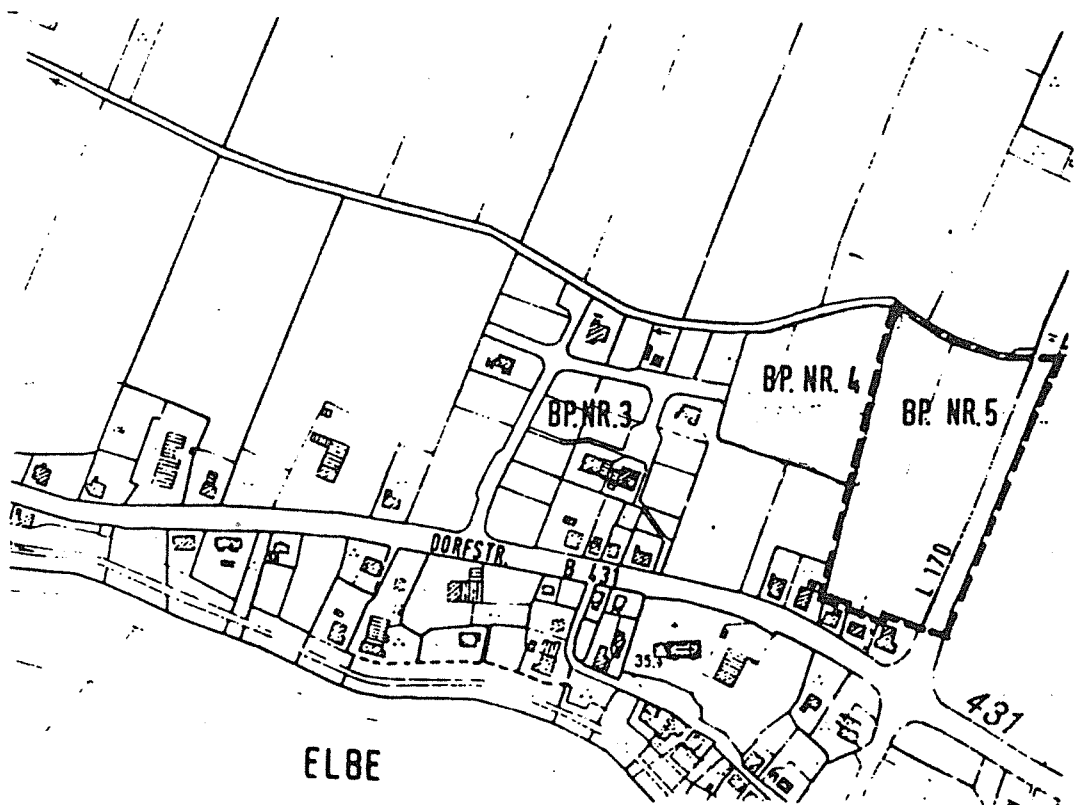


GEMEINDE BROKDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 5
WOHNGEBIET AN DER L 170
BEGRÜNDUNG

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



Bearbeitungsstand

15. Juni 1984

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Brokdorf
für das Wohngebiet an der L170

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Brokdorf beabsichtigt für den Bereich östlich des Bebauungsplanes Nr. 4 und westlich der Landesstraße 170 einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Wohnbauflächen in den Bebauungsgebieten Nr. 3 und Nr. 4 sind im wesentlichen verkauft und bebaut.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 11.11.1982 grundsätzlich beschlossen für das Gebiet an der L 170 einen Bebauungsplan aufzustellen.

Eine ständige Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken und die Tendenz der Verringerung der Belegungsziffern je vorhandener Wohnung machen die Ausweisung dieses Baugebietes erforderlich. Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere der Wohnungsbedarf der am Ort Beschäftigten gedeckt werden.

2. Lage des Gebietes

Das Bebauungsgebiet ist ca. 1,86 ha groß, liegt nördlich der Dorfstraße (B 431) und westlich der Landstraße 170. Es schließt im Westen als Teilfläche direkt an die vorhandene Bebauung des Bebauungsplangebietes Nr. 4 an und grenzt im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Gebiet wird aus den Flurstücken 93/1, 94/6 und Teilflächen aus 136/19(L 170) der Flur 16 gebildet. Die Flurstücke 93/1 und 94/6 sind im Eigentum der Gemeinde.

3. Planungskonzept und städtebauliche Maßnahmen (s. Realisierungsplan S. 3)

Die Gesamtwohnbaufläche östlich des Bebauungsplanes Nr.3 und westlich der L 170 wird in zwei zeitlich nachfolgenden Abschnitten erschlossen. Davon ist der erste Bauabschnitt der Bebauungsplan Nr. 4. Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 5 ist mit dem Bebauungsplan Nr. 4 als ein Wohngebiet um eine "Grüne Mitte" konzipiert. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche ist zur Eigenheimbebauung vorgesehen und als allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. *GRZ 0,25 *GFZ 0,35 . Es können 18 Wohneinheiten erstellt werden. Ein Planungszeitraum bis etwa 1987 ist zugrundegelegt.

Durch Ausweitung der öffentlichen Flächen wird in der Mitte des Plangebietes ein zentraler Grünraum (eine erste Teilfläche ist im Westen im B-Plan Nr. 4 vorgesehen) geschaffen, der sowohl als parkähnliche Anlage als auch als zusätzlicher Kinderspielplatz (größere Spielplätze befinden sich außerhalb des Plangebietes) den Anliegern dienen soll. Die erforderliche Abschirmung zur Planstraße A, die zukünftig nicht sehr große Verkehrsbelastung haben wird (sie dient nur den Anliegern der Bebauungsplangebiete 3,4 und 5), wird durch eine Heckenpflanzung gewährleistet.

*9 Der Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Brokdorf ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Ergänzt zur Planerfüllung gem. Beschluss der Gemeindevertretung vom
19.11.1984



Die ca. 0,5 ha große südliche Teilfläche des Plangebietes (östlich der Friedhoferweiterungsfläche) ist in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der A statt wie bisher als Grünfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4. Erschließung des Plangebietes

Zur Erschließung des Plangebietes ist die Weiterführung der bestehenden Erschließungsstraße (Erich-Steiding-Straße) nach Osten mit dem Anschluß an die L 170 erforderlich.

An der Landstraße 170 innerhalb des Plangebietes ist eine 20 m breite Anbauverbotszone festgesetzt. Die Grundstücke zur L 170 werden durch Heckenpflanzungen abgegrenzt. Nach einer Lärmschutzberechnung ist ein Wall nicht erforderlich.

Von der Planstraße A (Einmündung der Erschließungsstraße) bis zur B 431 wird entlang der L 170 ein Gehweg mit Grünschutzstreifen zur Fahrbahn angeordnet.

Der nach Süden verlaufende Wohnweg (B) wird durch einen für Notdienste befahrbaren Verbindungsfußweg an die L 170 geführt.

Alle Grundstücke sind mit dem PKW erreichbar; Garagenbauten sind möglich. Die erforderlichen Parkplätze sind in Längsaufstellung im Straßenraum unter Baumpflanzungen und im Wendehammer des südlichen Wohnweges vorgesehen.

5. Versorgungsmaßnahmen

Wasser

Die Wasserversorgung erfolgt zentral durch den Wasserbeschaffungsverband "Unteres Störgebiet". Der Löschwasserversorgung dient ein Brunnen auf dem Flurstück 13/1, Flur 15, südlich an der B 431. Ein weiterer Anschluß ist im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die L 170 vorgesehen.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch ein Trennsystem. Das Regenwasser wird direkt in einen Vorfluter geleitet. Das vorhandene Leitungssystem wird in den Wohnweg B nach Norden ergänzt. Im Bereich des verrohrten Vorfluters wird auf der ehemaligen Wetterparzelle ein Freihaltebereich von 5 m Breite vorgesehen. Die Hausabwasser werden einer zentralen vollbiologischen Kläranlage zugeleitet.

Elektrische Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig AG Rendsburg.

Erdgasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas ist möglich, sofern sich für die Schleswig eine Wirtschaftlichkeit ergibt.

Müllbeseitigung

Die Hausmüllbeseitigung wird durch den Kreis Steinburg durchgeführt, der sich privater Unternehmen bedient. Im Bereich der Einmündungen der Wohnwege in die Hauptschließungsstraße A sind Gemeinschaftseinrichtungen für die Müllbeseitigung vorgesehen.

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 § 2a 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 23.6.1983 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	DM 84.000,--
Straßenentwässerung	DM 16.000,--
Straßenbeleuchtung	DM 5.000,--
Öffentl. Grünfläche (Kinderspielplatz)	DM 6.000,--
	<hr/>
	DM 111.000,--
	=====.

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

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

Brokdorf, den 10. 7. 84

Gemeinde Brokdorf
Die Gemeindevertretung


(Block)
Bürgermeister

