

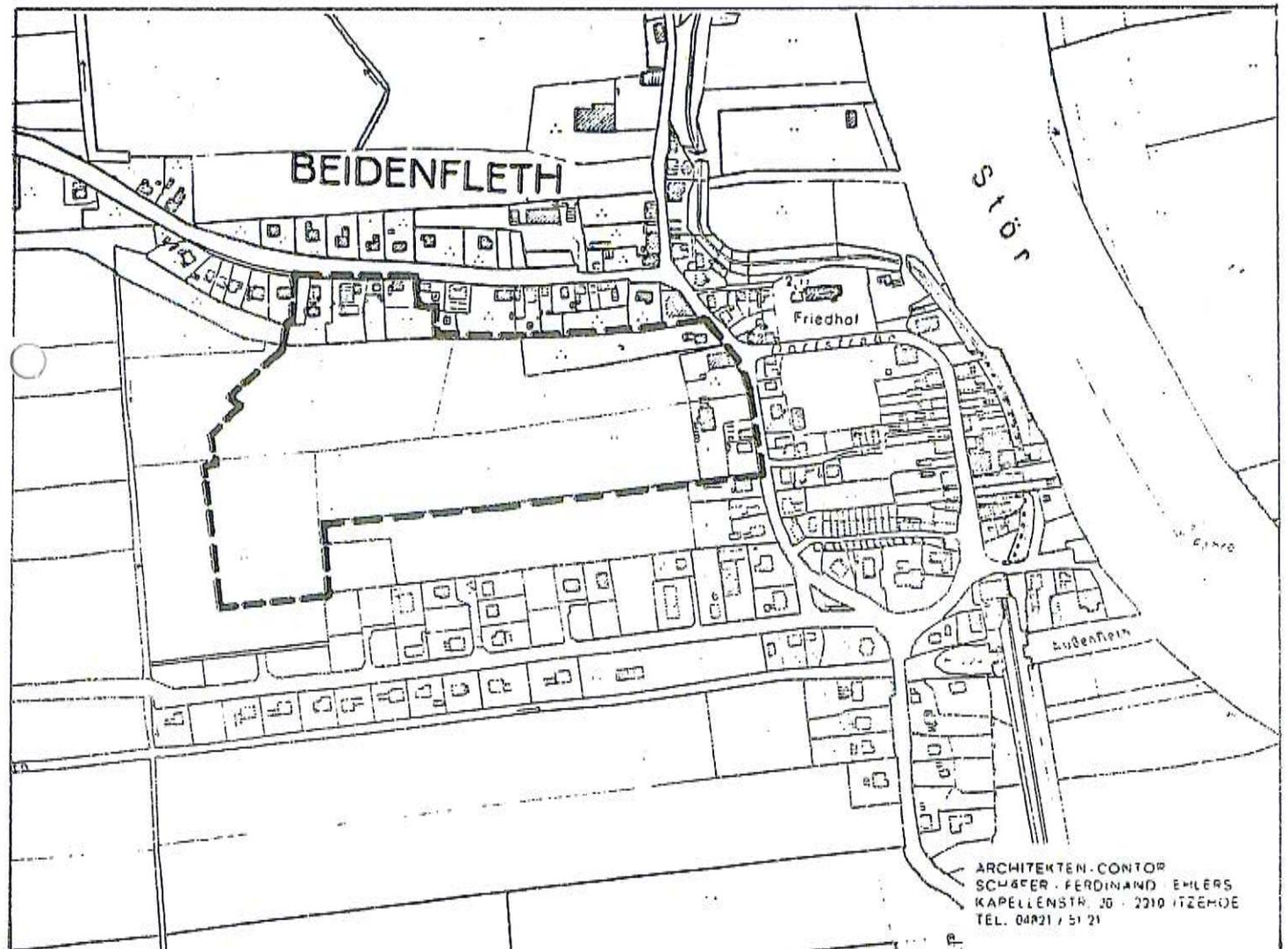
GEMEINDE BEIDENFLETH

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

WOHNGEBIET "HINTER DEM DORFE"

BEGRÜNDUNG

- Gliederung:
1. Erfordernis der Planaufstellung
 2. Lage des Plangebietes
 3. Planungskonzept und städtebauliche Maßnahmen
 4. Erschließung des Plangebietes
 5. Versorgungsmaßnahmen
 6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
 7. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung
 8. Erschließungskosten



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE BEIDENFLETH FÜR DAS WOHNGEBIET "HINTER DEM DORFE"

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Beidenfleth hat in ihrer Sitzung am 08.04.76 grundsätzlich beschlossen, für das Gebiet "Hinter dem Dorfe" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Viele Anfragen von Beidenflether Bürgern nach Einfamilienhaus-Grundstücken und die Ordnung der öffentlichen Grün- und Wegeflächen machen die Ausweisung dieses Baugebietes erforderlich.

2. Lage des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet ist ca. 5,4 ha groß, liegt westlich des Ortskerns Beidenfleths und schließt im Norden und Osten direkt an die vorhandene Bebauung an. Es grenzt im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen. In der Gesamtfläche sind ca. 2,9 ha Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Gebiet setzt sich aus folgenden Flurstücken zusammen:

115/12 tlw., 255/116, 113 tlw., 112/1, 112/2, 111/2, 82/4, 82/5, 83/1, 265/85, 267/85, 117/1, 120/1, 138/2 u. 183/3, 116/2.

3. Planungskonzept und städtebauliche Maßnahmen (vergl. Plan S. 4)

Um der zur Zeit rückläufigen Tendenz der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde entgegenzuwirken, ist die Ausweisung der Wohnbauflächen für insgesamt 34 Einfamilienhäuser erforderlich.

Es soll damit der Forderung nach größeren und besser ausgestatteten Wohnungen und der Nachfrage insbesondere einheimischer Bauinteressenten Rechnung getragen werden.

Das Baugebiet wird in zwei zeitlich nachfolgenden Abschnitten mit 18 bzw. 16 Wohneinheiten erschlossen.

Eine ca. 1,40 ha große, dem Plangebiet südlich vorgelagerte Fläche, an den Bebauungsplan Nr. 2 angrenzend, ist z. Zt. aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht bebaubar und im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Diese Fläche und die westlich an das Plangebiet grenzenden Flächen sind in das Gesamtbebauungskonzept mit einbezogen worden, um langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches zu sichern.

Die im Norden des Plangebiets an der Deichreihe ausgewiesene Mischgebietsfläche (MI) dient der Entwicklung vorhandener Betriebe und der Sicherstellung der Baugebietserschließung.

Das Baugebiet ist in einem System von Wohn- und Fußwegen durchlässig

gestaltet und erlaubt so die Einbindung der Sport-, Grün- und Kleingartenflächen und darüberhinaus den Anschluß an den alten Ortskern mit den vorhandenen Wegen Fiefhusen und Langereihe bis an die öffentlichen Grünflächen an der Stör.

Die im Gesamtkonzept um die Wohnwege ausgebildeten Hausgruppen dienen zur Erhöhung der Wohnruhe und ergeben öffentliche "Hofspielräume" für Kinder.

Zusätzlich ist ein Kinderspielplatz für schulpflichtige Kinder in Verbindung mit dem Sportplatz geplant.

Der Sportplatz wird durch ausreichende Schutzpflanzungen seiner Nutzung entsprechend im Westen von dem "Allgemeinen Wohngebiet" abgegrenzt.

- * Die Heckenbepflanzung als Abgrenzung zum WA-Gebiet reicht aus, sofern die Benutzung des Sportplatzes im bisherigen dörflichen Rahmen bleibt.

4. Erschließung des Plangebiets

* Ergänzt zur Auflegenerfüllung
gem. Beschluß der Gemeinde-
vertretung vom 24.3.1993.



*Block.
Bgm.*

Der erste Bauabschnitt wird durch die Haupteerschließungsstraße von der Oberen Deichreihe (L 136) bis zum Kirchweg im Süden gebildet. In diesem Zusammenhang ist der Ausbau des Kirchweges bis zur Unteren Dorfstraße im Osten erforderlich. Die geschwungene Trassierung macht den Wohngebietscharakter deutlich und verhindert eine schnelle Durchfahrt. Es ist vorgesehen, diese Haupteerschließungsstraße als Stopstraße an die L 136 anzubinden.

Im zweiten Bauabschnitt werden die übrigen Grundstücke durch Stichstraßen bzw. Wohnstraßen an die Haupteerschließungsstraße angeschlossen. Die Wohnstraßen sind als Stopstraßen vorgesehen.

Für die Fußgänger besteht die Möglichkeit, die östlich des Plangebietes im Ortskern bestehenden Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, die öffentlichen Einrichtungen und Grünanlagen durch Fußwege zu erreichen.

Alle Baugrundstücke sind mit dem PKW erreichbar; Garagenbauten sind möglich.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind in Längsaufstellung im Straßenraum unter Baumpflanzungen vorgesehen.

5. Versorgungsmaßnahmen

a) Wasser

Die Wasserversorgung erfolgt zentral durch den Wasserbeschaffungsverband "Unteres Störgebiet".

Für die Löschwasserversorgung sind Hydranten in der notwendigen Anzahl am Kirchweg und an der Oberen Deichreihe vorhanden.

b) Abwasser

Die Abwasserbeseitigung wird durch ein Trennsystem erfolgen. Das Regenwasser wird direkt in einen Vorfluter geleitet. Nach dem Generalentwässerungsplan ist ein Regenrückhaltebecken nicht erforderlich. Die Hausabwässer werden einer zentralen vollbiologischen Kläranlage zugeleitet werden. Die Gemeinde verfügt z.Zt. noch nicht über eine solche Anlage. Es ist jedoch ein Auftrag zur Planung vergeben worden. Mit Fertigstellung der Anlage rechnet die Gemeinde etwa 1982. Eine Übergangslösung für das Baugebiet ist nicht vorgesehen.

c) Energieversorgung

Die Versorgung mit elektr. Energie erfolgt durch die Schleswig AG, Rendsburg. Eine Verkabelung der 20 KV-Leitung ist vorgesehen. Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich, sofern sich für die Schleswig AG eine Wirtschaftlichkeit ergibt.

d) Müllbeseitigung

Die Hausmüllbeseitigung wird durch den Kreis Steinburg durchgeführt, der sich privater Unternehmen bedient.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit sich das zu bebauende Gelände im privaten Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BBauG, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff BBauG sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BBauG vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Gemäß Art. 3 § 2 Abs. 2 des Änderungsgesetzes zum BBauG vom 18.8.1976 sind die Bürger in einer dem Stand der Planung entsprechenden Weise an der Bauleitplanung beteiligt worden. Eine öffentliche Darlegung und Anhörung fand am 30.03.79 im Rahmen einer Bürgerversammlung statt. Den zahlreich erschienenen Bürgern wurde die Neugestaltung des Gebietes erläutert. Die von ihnen vorgebrachten Anregungen wurden nach Möglichkeit in die Bauleitplanung eingearbeitet. Über die Versammlung wurde eine besondere Niederschrift gefertigt.

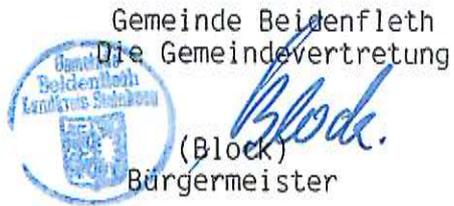
8. Erschließungskosten

Die Kosten der Erschließungsanlage gemäß § 127 BBauG sind überschläglich ermittelt worden. Es wurden veranschlagt für:

Straßenbau einschl. der Gehwege und öffentl. Parkplätze	250.000,-- DM
Straßenentwässerung	55.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	28.000,-- DM
öffentl. Grünfläche (Kinderspielplatz, Sportplatz)	<u>400.000,-- DM</u>
	733.000,-- DM
	=====

Von diesen Kosten trägt die Gemeinde gemäß § 129 BBauG 10 %.

Aufgestellt gemäß §9 Abs. 8 BBauG
Beidenfleth, den 19.9.1980/31.3.1981/26.7.1982



Gesamtbebauungsbereich M. 1" 5000
Stufenweise Realisierung

