bebauungsplan Nr. 2 soll aus verschiedenen Gründen um rd. 1,7 ha erweitert/ergänzt werden.

Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den örtlichen Eigenbedarf für die nächsten 6 Jahre bis 1995 zu decken und um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen zu erreichen.

Um den Eigenbedarf besser steuern zu können, ist der größte Teil der Baufläche, die Flurstücke 142/3 und 143/6 von der Gemeinde erworben worden.

Zur Verbesserung des künftigen Wohnumfeldes der Erweiterungsfläche ist für den öffentlichen Verkehrsraum der Erschließungsstraßen eine Verkehrsberuhigung nach Zeichen 325 StVO vorgesehen (siehe auch Ziffer 7).

Die Anbindung des Ergänzungsgebietes durch eine Erschließungsstraße an die Straße Bronkweg erfolgt über die bislang als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - festgesetzte Fläche. Diese Fläche, die für die Erschließung des vorliegenden Ergänzungsgebietes vorgehalten wurde, wird nunmehr als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

3. Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem beiliegenden Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

Der größte Teil des Ergänzungsbereiches bis auf das im Privateigentum stehende Flurstück 141/4 befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist zur Auflage zu machen, daß sich die Verkäufer und Käufer von Baugelände den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterwerfen.

4. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff. BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB erforderlich.

Die Verfahren und Maßnahmen sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

5. Versorgungseinrichtungen

5.1 Elektrischer Strom

Die Versorgung der Gebäude mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig.

5.2 Wasserversorgung

Die Brauchwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Norderdithmarschen.

5.3 Feuerlöscheinrichtungen

Das in den Straßen verlegte Wasserleitungsnetz erhält in den vorgeschriebenen Abständen Unterflurhydranten, die für Löschzwecke zu nutzen sind.

6. **Entsorgungseinrichtungen**

6.1 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt.

6.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der gemeindlichen Abwasserkläranlage (Teichanlage) zur Reinigung zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen und das geklärte Abwasser wird in die vorhandenen Vorfluter des Sielverbandes Brooklandsautal geleitet.

Das auf den einzelnen Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf denselben in den Untergrund einzuleiten (z. B. durch Eizelsickerschächte oder Verrieselungsanlagen) und darf nicht an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Um die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter zu gewährleisten, ist außerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes vor der Einleitungsstelle der Verbandsanlage ein für den vorhandenen und künftigen Baubestand ausreichend bemessenes Regenrückhaltebecken errichtet worden.

Die Einleitung des Oberflächenwassers über das Regenrückhaltebecken in die Vorfluter erfolgt im Einvernehmen mit den Fachbehörden, dem Eiderverband in Pahlen, dem Amt für Land- und Wasserwirtschaft in Heide und der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen in Heide.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird seitens der Gemeinde ein Antrag auf Genehmigung zur Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Vorfluter bei der Wasserbehörde gestellt. Diesem Antrag werden entsprechend aufgestellte hydraulische Nachweise und gegebenenfalls auch weitere Unterlagen über erforderliche Maßnahmen beigelegt.

7. **Straßenerschließung/öffentliche Parkplätze**

Die Planstraßen A/B/C sind als Erschließungsstraßen für die angrenzenden Baugrundstücke in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzt worden.

Die Gemeinde beabsichtigt, die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Planänderungsgebietes als "Verkehrsberuhigter Bereich" nach Zeichen 325/326 StVO vorzusehen. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden in der Planzeichnung entsprechend mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Um das Ziel einer Verkehrsberuhigung zu erreichen, werden neben der Beschilderung nachfolgende bauliche Maßnahmen vorgesehen:

- niveaugleicher Ausbau für die gesamte Straßenbreite
- Fahrbahnversätze/-verengungen
- Aufpflasterungen/Pflasterwechsel
- Kennzeichnung von ausreichenden Parkplätzen
- Reservierung von Flächen für Fußgänger (z. B. durch Poller, Bewuchs usw.)
- Grünrabatte usw.

Ein konkretes Gestaltungskonzept für die bauliche Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches liegt noch nicht vor. Dieses Konzept soll im Zuge der Erschließung des Baugebietes erstellt werden.

Die geplante Verkehrsberuhigung erfolgt im Einvernehmen mit der Straßenverkehrsaufsichtsbehörde des Kreises Dithmarschen.

Da nur ein Teil der erforderlichen öffentlichen Parkplätze in der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt worden sind, verpflichtet sich die Gemeinde, im Zuge der Erschließung des Baugebietes insgesamt 6 Parkplätze auszubauen.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt innerhalb der verkehrsberuhigten Straße Schrittempo, außerhalb des Plangeltungsgebietes 50 km/h.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke ist innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches eine Verkehrsregelung von rechts vor links, am Knotenpunkt der Planstraße A/Bronkweg ist die Planstraße A als untergeordnete Straße entsprechend der Vorfahrtsregelung bei verkehrsberuhigten Bereichen angenommen worden.

Zwischen dem Wendeplatz und dem östlich gelegenen Feldweg ist ein Fußweg festgesetzt worden, der gleichzeitig als Notzufahrt bei Unglücksfällen vorgesehen wird. Es werden geeignete Maßnahmen ergriffen, daß der Fußweg nicht für den öffentlichen Durchgangsverkehr, sondern nur von Fahrzeugen der Hilfs- und Rettungsdienste befahren werden kann. Ein öffentlicher Durchfahrtverkehr wird durch entsprechende Absperreinrichtungen (z. B. Sperrpfosten) ausgeschlossen.

8. Das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b dienen zur Grüneinbindung des Baugebietes zur freien Landschaft. Die vorhandenen Knicks sollen, soweit es die künftige Bebauung zuläßt, erhalten werden. Ein weiterer Knick, der von Westen nach Osten quer durch das Baugebiet verläuft, soll entfernt werden, sobald die Grundstücke südlich der Planstraße B bebaut werden. Die vorhandenen Bäume sind, soweit möglich, zu erhalten.

Als Ersatz für den fortfallenden Knick sind innerhalb des Baugebietes Flächen auf den Baugrundstücken an der südlichen Plangeltungsbereichsgrenze für eine Bepflanzung vorgesehen.

Die Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie ihre dauernde Unterhaltung dieser Flächen und Knicks sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer vorzunehmen.

Ferner sollen folgende Gewässer im Gemeindegebiet als biotopfördernde Maßnahmen naturgerecht als Ersatz im Sinne des § 8 Abs. 3 LPflegG wieder hergestellt werden:

1. 2 Teiche auf den Parzellen W. Timm und P. Nienhüser am Kirchschnittweg
2. 3 Teiche auf den Parzellen P. Nienhüser, H. Detlefs-Erben und D. Struve am Langkoppelsweg
3. 1 Teich auf der Parzelle W. Timm am Nordweg

Diese Maßnahmen werden unter Beteiligung der unteren Landschaftspflegebehörde bis Ende 1990 durchgeführt.

9. Kosten

Die Erschließungskosten für den gesamten Plangeltungsbereich einschl. der Kosten für die Entwässerung werden derzeit auf rd. 435.000,-- DM geschätzt.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand (ohne Kosten für Schmutz- und Oberflächenentwässerung - Mischsystem - von den privaten Grundstücken) nach § 129 BauGB beträgt rd. 350.000,-- DM.

Der nach dem Baugesetzbuch beitragsfähige Erschließungsaufwand soll über Vorausleistungen auf die Erschließungsbeiträge gedeckt werden. Der 10 %ige Anteil der Gemeinde wird aus der allgemeinen Rücklage entnommen.

Für die Aufwendungen der Schmutzwasserkanalisation und der Wasserversorgung erhebt die Gemeinde kostendeckende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz.

Ostrohe, den 22. Feb. 1990



Gemeinde Ostrohe
- Bürgermeister -