

BEGRÜNDUNG

für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, Flur 11,
für das Gebiet "Am Wasserlauf" der Gemeinde Nortorf

7

BEGRÜNDUNG ZUR 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.2
FÜR DAS GEBIET AM WASSERLAUF DER GEMEINDE NORTORF

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Erfordernis der 1. Änderung des Bebauungsplanes	1
2. Lage des Gebietes	2
3. Gesetzliche Grundlagen	2
4. Planungskonzept	3
5. Erschließung der Plangebietes	4
6. Gestalterische Maßnahmen	5
7. Soziale Maßnahmen	5
8. Versorgungsmaßnahmen	5
9. Lärmbelastung	6
10. Bodenordnende Maßnahmen	6
11. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung	7
12. Erschließungskosten	7
13. Flächenbilanz	8

Begründung

zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, Flur 11, für das Gebiet am Wasserlauf in der Gemeinde Nortorf, begrenzt durch die Bebauung nördlich der Vereinsstraße, im Nordosten durch das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 mit dem Vorfluter A und dem Schöpfwerk, im Nordwesten und im Südwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Planzeichen (Teil A) und der Text zur Planzeichnung (Teil B) werden bei Abschluß des Bauleitplanverfahrens zu rechtsverbindlichen Festsetzungen. Die Begründung zum Bebauungsplan erläutert Planungserfordernis, Planungsabsicht und trifft nach Satzungsbeschluß Aussagen über das Planungsergebnis. Die Begründung spiegelt dadurch vor allem die von der Gemeinde vorgenommene Abwägung wieder.

1. Erfordernis der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 24.3.87 die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet "Am Wasserlauf" beschlossen.

Die im Bebauungsplan Nr. 2 ursprünglich vorgesehene Erschließung des Plangebietes von der Vereinstraße über das Flurstück 21/32 war nicht realisierbar.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist somit durch das veränderte Erschließungskonzept begründet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist aus der 2. (vereinfachten) Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeinde Nortorf entwickelt worden.

2. Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Rumfleth der Gemeinde Nortorf, es ist ca. 2,64 ha groß. Der Standort des Gebietes ist durch eine enge Siedlungs- und infrastrukturelle Verflechtung mit dem Unterzentrum Wilster gekennzeichnet.

Das Plangebiet schließt im Nordosten an das vorhandene Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 an; grenzt im Südosten an die bestehende Ortslage und wird südwestlich von Landwirtschaftsflächen eingegrenzt.

Die räumlichen Grenzen umfassen folgende

Flurstücke:

21/1, 313/21 (Wettern), 289/20, 16/3, 233/15, 20/1 (Vorfluter), 288/20, 21/28, 293/21, 142/21, 141/21, 21/9, 21/8, 139/21, 128/21, 21/33, 135/21, 21/32, 21/31, 121/21, 115/21, 114/21 jeweils teilweise.

Private Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, Spielplatz und öffentliche Grünflächen sind im fußläufigen Einzugsbereich des B-Plangebietes vorhanden.

Im Plangebiet, selbst ist ein Spielplatz mit einer Fläche von ca. 220 qm festgesetzt.

3. Gesetzliche Grundlagen

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird aufgestellt gemäß § 8 und § 9 des BBauG, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.2.1985 sowie § 82 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung

vom 24.2.1983. Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen wird entsprechend den Bestimmungen der BauNVO 1977 festgelegt.

Als Planunterlage dient eine vorläufige Planunterlage für einen Bebauungsplan des Katasteramtes Itzehoe.

4. Planungskonzept

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde aus dem gültigen Bebauungsplan entwickelt.

Als Nutzungsart ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 Bau NVO in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) werden für das Bebauungsplangebiet ausgeschlossen, da nach Standort, umgebender Nutzung und Erschließung das Gebiet für diese Nutzungen nicht geeignet ist. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde weist Bereiche aus, die diesen Nutzungen günstigere Lagebedingungen bieten. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aus gleichen Gründen ausgeschlossen.

Das Wohngebiet umfaßt 29 Wohneinheiten ausschließlich in Einzelhäusern in eingeschossiger Bauweise mit geneigtem Dach.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die die Festsetzung der Bebauung mit Einzelhäusern orientiert sich an der umgebenden Bebauung im Ortsteil Rumfleth.

Das Plangebiet wird von einer Wetteren durchschnitten. Die Erhaltung dieses für die Kulturlandschaft Wilstermarsch charakteristischen Elements ist Ausgangspunkt des Planungskonzeptes. Entlang der Wetteren läuft ein befahrbarer Wohnweg, der die Wetteren als Teil des öffentlichen Raumes erlebbar macht. Der Nordwestrand des Plangebietes bildet zugleich den Ortsrand. Hier soll das Wohngebiet durch einen Pflanzstreifen mit hochwachsenden einheimischen Laubgehölzen (knickartig) zur landwirtschaftlichen Fläche abgegrenzt werden. Eine spätere Erweiterung des Gebietes ist in südwestlicher Richtung möglich.

5. Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung erfolgt von der Vereinsstraße aus über eine Stichstraße. An diese ist eine Ringstraße angeschlossen. Zwei Grundstücke sind von der Ringstraße aus über einen Pfeifenstil erschlossen.

Da im Plangebiet bei einer vorgesehenen Parzellierung von 29 Einheiten erfahrungsgemäß mit nicht mehr als 30 - 35 Wohnungen zu rechnen ist, ist nur ein geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Die Erschließungsflächen sind deshalb als verkehrsberuhigte Zone (Tempo 30) vorgesehen. Die Erschließung ist gemäß RAS-E sowie EAE-85 im Bereich der Ringstraße als befahrbarer Wohnweg ausgebildet und folgt dem Grundsatz der Mischung der Verkehrsarten.

Die Erschließung des B-Planes soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. Im Zuge des 1. Bauabschnittes soll ein provisorischer Wendehammer gemäß Anlage 1 hergestellt werden.

Die Fahrkurven sind in Anlage 2 dargestellt.

Für das Plangebiet sind insgesamt zehn öffentliche Parkplätze vorgesehen, davon sind vier in einer durch Bäume gegliederten Anlage zusammengefaßt.

6. Gestalterische Maßnahmen

Um eine angemessene Integration der neuen Bebauung in das bestehende Ortsbild zu gewährleisten, wurden einzelne ortstypische Gestaltmerkmale als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangeltungsbereich - einschließlich der angrenzenden Bereiche - wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen werden somit nicht erforderlich.

8. Versorgungsmaßnahmen

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wilster.

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein Trennsystem. Das Regenwasser wird direkt in den Vorfluter geleitet. Die Schmutzwasserbeseitigung durch Anschluß an das biologische Klärwerk der Stadt Wilster.

Elektro- und Gasversorgung:

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Wilster.

Müllbeseitigung:

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

9. Lärmbelastung

Die Lärmbelastung des im Nordosten des Bebauungsplangebietes angrenzenden Schöpfwerkes wurde am 14.7.1983 ermittelt. Nach dem Meßprotokoll beträgt der Beurteilungspegel Lm 39 dB(A) für die Pumpe des Schöpfwerkes. Da das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, für das ein Richtwert von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) zulässig ist, wird an der Baugrenze der nächstgelegenen Häuser der zulässige Richtwert nicht überschritten.

10. Bodenordnende Maßnahmen

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 BBauG, bei Grenzregelungen das Verfahren nach § 88 ff BBauG sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach § 85 ff BBauG vorgesehen werden. Die genannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht tragbaren Bedingungen oder rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können. Die Gemeinde ist bemüht, die zur Realisierung der Planung notwendigen Flächen zu erwerben, um einen Verkauf der Parzellen an Bauinteressenten der näheren Umgebung zu gewährleisten.

11. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung
Gemäß Art. 3 § 2 Abs. 2 des Änderungsge-
setzes vom 18.8.1976 sind die Bürger an der
Bauleitplanung zu beteiligen. Eine öffent-
liche Darlegung und Anhörung fand am
im Rahmen einer Bürgerversammlung statt. Es
wurden keine Anregungen und Bedenken vorge-
bracht. Über die Versammlung wurde eine
Niederschrift erstellt.

12. Erschließungskosten
Als überschlägliche Kosten für die öffent-
liche Erschließung wurden ermittelt:

Straßenbau einschl. Gehwege, Brücken und öffentlichen Parkplätzen	285.600,00 DM
Straßenentwässerung (60 %)	36.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	21.000,00 DM
	<hr/>
	342.600,00 DM
	=====

Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden
Kosten, gemäß § 129 BBauG trägt die Gemeinde
10 %, werden im Haushaltsplan der Gemeinde
bereitgestellt.

13. Flächenbilanz		
Bruttobauland	ca.	26.420 qm
./. Wasserfläche einschließlich Böschung	ca.	1.940 qm
./. Erschließungsfläche	ca.	3.130 qm
./. Öffentliche Grünflächen mit Spielplatz, Wirtschaftsfl. am Vorfluter	ca.	950 qm
		<hr/>
		20.400 qm

Erschließungsfläche in % des Bruttobaulandes: ca. 12 %

29 Neubauplätze, 8 südöstlich der Wetteren,
21 nordwestlich

Summe Einwohnerzuwachs ca. 98 Einwohner.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs 8 BBauG

Nortorf, den 18.5.1988

Gemeinde Nortorf



.....
Der Bürgermeister