

GEMEINDE BOVENAU
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 2
„ HOFSTELLE STRÖH UND WESTLICHE FLÄCHEN“

1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049), zur Satzung der

GEMEINDE BOVENAU Kreis Rendsburg-Eckernförde

über die

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2

„HOFSTELLE STRÖH UND WESTLICHE FLÄCHEN“

für das Gebiet südlich der „Ahornallee“ (Planstraße A) und nördlich der „Rendsburger Str.“ -L 47- (Planänderungsgebiet A) sowie für das Gebiet östlich der „Ahornallee“ (Planstraße A) und nördlich der „Rendsburger Str.“ -L 47- (Planänderungsgebiet B) und für das Gebiet nördlich der Straße „Am Redder“ (Planstraße B) und westlich der „Sehestedter Str.“ -L 293- (Planänderungsgebiet C).

1. RECHTSGRUNDLAGE

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hofstelle Ströh und westliche Flächen“ der Gemeinde Bovenau, Kreis Rendsburg-Eckernförde, wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.10.1997 nach den §§ 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) entworfen und aufgestellt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes zur Anpassung der von der Gemeinde Bovenau in diesem Bereich angestrebten städtebaulichen Entwicklung zwecks Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung bzw. zur Vorhaltung eines Angebotes an gemischten Bauflächen für nicht wesentlich das Wohnen störende Gewerbebetriebe wurde aus dem Flächennutzungsplan, der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan Nr. 2 entwickelt.

2. LAGE, GRÖSSE UND NUTZUNG

Das **Planänderungsgebiet A** liegt südlich der „Ahornallee“ (Planstraße A) und nördlich der „Rendsburger Straße“ (L 47) und ist im gültigen Bebauungsplan Nr. 2 z.T. als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) und z.T. als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen.

Die Größe des noch unbebauten Planänderungsgebietes A beträgt ca. 1.800 qm und wird nunmehr größtenteils als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche entfällt.

Das **Planänderungsgebiet B** liegt östlich der „Ahornallee“ (Planstraße A) und nördlich der „Rendsburger Str.“ (L 47) und wird vom Eigentümer des östlich zum Änderungsgebiet liegenden Gebäudes als Gartenland genutzt.

Das Planänderungsgebiet ist ca. 540 qm groß und wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Das **Planänderungsgebiet C** liegt nördlich der Straße „Am Redder“ (Planstraße B) und westlich der „Sehestedter Str.“ (L 293) und ist im gültigen Bebauungsplan Nr. 2 überwiegend als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.

Das noch unbebaute Planänderungsgebiet C hat eine Größe von ca. 1,06 Hektar und teilt sich in:

- Mischgebiet	ca. 0,76 ha
- Verkehrsflächen	ca. 0,18 ha
- Öffentliche Grünflächen	ca. 0,07 ha
- Sonstige Flächen (Knicks, etc.)	ca. 0,05 ha

Für das Planänderungsgebiet A wird die im gültigen Bebauungsplan Nr. 2 ausgewiesene Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern übernommen.

Nach abgeschlossenen Flächenankaufverhandlungen der Gemeinde mit dem Grundstückseigentümer mußte festgestellt werden, daß die im Bebauungsplan ausgewiesene überbaubare Fläche für eine Neubebauung nicht vollständig zur Verfügung steht. Um für das Grundstück die angestrebten Nutzung als Wohnbaufläche für Einzel- und Doppelhausbebauung zu gewährleisten, wird auf die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ verzichtet.

Die Ausweisung der Spielplatzfläche wird im angrenzenden Teil der westlich geplanten Baugebietserweiterung vorgenommen, da aufgrund der schon durchgeführten Grundstücksverkäufe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine geeignete Fläche für die Ausweisung eines Spielplatzes gefunden werden konnte.

Das Planänderungsgebiet B steht nach Grundstückskaufverhandlungen nunmehr ebenfalls für eine Bebauung zur Verfügung und wird der städtebaulichen Struktur der umgebenden Bebauung als Mischgebietsfläche gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Die Einbeziehung dieses Grundstücks in die Änderung des Bebauungsplanes dient der Abrundung des Neubaugebietes.

Das Planänderungsgebiet C soll nach längerer Abwägung durch die Gemeinde in die Bebauungsplanänderung einbezogen werden, weil sich der geplante Verkauf der Gesamtfläche zur Ansiedlung nicht störender Gewerbebetriebe aus Kosten- und Finanzierungsgründen nicht realisieren läßt und die Gemeinde der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nachkommen möchte.

Zur Anpassung der Festsetzungen an die im übrigen Bebauungsplangeltungsbereich vorgenommenen Ausweisungen wird u.a. die Grundflächenzahl (GRZ) reduziert, um die geplante städtebauliche Struktur des Gesamtgebietes einheitlich zu gestalten. Zudem wird die Erschließung des Planänderungsgebietes leicht geändert.

Die Festsetzungen der Arten und des Maßes der baulichen Nutzungen der Planänderungsgebiete entsprechen dem Baucharakter der vorhandenen, südlich angrenzenden Straßenrandbebauung an der „Rendsburger Straße“ (L 47) bzw. den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 2.

Für die Mischgebietsfläche (M) im Planänderungsgebiet C ist eine Aufteilung in 8 Einzelgrundstücke mit einer Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

In allen Planänderungsgebieten ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt worden.

Die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude wurde festgesetzt, um die städtebauliche Eigenart des Gebietes der vorhandenen dörflichen Struktur Bovenaus anzupassen.

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen baulichen Verdichtung ist das Maß der baulichen Nutzung (GRZ: 0,25) unterhalb der zulässigen Obergrenzen nach § 17 der BauNVO festgelegt worden.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit I zwingend festgesetzt, um ortsuntypische „Nurdachhäuser“ auszuschließen.

Mit der Festlegung der max. Firsthöhe über Oberkante Erdgeschoßfußboden (Planänderungsgebiete A und B) bzw. über den auf den jeweiligen Einzelgrundstücken festgesetzten Höhenpunkten über Normalnull (NN) und der Festlegung der Dachneigung soll das Einfügen der geplanten Baukörper in das vorhandene Ortsbild gewährleistet werden und eine unerwünschte Überhöhung der Bebauung im Rahmen der vorhandenen Topographie des Baugebietes ausgeschlossen werden.

3. ERSCHLIESSUNG

Die Planänderungsgebiete sollen über die geplanten Erschließungsstraßen (Planstraße A -„Ahornallee“- und Planstraße B -„Am Redder“-), die durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) miteinander verbunden sind, erschlossen werden.

Die Zufahrten zu den geplanten nördlichen Grundstücken des Planänderungsgebietes C sollen über einen Stichweg gewährleistet werden.

Der nördlich an das Planänderungsgebiet C angrenzende Redder wurde durch ein für Fußgänger und Radfahrer unüberwindbares Tor zur Landesstraße 293 hin abgesperrt.

4. STÄDTEBAULICHE ORDNUNG

Im Allgemeinen Wohngebiet (Planänderungsgebiet A) und in den Mischgebietsflächen (Planänderungsgebiete B und C) soll eine Bebauung entstehen, die entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung der § 4 und 6 BauNVO überwiegend dem Wohnen dient.

Die Festsetzungen für die Gestaltung der baulichen Anlagen (Örtliche Bauvorschriften nach § 92 LBO) entsprechen der landschaftlichen Eigenart und der ortstypischen Bebauung der Gemeinde Bovenaus.

Die festgesetzten Außenwandmaterialien sind ortsüblich und lassen ausreichend Gestaltungsspielraum für Bauwillige.

Entsprechend der vorhandenen, ortsüblichen Bebauung wurden geneigte Dächer festgesetzt.

Dabei wurde der Dachneigungsspielraum so festgelegt, daß ausbaufähige Dächer möglich sind.

Drempel sind auf das ortsübliche Maß beschränkt.

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

Die Flächen der Planänderungsgebiete werden zur Zeit im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplanes Nr. 2 zur Bebauung vorbereitet.

Nach § 8 a Abs. 1 BNatSchG sind Beeinträchtigungen, die vermeidbar sind, zu unterlassen.

Unvermeidbare Eingriffe sind zu minimieren.

Im vorliegenden Fall wird der relative Eingriff in die Natur und Landschaft der Planänderungen zum genehmigten Bebauungsplan durch die Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl im Mischgebiet (Planänderungsgebiet C) von 0,4 auf 0,25 bei nahezu gleichbleibenden Verkehrsflächengrößen insgesamt reduziert.

Die mit der Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffenen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes zum Nachweis von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind daher ausreichend und bedürfen nicht der Ergänzung.

6. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die Flächen in den Geltungsbereichen der Planänderungsgebiete des Bebauungsplanes Nr. 2 befinden sich fast vollständig im Besitz der Gemeinde Bovenau.

7. VER- UND ENTSORGUNGSMASSNAHMEN

7.1 WASSERVERSORGUNG

Die Ortslage Bovenau wird z.T. über zentrale Trink- und Löschwasserversorgungsträger bedient, z.T. erfolgt eine Versorgung aus Einzelbrunnen.

Die Planänderungsgebiete sollen an eine neue, zentrale Versorgungsanlage angeschlossen werden.

7.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung der Planänderungsgebiete ist durch das vorhandene zentrale Entwässerungssystem mit Klärteichanlage gewährleistet.

Die vorhandene Aufnahmekapazität ist ausreichend.

Die Gebiete werden an die vorhandene Ortsentwässerung angeschlossen.

7.3 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung wird durch die SCHLESWAG AG, Rendsburg, sichergestellt.

7.4 ABFALLBESEITIGUNG

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Kreis Rendsburg-Eckernförde (AWR).

7.5 FERNSPRECHLEITUNGEN

Die Fernsprechleitungen werden nach den Vorschriften der Deutschen Bundespost -Telekom- verlegt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen in der Planleitstelle des entsprechenden Fernmeldeamtes schriftlich angezeigt werden.

7.6 BRANDSCHUTZ

Der Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Bovenau gewährleistet.

Für die Löschwasserversorgung sind Hydranten vorgesehen, die nach Absprache mit dem Ortswehrführer gemäß den technischen Vorschriften angelegt und entsprechend den Vorschriften mit Schildern gekennzeichnet werden.

7.7 REGENWASSERENTSORGUNG

Die Regenwasserentsorgung für die Planänderungsgebiete erfolgt über Anschlüsse an die geplanten Leitungen, die an das Trennsystem angeschlossen werden.

7.8 STRASSENBELEUCHTUNG

In den Neubaugebieten sollen für die elektrische Straßenbeleuchtung Mastaufsatzleuchten, die aus Erdkabeln gespeist werden, aufgestellt werden.

8. ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

Die notwendigen öffentlichen Einrichtungen sind im Gemeindegebiet Bovenau oder im zentralen Ort Rendsburg vorhanden.

9. KOSTEN (Überschlägige Ermittlung)

Die Gesamtkosten der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet nach § 128 BauGB werden gem. Ausschreibungsergebnis ca. DM 1.560.000,00 betragen.

Die Gemeinde beteiligt sich an den entstehenden Erschließungskosten mit mindestens 10% vom beitragsfähigen Erschließungsaufwand (§ 129 Abs. 1 BauGB).

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hofstelle Ströh und westliche Flächen“ wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 08.07.1998 gebilligt.

24796 Bovenau, den

15.7.98
Datum



Der Bürgermeister