

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 7 b

der Gemeinde B u r g / Dithm.

für das Gebiet "Zwischen Waldstraße und Schwalbenweg"

1. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Burg ist ländlicher Zentralort und hat zur Zeit etwa 4.000 Einwohner. Burg liegt an der südöstlichen Grenze des Kreises Dithmarschen ca. 28 km von der Kreisstadt Heide entfernt. Der oft und gern besuchte Ausflugs- und Erholungsort liegt direkt am Nord-Ostsee-Kanal, ca. eine Autostunde nördlich von Hamburg.

Verwaltungsmäßig gehört die Gemeinde zum Amt Kirchspielslandgemeinde Burg-Süderhastedt, Kreis Dithmarschen.

1.2 Lage des Bebauungsplangebietes

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist auf dem Übersichtsplan 1 : 10.000 zu ersehen. Das Gebiet liegt südlich der Waldstraße in unmittelbarem Anschluß der bebauten Ortslage und nördlich des bebauten Bebauungsplangebietes Nr. 7 a.

1.3 Topographie

Das ca. 4,4 ha große Geestbodengelände fällt nach Südosten hin ab. Das Gelände liegt zwischen + 32 m ü. NN und + 53 ü NN.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Plangeltungsbereich befinden sich im Privateigentum. Die Gemeinde Burg beabsichtigt, die Erschließung durch die Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft als dem Eigentümer fast aller Flurstücke gem. § 123 Abs. 3 BBauG durchführen zu lassen.

Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist zur Auflage zu machen, daß sich die Käufer und Verkäufer von Baugelände den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterwerfen.

1.5 Notwendigkeit der Erschließung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um dem vorhandenen Bedarf an Baugrundstücken für Wohnhausbauten in eingeschossiger offener Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten und für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe in den Mischgebieten an der Waldstraße Rechnung zu tragen.

Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde festgesetzt, um insbesondere den Wohnbaubedarf zu decken und eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen zu erreichen.

Im Bebauungsplan sind insgesamt 55 Baugrundstücke vorgesehen im Mischgebiet (MI) und im allgemeinen Wohngebiet (WA).

Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burg entwickelt worden.

2. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Soweit sich das zu bebauende und herzurichtende Gelände im privaten Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung und Herrichtung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gem. §§ 45 ff. BBauG, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BBauG sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff. BBauG vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn die geplanten Vorhaben nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die öffentlichen Grünflächen gehen nach dem Ausbau bzw. nach der Herrichtung in das Eigentum der Gemeinde Burg über.

3. Versorgungseinrichtungen

3.1 Elektrischer Strom

Die Versorgung der Gebäude mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schlesweg. Die Zuführung im Plangeltungsbereich soll durch Erdkabel erfolgen. Die Straßen werden im Endzustand ausreichend beleuchtet.

3.2 Wasser

Die Wasserversorgung erfolgt zentral durch das Wasserwerk der Gemeinde Burg.

3.3 Feuerlöscheinrichtungen

Das in den Straßen verlegte Wasserleitungsnetz erhält in den vorgeschriebenen Abständen Unterflurhydranten, die für Löschzwecke zu nutzen sind.

4. Entsorgungseinrichtungen

4.1 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt. Die Müllgefäße sind so aufzustellen, daß sie weder von der Straße noch von den Nachbargrundstücken einsehbar sind.

4.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen dem vorhandenen Klärwerk der Gemeinde Burg zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird einem vorhandenen Regenrückhaltebecken zugeleitet und gelangt von dort über Vorfluter in die Burger Au. Die Einleitung der Abwässer in die Vorfluter erfolgt im Einvernehmen mit den Sielverbänden und nach erteilter Einleitungserlaubnis der Wasserbehörde des Kreises.

5. Grünfläche - Spielplatz -

Auf die Festsetzung einer Grünfläche - Spielplatz - wurde im vorliegenden Bebauungsplan verzichtet, da eine ausreichend bemessene Grünfläche - Spielplatz und Parkanlage - bereits im unmittelbar südlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 7 a festgesetzt wurde.

6. Öffentliche Parkfläche

Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze berechnet sich nach dem Runderlaß des Innenministers vom 16.06.1978 - IV 860/IV 830-516.16 - wie folgt:

Anzahl der öffentlichen Parkplätze = 33 % der Pflichtstellplätze
33 % von 55 = 18,15

Von den erforderlichen 18 öffentlichen Parkplätzen sind im vorliegenden Plan 6 im nördlichen Bereich der Straße A, 8 am Wendeplatz der Straße C und 4 am Wendeplatz der Straße B vorgesehen.

Der Ausbau der Parkplätze am Wendeplatz der Straße B erfolgt zunächst nicht. In diesem Bereich wird zu einem späteren Zeitpunkt der Wendeplatz zu einem Parkplatz umgestaltet, wenn der geplante Anschluß an die Waldstraße hergestellt ist.

7. Straßenerschließung

Die Waldstraße (G 5) sowie die Planstraßen A, B und C sind als Erschließungsstraßen für die angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt worden. Um ein einheitlich durchlaufendes Straßenprofil des Straßenzuges Planstraße A/Storchenallee (Planstraße A des Bebauungsplanes Nr. 7 a) zu erreichen, sind die Festsetzungen hinsichtlich des Straßenquerschnittes der Straße A entsprechend der tatsächlich ausgebauten und bereits dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Storchenallee angepaßt worden. Bei einer künftigen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 a werden die Festsetzungen bezüglich des geänderten Straßenprofils der Storchenallee entsprechend berücksichtigt.

Im Kreuzungsbereich der Straßen A, B und C innerhalb des vorliegenden Plangeltungsbereiches wird davon ausgegangen, daß eine Verkehrsregelung "rechts vor links" gilt. Im Einmündungsbereich der Straße A in die Waldstraße ist die Waldstraße als bevorrechtigt angenommen worden.

Die Bemessung der Sichtdreiecke und die Festsetzung der damit verbundenen Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, erfolgte im Einvernehmen mit der Verkehrsaufsichtsbehörde des Kreises Dithmarschen.

Im Einmündungsbereich der Straße A in die Waldstraße sind zwischen dem Gehweg der Waldstraße und den Baugrundstücken Grünflächen (Straßenbegleitgrün) festgesetzt worden.

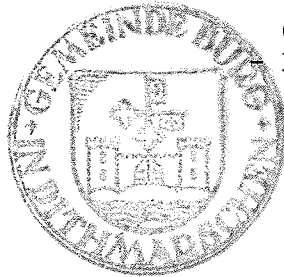
Diese Grünflächen sind so zu gestalten, daß an dem Straßenknotenpunkt genügend Einsichtmöglichkeit gegeben und damit die Verkehrssicherheit gewährleistet wird.

Weiterhin ist seitens der Gemeinde eine Einschränkung der Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf den Straßen des Plangeltungsbereiches und des angrenzenden Bebauungsplan Nr. 7 a sowie auf der Waldstraße geplant. Diese Verkehrsbeschränkung soll jedoch nur im Einvernehmen mit der Verkehrsaufsichtsbehörde nach dem Ausbau der Straßen erfolgen.

8. Kosten

Der der Gemeinde Burg aus den Erschließungsmaßnahmen entstehende Kostenanteil wird auf ca. 100.000,-- DM geschätzt. Die Finanzierung erfolgt aus allgemeinen Haushaltsmitteln. Bei der Finanzplanung ist dieser Betrag zu berücksichtigen.

Burg, den 25. März 1985



Gemeinde Burg
Bürgermeister -

Illmer