

# Satzung der Gemeinde Boren über die 1. Änderung zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 Baugebiet "Lindau"

## Begründung gemäß § 9/26 (8) BauGB

### A.) Ziel des Bebauungsplanes:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das vorhandene Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 "Lindau" nach Süden hin abzuschließen und abzurunden. Der bestehende Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken soll gedeckt werden

### B.) Zweck des Bebauungsplanes:

Zweck des Bebauungsplanes ist die rechtsverbindliche Festsetzung für die städtebauliche Ordnung.

Der Bebauungsplan wurde aus dem bestehenden gemeinsamen Flächennutzungsplan des Amtes Süderbrarup, Gemeinde Boren entwickelt. In dem bestehenden F-Plan ist die hier beplante Fläche als "Wohngebiet" ausgewiesen

### C.) wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes:

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um Ackerland. Es ist vorgesehen, für einen ausreichenden Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe in die Natur zu sorgen.

Entsprechend dem § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im vorliegenden Fall konkurrieren Naturschutzbelange mit dem steigenden Bedürfnis nach Wohnraum. Hier handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, deren Bedeutung aus Sicht der Gemeinde der bestehenden massiven Nachfrage nach Bauland zurücksteht. Die Gemeinde hat deshalb dem Belang der Schaffung von Wohnraum den Vorrang gegeben.

Die Gemeinde geht davon aus, daß mit der Schaffung einer Ausgleichsfläche in einem Verhältnis von ca. 1/1,5 der Grundstücksflächen (Baulandflächen) die Anforderungen als Ausgleichsmaßnahme erfüllt sind.

Darüber hinaus werden in den planungsrechtlichen Festsetzungen zu dem Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur Reduzierung des Eingriffes in die Landschaft auf ein möglichst geringes Maß festgesetzt.

### **D.) Plangebiet**

Zur Bebauung ist das südlich der Straße gelegene Gelände im südlichen Anschluß an die vorhandene Bebauung vorgesehen. Es handelt sich hier um eine Arrondierung im Ortsteil Lindau. Die Straße ist voll ausgebaut und auf der gegenüberliegenden nördlichen Seite bereits mit Einfamilienhäusern bebaut.

Vorgesehen ist lediglich eine straßenseitige Bebauung mit 6 Einzelhäusern oder Doppelhäusern mit einer Grundstückstiefe von ca. 40m = ca. 130m x 40 m = 5.200 qm Gesamtbaugrundstücksflächen

Als Ausgleich für diesen nicht vermeidbaren Eingriff ist eine Fläche von ca. 30 x 110 = ca. 3.300 qm als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen.

Das Plangebiet besteht aus folgenden Flächen:

Gesamtplangebiet ca	9.700 qm
a) Baulandflächen	ca. 5.200 qm
b) Ausgleichsflächen	ca. 3.300 qm
c) Straßenflächenanteil mit Parkplatzflächen	ca. 800 qm
d) Fläche für Kläranlage	ca. 400 qm
	ca. 9.700 qm

### **E.). planungsrechtliche Festsetzungen :**

1. "Für Wohngebäude werden je Baugrundstück maximal 2 Wohneinheiten zugelassen. Größte bebaute Grundfläche der Einzelgrundstücke = 160 qm Damit soll die maximale Bebauungsdichte sichergestellt werden.

2. "Außenwände rot, braun, gelb oder weiß verblendet, untergeordnete Holzflächen sind zulässig"

Mit dieser Festsetzung soll den künftigen Erwerbern weitgehende Gestaltungsfreiheit gegeben werden. Es sollen jedoch andersfarbige Außenwandgestaltungen, Putzbauten und reine Holzhäuser, die nicht in die Umgebung passen, ausgeschlossen werden.

3. "Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer.

Dachneigungen auf den Grundstücken 1,2 und 3 bis 35°, auf den Grundstücken 4,5 und 6 bis 52°, Dacheindeckungen: grau, rot oder braun"

Mit dieser Festsetzung soll den künftigen Erwerbern weitgehende Gestaltungsfreiheit gegeben werden. Es sollen jedoch z.B. Flachdächer und Pultdächer oder andersfarbige Dacheindeckungen, die nicht in die Umgebung passen, ausgeschlossen werden. Mit der Differenzierung der Dachneigungen soll

die geplante Bebauung an die vorhandene Bebauung und an das Gelände angepaßt werden.

4. "Sockelhöhen (Ok. Erdgeschoßfußböden) so gering wie möglich, max. 40 cm über dem höchsten Punkt des vorhandenen, an die zukünftigen Gebäude anschließenden Geländes".

Mit Rücksicht auf das nach Süden abfallende Gelände und die höher liegende Straße soll eine zu hoch herausragende Bebauung vermieden werden.

5. "Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und der Landschaft ist als naturnahe Grünfläche extensiv zu nutzen. Die Fläche ist einmal im Jahr nach dem 1. Juli zu mähen. In einzelnen Bereichen sollen sich spontan Gehölzgruppen entwickeln können. In diesen Bereichen ist auf die Mahd zu verzichten. Darüberhinaus sollen 3-4 inselartige Feldgehölze in der Maßnahmenfläche angelegt werden.

Am nordwestlichen Rand ist innerhalb der Maßnahmenfläche eine mehrreihige Gehölzpflanzung knicktypischer Gehölze und Sträucher anzulegen.

Hiermit soll ein natürlicher, fließender "Grünabschluß" der arrondierten Gesamtbebauung in die freie Landschaft erreicht werden.

6 "Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig."

7. "Außerhalb des öffentlichen Straßenraumes ist die Anwendung von Tausalzen oder tausalzhaltigen Mitteln unzulässig."

8" Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen."

Durch die Festsetzungen zu 5 - 8 soll erreicht werden, daß der Eingriff in die Natur und Landschaft auf ein möglichst geringes Maß begrenzt bleibt.

Die maximale versiegelte Fläche durch die Bebauung wird demnach etwa  $160 \times 6 = 960$  qm betragen.

## **F). Erschließung**

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt von der voll ausgebauten Straße auf der Nordseite des Baugebietes. Es sind 6 öffentliche Parkplätze in Längsrichtung vorgesehen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem

Das Leitungsnetz für die Oberflächenentwässerung der Straße liegt bereits in der Straße.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an eine noch zu erstellende Gemeinschaftskläranlage auf der im Plan ausgewiesenen Fläche

Die Löschwasserversorgung wurde bereits im Rahmen des B.-Planes Nr. 1 "Lindau" geregelt. Die Versorgung ist auch für die vorgesehenen zusätzlichen 6 Häuser ausreichend.

Die Versorgung mit Strom erfolgt über das Netz der Schleswag

Die Versorgung mit Wasser erfolgt aus der zentralen Wasserversorgung der Gemeinde Boren als Mitglied des Wasserbeschaffungsverbandes Südangeln.

Die Müllbeseitigung erfolgt ortsüblich - im Rahmen der zentralen Müllabfuhr entspr. den Bestimmungen des Abfallbeseitigungsgesetzes.

Auf den einzelnen Grundstücken ist die Müll-Lagerung in festen Behältern vorgesehen.

### G.) Kosten, überschlägliche Kostenermittlung:

Für die im B-Plan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden die anfallenden Kosten anteilig auf die einzelnen Grundstückserwerber nach der Netto-Baulandfläche umgelegt. Der von der Gemeinde zu tragende Anteil regelt sich gemäß § 129 Abs. 1 BauGB

Die Kosten für zusätzliche Erschließungsmaßnahmen ergeben sich etwa wie folgt::

1. Erwerb des Geländes für die öffentlichen Parkplätze, die Zuwegungen, die Kläranlage und der Grünflächen	ca. 40.000.-- DM
2. Anlegen der öffentlichen Parkplätze und Zuwegungen	ca. 15.000.-- DM
3. Herrichtung der Grünfläche mit Nebenarbeiten	ca. 12.000.-- DM
4. zusätzliche Straßenbeleuchtung	ca. 8.000.-- DM
5. Kläranlage mit Anschlüssen, Anschluß an den Vorfluter	<u>ca. 45.000.-- DM</u>
Gesamtkosten	ca. 120.000.--DM.

In den vorstehenden Kosten sind die einmaligen Anschlußbeiträge für Strom und Wasser und Gas an die Schleswag bzw. den Wasserbeschaffungsverband nicht enthalten.

Boren, den 12. 03. 97  
  
 Der Bürgermeister.

