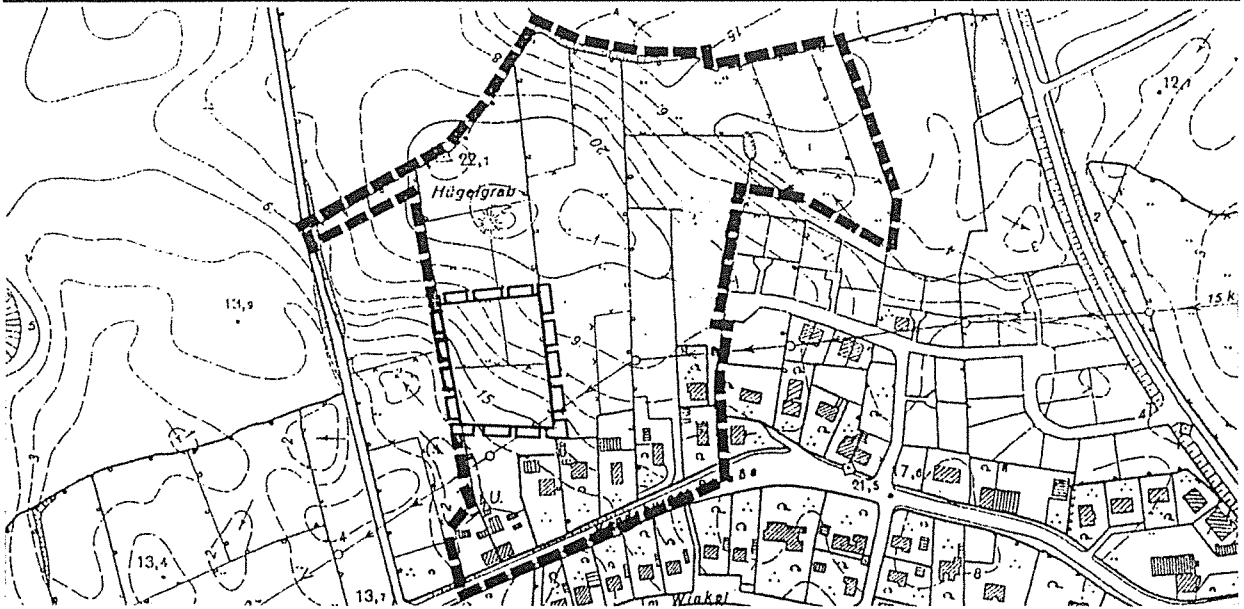


GEMEINDE BOVENAU

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE



BEBAUUNGSPLAN NR. 5

„AM HÜNENGRAB“

2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung zur
Satzung der

GEMEINDE BOVENAU Kreis Rendsburg-Eckernförde

über die

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 **„AM HÜNENGRAB“**

für das Gebiet nördlich der „Rendsburger Straße (L 47)“ und westlich der „Ahorn-
allee“.

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Hünengrab“ der Gemeinde
Bovenau, Kreis Rendsburg-Eckernförde, wurde auf der Grundlage des Aufstel-
lungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.9.03 nach den §§ 8 und 9
des Baugesetzbuches (BauGB) entworfen und aufgestellt.

Neben dieser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird zeitgleich die 9. Ände-
rung des Flächennutzungsplanes Bovenau zur Anpassung der vorbereitenden
Bauleitplanung durchgeführt.

2. LAGE, GRÖSSE UND NUTZUNG

Das Bebauungsplanänderungsgebiet liegt nördlich der „Rendsburger Straße (L 47)“ und westlich der „Ahornallee“ und umfasst überwiegend den ursprünglich für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage vorgesehenen Bereich des Bebauungsplanes.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanänderungsgebietes beträgt ca. 0,40 Hektar.

Nachdem ein Interessent für den Bau einer Seniorenwohnanlage von der Realisierung abgesehen hat, gelang es der Gemeinde Bovenau trotz mehrjähriger und intensiver, jedoch erfolgloser Bemühungen nicht, einen Ersatzinvestor zu finden.

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan als Sondergebietsfläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage“ für die Errichtung einer Einrichtung für ältere Menschen festgesetzte Fläche liegt derzeit brach und wird in Anpassung an die östlich angrenzenden und bereits bebauten Bauflächen anteilig als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Damit soll die Möglichkeit der Errichtung von max. 2 Wohngebäuden geschaffen und der Abschluss der Neubautätigkeit im Wohnquartier erreicht werden.

Der verbleibende Flächenanteil wird als Grünflächen (überwiegend „privat“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“) festgesetzt.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept für das Siedlungsquartier „Ahornallee“ bleibt auch nach der Änderung des Bebauungsplanes in seinen Grundzügen erhalten.

Auf den nunmehr als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzten Grundstücksflächen ist zur Gewährleistung einer zurückhaltenden Wohnbebauung die Errichtung von max. 2 Wohngebäuden mit einer überbaubaren Grundfläche von insgesamt max. 400 m² zur maßstabsgerechten Ergänzung des Siedlungsquartiers zulässig.

Entsprechend dem Nutzungs- und Gestaltungscharakter der östlich angrenzenden Bebauung bleiben die detaillierten Festsetzungen des Bebauungsplanes beibehalten.

Zur Anpassung von neuen Gebäuden an die vorhandene Siedlungsstruktur Bovenaus wurde auf der überbaubaren Grundstücksfläche eine Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise mit der zwingenden Ausbildung eines Vollgeschosses festgesetzt.

Die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaus wurde gewählt, um die städtebauliche Eigenart des Quartiers der vorhandenen Struktur Bovenaus anzupassen.

Bei der Festlegung der max. Gebäudehöhe über Oberkante Erdgeschossfußboden wurde die bewegte Topographie berücksichtigt.

Die Begrenzung der Firsthöhe auf max. 12,50 m gilt für die überbaubare Fläche nördlich des auf dem Grundstück festgesetzten Höhenpunktes von 17,37 über Normalnull (NN), die Begrenzung auf max. 9,00 m für die überbaubare Fläche südlich des Höhenpunktes.

Durch Festsetzung einer max. zulässigen Gebäudehöhe und Dachneigung soll eine unerwünschte Überhöhung der geplanten Baukörper ausgeschlossen werden und das Einfügen der Bebauung in das vorhandene Ortsbild gewährleistet werden.

Durch die geplante Anlegung einer Fußwegeverbindung von der Wendeanlage am westlichen Ende der „Ahornallee“ zum nördlich gelegenen Wanderweg beim Redder wird auch die Erreichbarkeit der Hünengrabanlage gewährleistet.

Um eine weitere bauliche Verdichtung des Siedlungsquartiers auszuschließen, wird der die bebaubaren „Baufenster“ umgebende und zukünftig private Flächenanteil als Grünfläche (privat) mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Am südlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes entsteht eine Restfläche, die als Grünfläche der bereits vorhandenen Anlage am Regenrückhaltebecken zuge schlagen wird.

3. ERSCHLIESSUNG

Die geplanten Allgemeinen Wohngebiete werden über eine Anbindung an die Wendeanlage an westlichen Ende der „Ahornallee“ erschlossen.

Die fußläufige Verbindung zwischen der „Ahornallee“ und dem Redder am Hünengrab übernimmt der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fußgängerbereich.

4. STÄDTEBAULICHE ORDNUNG

In den Allgemeinen Wohngebieten soll eine Bebauung entstehen, die entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung der §§ 4 und 6 BauNVO dem Wohnen dient.

Durch die geplante Neubebauung findet eine städtebaulich sinnvolle Vervollständigung der Siedlungsstruktur statt. Die Ortslage Bovenaus wird nach Westen ergänzt und abgeschlossen. Es entsteht ein neuer Ortsrand.

Die beibehaltenen Festsetzungen für die Gestaltung der baulichen Anlagen (Örtliche Bauvorschriften nach § 92 LBO) und für die Erhaltung der Knickwälle an den Grenzen des geplanten Privatgrundstücks bzw. an der Ostseite der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung entsprechen der ortstypischen Bebauung und der landschaftlichen Eigenart der Gemeinde Bovenau.

Entsprechend der vorhandenen, ortsüblichen Bebauung wurden geneigte Dächer festgesetzt. Dabei wurde der Dachneigungsspielraum so festgelegt, dass ausbaufähige Dächer möglich sind.

Die Art der Dacheindeckung entspricht dem ortstypischen Material. Die Zulassung von Anlagen der Solartechnik soll die Nutzung alternativer Energien fördern.

Antennenanlagen über der festgesetzten Höhe wurden ausgeschlossen, weil sie durch ihre Höhe weit in die Landschaft einwirken und das Landschaftsbild empfindlich stören können.

5. GRÜNPLANUNG / AUSGLEICHS-/ERSATZMASSNAHMEN

Die Fläche des Bebauungsplanänderungsgebietes liegt derzeit brach. Sie wird an der West- und an der Ostseite durch hochwertige Knickwälle eingefasst.

Nach § 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die vermeidbar sind, zu unterlassen.

Der durch die Neuausweisung der Wohnbauflächen und die Festsetzung der Verkehrsfläche im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes verursachte Eingriff ist unvermeidbar, aber minimiert.

Bei der Gestaltung des Gebietes werden die vorhandenen, gliedernden Knickwälle vollständig erhalten. Zur ökologischen Aufwertung der Knickwallabschnitte werden auf dem Grundstück 2,00 m breite Saum-/Schutzstreifen am Fuß der Knicks festgesetzt.

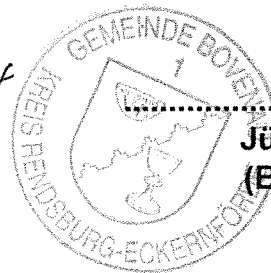
Durch die festgesetzte Reduzierung der maximal überbaubaren Grundfläche von ursprünglich 3.000 m² auf geplante 400 m² werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verringert. Die Festsetzung zusätzlicher Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist somit nicht erforderlich.

6. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die für die Wohnbebauung in den Allgemeinen Wohngebieten sowie die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Flächen des Bebauungsplanänderungsgebietes sollen aus dem Eigentum der Gemeinde an einen privaten Bauherrn übertragen werden.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 8. Juni 2004 gebilligt.

D-24796 Bovenau, den 14. Juli 2004




Jürgen Liebsch
(Bürgermeister)