

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 7 A

der Gemeinde Burg in Dithmarschen

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>	
1.	Qualitativ	1
1.1	Verkehr	1
1.1.1	Überörtlicher Verkehr	1
1.1.2	Innere Erschließung	1-2
1.1.3	Fußwege	2
1.1.4	Öffentliche Parkplätze	2
1.2	Bauliche Konzeption	2-4
1.3	Grün- und Erholungsflächen	4
1.4	Bestand	4
1.5	Ver- und Entsorgung	4-5
1.6	Bodenordnende Maßnahmen	5-6
2.	Quantitativ	6
2.1	Ausgelegte Flächen	6
2.2	Prozentuale Flächengliederung	7
2.3	Wohneinheiten, Einwohner	7
3.	Schätzung der Erschließungskosten	7-8
Anlage 1	Übersichtsplan 1:5000	
Anlage 2	Verzeichnis der Grundstücke und Grundstückseigentümer	

1. Qualitativ

1.1 Verkehr

Der Bebauungsplan 7 A ist als Teil einer späteren Gesamtbebauung Buchholzer Straße und Waldstraße anzusehen (vergl. Anlage 1). Diese Situation ist in dem Teilbebauungsplan 7 A zu berücksichtigen, das heißt die Erschließung sowie die bauliche Gestaltung innerhalb dieses Gebietes muß unter Berücksichtigung einer zukünftigen Gesamtbebauung geplant werden.

1.1.1 Überörtlicher Verkehr, Struktur für das gesamte Gebiet

Im Hinblick darauf, daß in diesem Wohngebiet verstärkt auch Beschäftigte aus dem Industrieraum Brunsbüttel wohnen werden, ist die Verbindung nach Brunsbüttel von entscheidender Bedeutung. Es wird davon ausgegangen, daß der Pendlerverkehr sich über die L 139 abwickelt, und damit das gesamte Wohngebiet an die südlich tangierende Buchholzer Straße angebunden wird. Hier ist demgemäß eine Linksabbiegerspur im Bereich der Einmündung der Planstraße A vorgesehen. Die nördlich tangierende Waldstraße kann im wesentlichen nur innerörtliche Funktionen übernehmen, bedingt durch den schlechten Ausbauzustand, der aus Gründen der schwierigen Geländesituation auch nur schwer verbesserungsfähig ist.

1.1.2 Innere Erschließung (vergl. Anlage a)

Als Hauptsammler für das neue Wohngebiet dient die Planstraße A, die, später zur Spange ausgebaut, die Buchholzer Straße mit der Waldstraße verbindet. Damit wird im Endausbau die Anfahrbarkeit der nördlich der Waldstraße gelegenen Gemeinbedarfseinrichtungen innerörtlich und überörtlich für Buchholz und Kuden verbessert. Die östlich an den Hauptsammler anbindende Nebenerschließung Planstraße C wird mit der Erschließungsstraße des östlich angrenzenden Wohngebietes verbunden, um hier die Verkehrssituation zu verbessern. Dadurch wird der direkte Verkehrsfluß des regionalen Pendlerverkehrs und des innerörtlichen Verkehrs gewährleistet

und die Störeffekte für die Wohngebiete im Endausbau durch Fernverkehr auf das notwendige Maß beschränkt bei wirtschaftlicher Erschließung des gesamten Baugebietes. Die Einzelererschließung innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes 7 A erfolgt durch Stichstraßen (Wohnwege) mit Längen zwischen 90 m und 150 m. Der Voßweg wird in dieses Konzept mit einbezogen. Der vordere Bereich des Voßweges wird nurmehr als Fußweg genutzt. Damit wird die Einmündung Planstraße A - Buchholzer Straße entlastet.

Öffentliche Parkplätze sind in ausreichender Form für die Bebauung sowie in der Planstraße B auch für die etwas erweiterte Grünfläche jeweils innerhalb der Wendeanlage ausgewiesen.

1.1.3 Fußwege (vergl. Anlage 1)

Öffentlicher Fußweg als Wanderweg in Nord-Ost-Richtung das Bebauungsplangebiet westlich abschließend:

Dieser Weg verbindet die Gemeinbedarfseinrichtungen im nördlich anschließenden Gebiet mit den Erholungsflächen um die Paradiesquelle.

1.1.4 Öffentliche Parkplätze

Im Bereich des Bebauungsgebietes liegen 117 Wohneinheiten -

Pflichtstellplätze: 117

Notwendige öffentliche Parkplätze: 39

Ausgewiesen ist im Bebauungsplan mit 54 eine ausreichende Anzahl von öffentlichen Parkplätzen.

1.2 Bauliche Konzeption, Dichte - Ausnutzung - Gestaltung

Das Gebiet zwischen Waldstraße und Buchholzer Straße ist die letzte größere Baulandreserve der Gemeinde Burg. Entsprechend vorsichtig muß die Beplanung des gesamten Gebietes (vergl. Anlage 1) vorgenommen werden unter Berücksichtigung 1. möglicher Einflüsse regionaler Entwicklungen, 2. der durch die landschaftliche Schönheit gegebenen Qualität der Wohnsituation bei noch guter Lage zum Ortskern.

Die bauliche Konzeption im Bebauungsplan 7 A muß berücksichtigen:

1. die nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzende Südhanglage, mit der von dort bestehenden weiten Sicht ins Land,
2. die regionalen Entwicklungen und den daraus resultierenden Bedarf.

Demgemäß ist das Bebauungsplangebiet 7 A als reines Einfamilienhausgebiet vorgesehen, im wesentlichen eingeschossig mit flachgeneigten Dächern (max. 35°) und in offener Bauweise. Damit wird dem Bedarf entsprochen und die Aussichtsmöglichkeit aus dem nördlich angrenzenden Gebiet nicht verbaut.

Durch die Ausweisung einer zweigeschossigen Bebauung am nordwestlichen Gebietsrand an der Grünfläche soll die hier bereits bestehende Hanglage betont und die Aussichtsmöglichkeiten ausgenutzt werden können.

Durch die ebenfalls am Einmündungsbereich in die Buchholzer Straße punktuell ausgewiesene Zweigeschossigkeit soll eine gewisse Betonung der Eingangssituation für das gesamte Wohngebiet erreicht werden.

Zur Gestaltung des Straßenraumes bzw. als Akzent im Gesamttrassenverlauf der Haupterschließung Planstraße A wurde in den Mündungsbereichen der Planstraßen B und C kleinere Baugruppen in geschossiger Bauweise ausgewiesen.

Innerhalb der nördlichen Bebauung der Planstraße C sind Stellplatzflächen als Vorleistung für eine spätere Bebauung des angrenzenden Bereiches ausgewiesen. Dabei wurde zunächst davon ausgegangen, daß auch hier einmal eine verdünntere Bebauung gegenüber dem bisherigen Konzept vorgenommen wird, die allerdings zumindest in Teilen durch entsprechende Auslegung auf die hier bereits vorhandene Aussicht bzw. Fernsicht Rücksicht nehmen sollte.

In dem Gebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern erfolgen nur die Mindestfestsetzungen: Baugrenzen, GRZ 0,3, GFZ 0,3, Grundstücksmindestgröße 700 m^2 . Durch die Strenge des Erschließungs-

systems und die textlichen Festsetzungen zur Grünplanung soll hier die Erfüllung eines breiten Spektrums von Individualwünschen möglich sein, ohne daß das Gesamtgebiet ungeordnet erscheint. Diese Haltung entspricht am ehesten dem Charakter eines freistehenden Einfamilienhauses.

1.3 Grün- und Erholungsflächen - Grünplanung

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes 7 A ist eine Grünfläche angrenzend an den außerhalb des Gebietes liegenden Teich ausgewiesen. Im Endzustand, das heißt bei Gesamtbebauung des Bereiches zwischen Buchholzer Straße und Waldstraße soll diese Fläche, erweitert um die benachbarten Flächen am auszugestaltenden und einzubeziehenden Teich, den Gesamtbedarf aus dem Wohngebiet abdecken.

Die Bepflanzung wurde festgesetzt zur Erhaltung und Betonung des landschaftlichen Reizes und als städtebaulicher Gestaltungsfaktor (Ordnungsprinzip mit Gliederungsfunktion) der Einfamilienhausgebiete. Damit findet die aus der nördlich angrenzenden später zu bebauenden Wohnbaufläche gegebene Fernsicht und dadurch auch Sicht auf das Einfamilienhausgebiet Berücksichtigung.

1.4 Bestand

Der Bestand wird integriert. Soweit Baulücken vorhanden sind, wird die Bebauung durch Baugrenzen festgesetzt entsprechend fortgeführt.

1.5 Ver- und Entsorgung des B-Plangebietes

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch den Anschluß an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage sichergestellt. Durch eine Einbindung in die Hauptversorgungsleitung NW 200 der Buchholzer Straße entsteht ein Verästelungsnetz, welches bei einer späteren Erweiterung des Bebauungsgebietes durch die Verbindung mit der Hauptleitung NW 100 in der Waldstraße als Ringversorgung erweitert werden kann.

Löschwasser

Löschwassereinrichtungen werden in ausreichender Anzahl beim Ausbau der Wasserversorgung vorgesehen.

Schmutzwasserkanalisation

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation in der Buchholzer Straße über die geplante vollbiologische Zentralkläranlage der Gemeinde Burg. Die betriebsfertige Erstellung der ersten Ausbaustufe der Anlage soll nach Angaben der zuständigen Fachbehörde im Kalenderjahr 1975 erfolgen. Die erforderlichen Anschlußleitungen bis zum Kläranlagengelände sind bereits verlegt.

Regenwasserkanalisation

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt in den südlich der Buchholzer Straße verlaufenden Vorflutgraben unter Nachschaltung des vorhandenen Regenwasserrückhaltebeckens am Bebauungsgebiet Nr. 6 der Gemeinde Burg. Über das bestehende Entwässerungssystem der Paradiesquelle verläuft der Abfluß durch einen Zuggraben zur Burger Au. Eine zusätzliche Belastung des Einzugsbereiches des Schöpfwerkes Kudensee besteht nicht.

Abfallbeseitigung

In der Gemeinde Burg/Dithmarschen besteht hinsichtlich der Abfallbeseitigung ein Anschluß- und Benutzungszwang. Die Beseitigung des Mülls erfolgt durch einen privaten Unternehmer auf den genehmigten Müllplatz der Gemeinde Burg. Es wird hierzu auf die Karte 1 des Generalplanes "Abfallbeseitigung" in Schleswig-Holstein vom 22. Januar 1974 verwiesen. Künftig erfolgt die Abfallbeseitigung gemäß Gesetz über die Beseitigung von Abfällen (Abfallbeseitigungsgesetz) vom 7. Juni 1972 (BGBl. I 1972 S. 873) i.V. mit dem Ausführungsgesetz zum Abfallbeseitigungsgesetz (AG - AbfG) vom 26. November 1973 (GVObI. Schl.-H. 1973 S. 407) nach dem Generalplan "Abfallbeseitigung" in Schleswig-Holstein vom 22. Januar 1974 mit den geplanten Übergangslösungen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch ein Erdkabel von der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG sichergestellt. Die vorhandene 20 KV-Freileitung, die das Gebiet überspannt, wird im Rahmen der Erschließung entfernt.

1.6

Bodenordnende Maßnahmen

Aus Gründen einer sinnvollen Erschließung und städtebaulichen Ordnung des B-Plangebietes können die Grenzen der großflächigen Flurstücke nur in kleinen Teilbereichen in die vorgeschlagene

Parzellierung übernommen werden. Demgemäß sind alle Flurstücke mit Ausnahme der bebauten Grundstücke an der Buchholzer Straße von den erforderlichen Umlegungen betroffen.

2. Quantitativ

2.1 Ausgelegte Flächen

2.1.1 Verkehrsflächen

Haupterschließung ohne Buchholzer Str.	0,49 ha	
Nebenerschließung öffentl. Parkplätze und Fußwege	<u>1,54 ha</u>	
Gesamt		2,03 ha

2.1.2 Öffentliche Grünflächen

Wanderweg	0,71 ha	
	<u>0,14 ha</u>	
Gesamt		0,85 ha

2.1.3 Allgemeine Wohngebiete

WA II	0,12 ha	
WA I	<u>0,30 ha</u>	
Gesamt		0,42 ha

2.1.4 Reine Wohngebiete

WR II GFZ 0,4	0,35 ha	
WR I GFZ 0,5	0,40 ha	
WR I GFZ 0,4	1,07 ha	
WR I GFZ 0,3	<u>7,51 ha</u>	
Gesamt		9,33 ha
	Summe	<u>12,63 ha</u>

2.2 Prozentuale Anteile der Einzelflächen an der Gesamtfläche

Verkehrsflächen	16,00 %
Öffentl. Grünflächen - Wanderweg	6,75 %
Allg. Wohnbaugebiete	3,25 %
Reine Wohnbaugebiete	74,00 %
	<hr/>
	100,00 %

2.3 Anzahl der Wohneinheiten, Einwohnerzahlen

Einfamilienhauseinheiten

Bestand	Einheiten	5
Freistehende Einfamilienhäuser	Einheiten	87
Einheiten in geschlossener Bauweise	Einheiten	25
	<hr/>	
	Gesamt	Einheiten 117

Einwohnerzahl

Grundlage

2,5 E je Einfamilienhauseinheit

117 x 2,5 = ca. 290 E

3. Schätzung der anfallenden Erschließungskosten

(nur öffentliche Flächen, ohne Elt.-Versorgung)

Vorbemerkung:

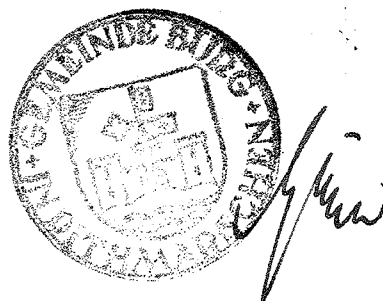
Teil A 1. Ausbaustufe:

Schmutz- und Regenwasserkanalisation einschließlich der Hausanschlußleitungen bis zur Grundstücksgrenze. Ausbau der Straße als Baustraße.

Teil B Endausbau

Teil A	Titel I	Straßenbau	808.500,-- DM
	Titel II	SW-Kanalisation	269.000,-- DM
	Titel III	RW-Kanalisation	245.500,-- DM
	Titel IV	Wasserversorgung	170.000,-- DM
	Titel V	Insgemeinkosten	132.000,-- DM
		Summe Teil A	1.625.000,-- DM
Teil B	Titel VI	Straßenbau, Endausbau	422.200,-- DM
	Titel VII	Straßenbeleuchtung	65.900,-- DM
	Titel VIII	Allgemeines	53.000,-- DM
	Titel IX	Insgemeinkosten	53.900,-- DM
		Summe Teil B	595.000,-- DM
		Gesamtbaukosten	2.170.000,-- DM

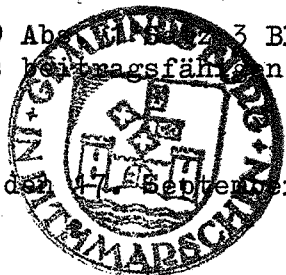
Burg/Dithmarschen, den 28. Nov. 1974



Zwecks Erfüllung des im Genehmigungserlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 29. April 1975 - Az.: IV 810 c - 813/04 - 51.16 (7 A) enthaltenen Hinweises wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Burg am 3. September 1975 folgender Zusatz zu Ziffer 3 der Begründung beschlossen:

Gemäß § 129 Abs. 3 BBauG trägt die Gemeinde 10 v.H. des kostentragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Burg/Dithm., den 3. September 1975



- Der Bürgermeister -