

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3

für das Gebiet „Im Dorfe“

zwischen Schulstraße und Dorfstraße

der Gemeinde Warder, Amt Nortorf-Land

1. Rechtsgrundlagen

Entworfen und aufgestellt nach den §§ 8 und 9 BauGB 1998 in Verbindung mit der BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 1763) auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 1.7.98 sowie des Entwurfsbeschlusses vom 27.10.98 hierzu,
- des vorhandenen Flächennutzungsplanes von 1971

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird für eine ca. 2,7 ha große Fläche aufgestellt. Diese Fläche wird im Norden durch die Schulstraße, im Süden durch die Dorfstraße und im Osten durch einen Gemeindeweg begrenzt.

Die Lage innerhalb des Gemeindegebietes ist aus der nachstehenden Übersichtskarte ersichtlich.



3. Rechtliche Grundlagen

Der Flächennutzungsplan weist nördlich der Dorfstraße (Bereich des Bestandes) Gemischte Bauflächen und für den Restbereich Wohnbauflächen aus.

Diese Ausweisungen werden im Bebauungsplan in Anlehnung an die Ausweisung parzellengenau in Dorfgebiete und Allgemeine Wohngebiete spezifiziert.

Die vorhandenen Knicks sind gem. LNatSchG geschützt.

4. Ziele und Zwecke der Bebauung

Der Bebauungsplan Nr. 3 dient zur Deckung des Bedarfs an Grundstücken für Wohnhäuser.

Die Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung sieht ein locker bebautes Gebiet vorwiegend für Einfamilien- und Doppelhäuser vor. Lt. textlicher Einschränkung sind je Gebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

Zur Sicherung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung schließt die Gemeinde mit dem Erschließungsträger einen städtebaulichen Vertrag, demnach eine zeitlich gestaffelte Umsetzung des Baugebietes erfolgen wird. Die Grundstücke 12 - 15 (8 WE) stehen erst zu einem späteren Zeitpunkt zur Bebauung an.

5. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im nördlichen Teil durch einen Einhang sowie einen privatrechtlich gesicherten Stichweg. Im südlichen Teil sind die Grundstücke bereits an die Dorfstraße angeschlossen. Der Einhang erhält in nordwestlicher Richtung eine Fußweganbindung an die Schulstraße (Feuerwehrgerätehaus).

Das Haupterschließungssystem ist über den im Osten vorhandenen Gemeindeweg an die Dorfstraße angebunden. Zwischen den Grundstücken 20, 27 und 21 wird ein Fußweg angelegt, der den Fußgängern einen ungehinderten Zugang zur Dorfstraße ermöglicht.

Bei der Anlage der Erschließungsstraße sind die EAE '85, die UVV Müllbeseitigung, die Abfallentsorgungssatzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde und die Rundverfügung Nr. 14/98 zu beachten.

6. Immissionen

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Sauenhaltung. Hierzu liegt ein Gutachten der Landwirtschaftskammer vom 13.06.1996 vor. Danach liegt der Betrieb unterhalb der Bagatellgrenze von 10 GV, so daß keinerlei Abstände zu Wohn- und Mischgebieten einzuhalten sind.

Die Planung liegt in der Nähe des landwirtschaftlichen Betriebes Schulstraße 5 - 11. Der Abstand des Kerngebietes des Betriebes zum Baugebiet beträgt ca. 100 m. Mit einer Beeinträchtigung des landwirtschaftliche Gebietes ist nicht zu rechnen.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich die Schmiede Warder. In dem vorhandenen Betriebsgebäude werden Metallbauarbeiten bzw. die Reparatur von Landmaschinen durchgeführt. Durch die Festsetzung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen werden die Belange an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt.

7. Umwelt, Landschaftspflege, Grünordnung

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist eine Ausgleichsbilanzierung erstellt worden. Diese „Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Im Dorfe“ - Gemeinde Warder“ sieht einen Ausgleich im Rahmen eines gemeindlichen Flächenpools vor. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden also außerhalb des Plangebietes vorgesehen und über einen städtebaulichen Vertrag realisiert und dauerhaft gesichert. Die anfallenden Kosten werden über den vorgenannten Vertrag ausgeglichen und von den Investoren übernommen.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens werden nicht erforderlich. Die im nördlichen Bereich gelegenen 2 Teilflächen wurden von einem Erschließungsträger erworben. Die für die Erschließung erforderlichen Flächen stehen damit zur Verfügung. Zwischen der Gemeinde Warder und dem Erschließungsträger wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

9. Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die zentrale Einrichtung.

Für die Löschwasserversorgung erforderliche Einrichtungen werden in Absprache mit dem örtlichen Wehrführer geschaffen. Für die Löschwasserversorgung ist der Bau eines Löschwasserbrunnens erforderlich.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die zentrale Einrichtung der Gemeinde. Diese wird 1998 fertiggestellt.

Regenwasser wird auf den privaten Grundstücken möglichst versickert. Grundlage für die Versickerung von Regenwasser aus dem Bereich der häuslichen Bebauung ist das ATV-Arbeitsblatt A138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“.

Das Niederschlagswasser der Straßenflächen kann an die vorhandene RW-Kanalisation angeschlossen werden.

Für die Regenwasserentsorgung von Straßen- und Gewerbeflächen sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ vom 25.11.1992 zu berücksichtigen.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig AG.

Um Schäden an vorhandenen Anlagen auszuschließen, ist bei Durchführung der beabsichtigten Arbeiten unsere Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen zu beachten.

Im Bereich des Baugebietes befindet sich eine Freileitung, die abgebaut wird.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, daß nach der DIN VDE 0105 bei Arbeiten in der Nähe bzw. unter der 20 kV-Freileitung der vorgeschriebene Sicherheitsabstand von 3,0 m vom ausgeschwungenen Leiterseil und unter der 1 kV-Leitung der vorgeschriebene Sicherheitsabstand von 1,0 m vom ausgeschwungenen Leiterseil einzuhalten ist.

Um rechtzeitig den Abbau der vorhandenen 20 kV-Freileitung durchführen zu können, ist rechtzeitig vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahme die Schleswig anzusprechen.

9.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung mit Erdgas erfolgt durch die Schleswig AG.

9.5 Fernmeldewesen

Die Versorgung erfolgt durch die Telekom.

Zur technischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Heide, SuN, Postfach 12 00, in 24100 Kiel, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

9.6 Beseitigung von Müll und Abfällen

Die Müllbeseitigung erfolgt gem. der Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

10. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten betragen für den beitragsfähigen Aufwand Straßenbau einschl. -
entwässerung und -beleuchtung überschlägig ermittelt 380.000,-- DM.

Zusätzliche Kosten fallen durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an.

Daneben werden Anschlußkosten für die Ver- und Entsorgungssysteme direkt mit den
Trägern abgerechnet.

Der Erschließungsträger wird die Grundstücke ohne detaillierten Nachweis zu einem
Bruttopreis veräußern.

Aufgestellt:

Warder, den **20. Mai 99**




- Der Bürgermeister -