

ERLÄUTERUNGEN

FÜR DIE

ERWEITERTE ABRUNDUNGSSATZUNG

gemäß § 34 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 4 BauGB-Maßnahmegesetz

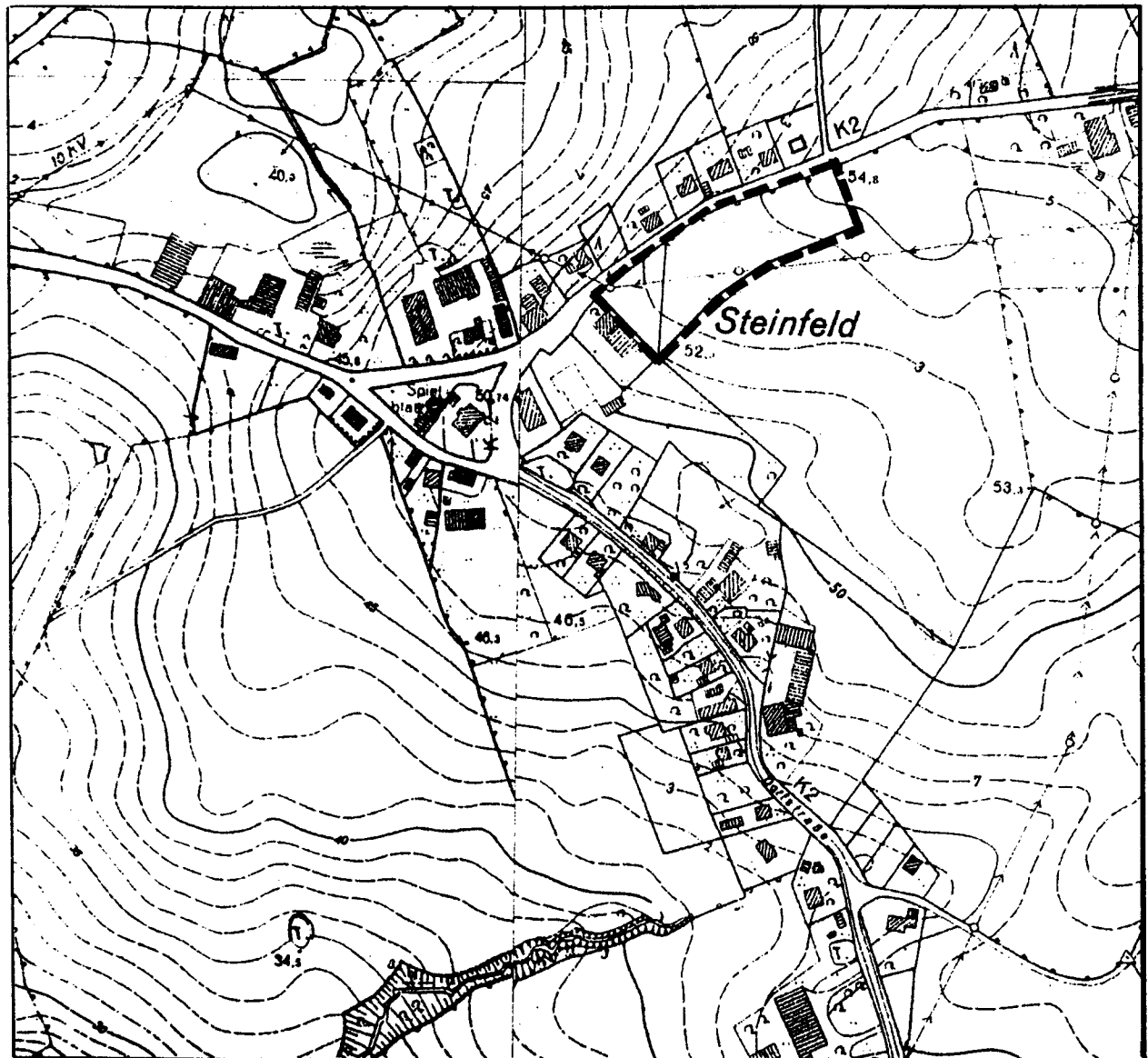
DER

GEMEINDE FELDHORST

KREIS STORMARN

FÜR DAS GEBIET:

ORTSTEIL STEINFELD
„SÜDLICH DER DORFSTR.“
TEILFLÄCHE DES FLURSTÜCKS 4/4)



ÜBERSICHTSPLAN

M.: 1: 5.000

PLANUNGSSTAND

1. Grundlagen für die „Erweiterte Abrundungssatzung“ gemäß § 34 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 4 BauGB -Maßnahmengesetz

1.1 Gesetzliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in seiner zuletzt geänderten Fassung
- Das BauGB-Maßnahmengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991)

1.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein Auszug der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5000 sowie eine Vergrößerung der Flurkarte im Maßstab 1:1.000.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der „Erweiterten Abrundungssatzung“ liegt im Ortsteil Steinfeld südlich der Dorfstraße und umfaßt eine Teilfläche des Flurstücks 4/4 (Dorfkoppel).

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Rapsacker) Baumbestand befindet sich lediglich entlang der Dorfstraße. Der westliche Teil der landwirtschaftlichen Fläche liegt etwas höher als das Niveau der Dorfstr.

3. Gründe zur Aufstellung der „Erweiterten Abrundungssatzung“

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Baulandreserven des Ortsteils Steinfeld zur Eigenentwicklung sind nahezu erschöpft. Aus diesem Grunde möchte die Gemeinde die Möglichkeiten des BauGB-Maßnahmengesetz nutzen und eine Teilfläche des Flurstückes 4/4 durch die Aufstellung einer „Erweiterten Abrundungssatzung“ für eine Bebauung vorbereiten. Der Plangeltungsbereich grenzt unmittelbar an die vorhandene Innerortssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Steinfeld aus dem Jahre 1992 .

Das Flurstück 4/4 südlich der Dorfstraße bietet sich für eine Abrundung der Ortslage an, da der Bereich ohne Probleme erschlossen werden kann. Die gegenüberliegende Seite der Dorfstraße ist bereits bebaut und wird eindeutig durch Wohnnutzung geprägt.

Diese Prägung des angrenzenden Gebietes ist eine von drei Voraussetzungen für den Erlass einer „Erweiterten Abrundungssatzung“ nach den Ziffern 1 - 3 des § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz.

Auch die anderen beiden Voraussetzungen werden von der ausgewählten Fläche erfüllt, denn die Einbeziehung der Außenbereichsfläche erfolgt ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben. Des weiteren wird durch Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung sichergestellt, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Durch die „Erweiterte Abrundungssatzung“ können ca. 6 Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser entstehen. Reihenhäuser sind nicht zulässig.

Um den Dorfcharakter zu erhalten und eine zu dichte Bebauung zu verhindern, werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, die sich an der umliegenden Bebauung orientieren.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude wird auf zwei beschränkt, da die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern städtebaulich nicht für vertretbar gehalten wird und u.a. zu große versiegelte Flächen für Stellplätze und eine Beeinträchtigung der Wohnruhe zur Folge hätte.

4. Auswirkungen der „Erweiterten Abrundungssatzung“

4.1 Zum Natur- und Landschaftsschutz

Für den Geltungsbereich der „Erweiterten Abrundungssatzung“ ist auf der Grundlage von § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes durchzuführen. Die Gemeinde Feldhorst hat hierzu das Büro für Landschaftsplanung Bielfeldt + Berg aus Hamburg beauftragt, die Erforderlichkeit von Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen.

Die vorgenommene Bilanzierung über Eingriff und Ausgleich ist diesen Erläuterungen als Anlage 1 („Grünordnerischer Beitrag“) beigefügt.

Entsprechende hieraus resultierende grünordnerische Festsetzungen wurden in Planzeichnung und Text aufgenommen.

5. Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Dorfstraße gesichert. Die Zuwegungen zu den einzelnen Grundstücken sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Knicks herzustellen. (Siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 4.)

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches ist gesichert. Im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches wurden im Rahmen des Ausbaus der Dorfstraße bereits zwei Anschlußmöglichkeiten durch den vorhandenen Knick auf das Grundstück gelegt. Es wird empfohlen, soweit die Bodenbeschaffenheit dies zuläßt, das Oberflächenwasser weitestgehend auf dem Grundstück versickern zu lassen.

Durch den Plangeltungsbereich verläuft in Ost-West-Richtung eine 11 kV-Freileitung der Schlesweg. Die Leitung steht unter Spannung. Der Umgang mit Baugerüsten, Leitern, Fördereinrichtungen und Baumaschinen hat unter ganz besonderer Vorsicht zu erfolgen. Bei allen vorgenannten Einrichtungen ist ein Mindestabstand von 3,0 m zu dem Leiterseil unter Berücksichtigung des Ausschwingens bei Wind einzuhalten

6. Beschluß über die Erläuterungen

Die Erläuterungen wurden gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Feldhorst am 17.12.98

Feldhorst, den - 2. Feb. 1999

Gerd W. Schorer
Bürgermeister



Die „Erweiterte Abrundungssatzung“ einschl. Erläuterungen wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht
Am Köppenberg 15, 23899 Gudow, Tel. 04547-1551 Fax 1550

Aufgestellt am: 07.10.1997
Geändert am: 11.11.1997
Geändert am: 17.02.1998

Gudow, den 27.01.1999

Hermann J. ...
Der Planverfasser