

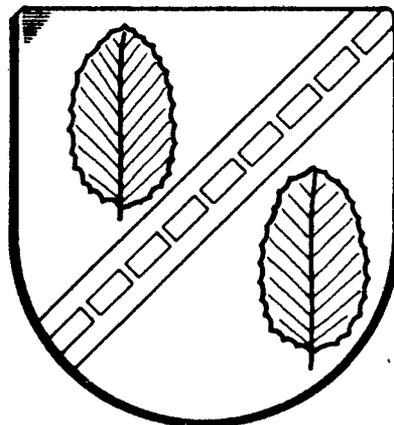
BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR.22

DER

GEMEINDE BOOSTEDT



NEUFASSUNG

Gliederung

- A Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 für das Gebiet: zwischen Friedrichswalder Straße und Waldweg

- B Bebauungsplan Nr. 22
 - 1. Rechtsgrundlage
 - 2. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes
 - 3. Städtebauliche Planung
 - 4. Bodenordnende Maßnahmen
 - 5. Vorgesehene Versorgungsmaßnahmen
 - 6. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

A Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungs-
planes Nr. 22

29.02.1984	Aufstellungsbeschuß
08.03.-23.03.1984	Bekanntmachung des Aufstellungs- beschlusses
21.06.1984	Darlegung und Anhörung nach § 2a BBauG
18.06.-18.08.1984	Beteiligung der Träger öffent- licher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG
12.09.1984	Auslegungsbeschuß
10.10.-12.11.1984	Öffentliche Auslegung nach § 2a Abs. 6 BBauG
17.12.1984	Beschluß über die eingegangenen Bedenken und Anregungen
17.12.1984	Satzungsbeschuß

B Bebauungsplan Nr. 22

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan Nr. 22 ist aufgrund des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (in der z.Z. geltenden Fassung) entworfen worden. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 29.2.1984 gefaßt.

Verbindlich für die Planung ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Boostedt, der mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 23.7.1979, AZ IV 810a-512-111-60.11 genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan, der noch eine Baugebietsausweisung ausweist, sieht für diesen Bereich "Allgemeines Wohngebiet" vor.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 22 umfaßt das unter Punkt 2 beschriebene Gebiet. Aufgrund der landesplanerischen Stellungnahme des Ministerpräsidenten vom 9. September 1983 wird der B-Plan abschnittsweise genehmigt.

Die Genehmigung des B-Planes Nr. 22 erfolgt nicht für die in der Planzeichnung dargestellten Teilbaugebiete A und B. Sie gilt aber für den Bereich der Erschließungsstraße.

Der Bereich der Gebiete A und B (Hausgruppen und Geschoßwohnungsbau) soll zu einem späteren Zeitpunkt, wenn ausreichender Bedarf besteht, erneut zur Genehmigung vorgelegt werden.

2. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung
des Plangebietes

Das unbebaute Plangebiet hat eine Größe von 4,972 ha.

Es wird begrenzt:

- a) Im Norden durch die Friedrichswalder Straße, an die nördlich ein WA-Gebiet mit einer Tiefe von 50 m angrenzt. Daran anschließend ist eine Waldfläche vorhanden.

- b) Im Osten ist das angrenzende Gelände in einer Tiefe von 120 m 2-3 geschossig bebaut, daran schließt sich ein ca. 2,5 ha großes WA-Gebiet an, daß einer späteren Bauleitplanung vorbehalten bleibt und fast bis an den Waldweg heranreicht.
- c) Im Süden bildet ein Waldgebiet südlich des Waldweges einen natürlichen Abschluß. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche auch als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.
- d) Im Westen ist südlich der Friedrichswalder Straße ein nicht überplantes unbebautes WA-Gebiet in einer Tiefe von 130 m vorhanden, daran schließt eine Einfamilienhausbebauung bis zum Waldweg an.

Östlich des Plangeltungsbereiches grenzt eine weitere im F-Plan als WA dargestellte Fläche an. Die verkehrliche und übrige Erschließung der Erweiterungsfläche wird so geplant, daß das angrenzende Grundstück mit angegeben und erschlossen werden könnte.

3. Städtebauliche Planung

a) Art der Flächennutzung und deren Flächengröße

Das Plangebiet soll nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 22 wie folgt genutzt werden und weist Flächengrößen aus für:

Netto-Bauland

im WA-Gebiet ohne Teilbaugebiete A + B	2,964 ha
mit Teilbaugebieten A + B	4.229 ha

Öffentliche Verkehrsflächen

Straße am "Steenknüll" (Straße A)	0,212 ha
Erschließungsstraße (Straße B)	0,379 ha

Öffentliche Grünflächen

Kinderspielplatz	0,152 ha
------------------	----------

b) Bauliche Nutzung

Aufgrund der gegebenen Gelände-Verhältnisse - das Baugebiet steigt von der Friedrichswalder Straße in Richtung Süden stark an - war es möglich, eine gestaffelte Bebauung vorzusehen, ohne daß die Landschaft beeinträchtigt wird.

Es ist geplant, in einem 60 m tiefen Streifen südlich der Friedrichswalder Straße 3-geschossige Bauten zu errichten, daran anschließend sind in einem 90 m tiefen Streifen 2-geschossige Hausgruppen zugelassen. Dieser Bereich ist aber vorerst von der Genehmigung ausgenommen. Der übrige genehmigte Planbereich läßt Einzel- und Doppelhausbebauung zu. Für ein Teilgebiet östlich der Straße "B" und die hintere Bebauung westlich der Straße "B" ist eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Die Erschließung der hinteren Bebauung ist über Wege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert.

Für alle Grundstücke ist die offene Bauweise vorgeschrieben.

Für die Einzel- und Doppelhäuser wurde die GRZ mit 0,2, die GFZ mit 0,3 festgesetzt, bei den übrigen Grundstücken mit 0,4 bzw. 0,6. Damit ist sichergestellt, daß keine zu kompakte Bebauung entsteht.

Aufgrund der Planung sind folgende Wohneinheiten (WE) vorgesehen:

im genehmigten

Bereich: 34 WE als Einfamilienhäuser

im nicht genehmigten

Bereich: 36 WE im Geschößwohnungsbau

14 WE in Hausgruppen.

c) Stellplätze und Garagen

Für die 3-geschossige Bebauung ist eine Gemeinschaftsstellplatzanlage, für die Hausgruppen eine Gemeinschaftsgaragenanlage festgesetzt. Bei den Einzel- und Doppelhäusern müssen die entsprechenden Anlagen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

d) Verkehrs- und Parkflächen

Die Fortführung der Straße "Am Steenknüll" soll in einer Breite von 5,50 m ausgebaut werden, ein Gehweg ist beidseitig in einer Breite von jeweils 1,50 m geplant.

Die Erschließungsstraße "A" soll eine Fahrbahnbreite von 5,50 m erhalten. Im Osten ist ein Parkstreifen von 2,00 m Breite sowie ein Gehweg von 2,50 m Breite vorgesehen.

Für die Erschließungsstraße (Straße B) ist ein verkehrsberuhigter Ausbau gem. § 42 STVO als Mischfläche geplant. Die gesamte Straßenbreite wird niveaugleich ausgebaut.

Durch bauliche und gestalterische Maßnahmen soll die Aufenthaltsfunktion überwiegen und der Fahrzeugverkehr, dem hier eine untergeordnete Bedeutung zukommt, veranlaßt werden, Schrittgeschwindigkeit zu fahren. Die im Straßenbereich zu pflanzenden Bäume, farbliche Unterschiede der Pflasterung und die in Versätzen angeordneten Parkplätze werden als Mittel zur Verkehrsberuhigung eingesetzt.

Die erforderlichen Parkplätze sind im Plan festgesetzt.

e) Sonstige Festsetzungen

Um die Gemeinschaftsgaragen zur Einzelhausbebauung nach Süden hin abzuschirmen, wurde ein Gebot zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, welches aber erst nach Genehmigung der Teilbaubereiche A + B zum Tragen kommt. Das Bebauungsplangebiet ist vollständig von einem Knick umgrenzt, der bis auf Ausnahme der Knickteile, die von Straßen durchbrochen werden, als zu erhalten festgesetzt wurde. Dieser Knick liegt aber in einigen Bereichen außerhalb der B-Plangrenze.

Im Bereich des Geschößwohnungsbaues ist eine öffentliche Grünfläche in Verbindung mit einem Kinderspielplatz vorgesehen, die über einen Fußweg erschlossen werden. Dieser Kinderspielplatz wird unabhängig von der teilweisen Genehmigung erstellt.

Im südlichen Bereich des B-Planes ist eine Waldabstandsfläche festgesetzt, in welcher aufgrund der Landesverordnung zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden vom 18.4.1978 in einem Abstand bis zu 30 m von angrenzenden Waldflächen keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich das Gelände im Eigentum des künftigen Erschließungsträgers befindet.

5. Vorgesehene Versorgungsmaßnahmen

Die Schmutzwasserversorgung erfolgt im Trennsystem über das gemeindeeigene Abwassernetz.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt für die öffentlichen Bereiche und die Straßen durch Einleitung in die Regenwasserentwässerung, im privaten Bereich durch Versickerung auf den Grundstücken. Der nördliche Teil des Gebietes wird an den bestehenden Regenwasserkanal in der Friedrichswalder Straße angeschlossen. Dieser Anschluß ist im Einleitungsantrag der Gemeinde Boostedt erfaßt. Für das südliche Drittel des B-Planes wird ein gesonderter Antrag auf Versickerung der Niederschlagsmengen gestellt. Die im Erlaubnisbescheid des Landrates des Kreises Segeberg gemachten Auflagen für die Oberflächenentwässerung werden erfüllt.

Das Gebiet wird an die gemeindeeigene Wasserversorgung angeschlossen.

Die Energieversorgung mit Strom ist durch die Schleswig und mit Gas durch die Hamburger Gaswerke sichergestellt.

6. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

1.	<u>Erschließungskosten gem. BBauG</u>	
1.1.	Grunderwerb für öffentliche Verkehrsflächen	531.000,-- DM
1.2.	Straßenbau	793.000,-- DM
1.3.	Straßenbeleuchtung	52.000,-- DM
1.4.	Oberflächenentwässerung	206.000,-- DM
1.5.	Grünflächen und Kinderspielplatz	167.000,-- DM
		<hr/>
		1.749.000,-- DM
		=====

2. Sonstige Erschließungskosten

2.1.	Schmutzwasserkanalisation	321.000,-- DM
2.2.	Hausanschlüsse Regen- und Schmutzwasser	143.000,-- DM
2.3.	Wasserversorgung	199.000,-- DM
		<hr/>
		663.000,-- DM
		=====

6. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

1.	<u>Erschließungskosten gem. BBauG</u>	
1.1.	Grunderwerb für öffentliche Verkehrsflächen	531.000,-- DM
1.2.	Straßenbau	793.000,-- DM
1.3.	Straßenbeleuchtung	52.000,-- DM
1.4.	Oberflächenentwässerung	206.000,-- DM
1.5.	Grünflächen und Kinderspielplatz	167.000,-- DM
		<u>1.749.000,-- DM</u>

2.	<u>Sonstige Erschließungskosten</u>	
2.1.	Schmutzwasserkanalisation	321.000,-- DM
2.2.	Hausanschlüsse Regen- und Schmutzwasser	143.000,-- DM
2.3.	Wasserversorgung	199.000,-- DM
		<u>663.000,-- DM</u>

3. Finanzierung

Die Kosten zu Punkt 1 tragen zu 10% die Gemeinde Boostedt und zu 90% der Bauträger.

Die Kosten zu Punkt 2 werden von dem Bauträger und dem Versorgungsträger übernommen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt am 17.12.1984 beschlossen.

Bearbeitet:

Gosch - Schreyer - Partner
Dipl.-Ing. Berat. Ing. VBI
2360 Bad Segeberg

Aufgestellt:

Gemeinde Boostedt, den 25.01.1985



Stephan

3. Finanzierung

Die Kosten zu Punkt 1 tragen zu 10 % die Gemeinde Boostedt und zu 90 % der Bauträger.

Die Kosten zu Punkt 2 werden von dem Bauträger und dem Versorgungsträger übernommen.

Die Neufassung der Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt am *18.9.85* beschlossen.

Gemeinde Boostedt, den *19.9.85*



Heffner

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

24598 Boostedt, 15.02.1999

Gemeinde Boostedt
-Der Bürgermeister-
Im Auftrage

-Karst-

Ausgehängt am: 15.02.1999

Abzunehmen am: 02.03.1999

Abgenommen am: 03.03.1999

