

Gemeinde Koldenbüttel

Bebauungsplan Nr.9

Planzeichnung mit Textteil und Begründung

1. Ausfertigung

Architekturbüro Reichardt & Bahnsen
Architekten, Ingenieure und Stadtplaner
Zingel 3, 25813 Husum
Telefon 04841/4038 Telefax 04841/63181

Gemeinde Koldenbüttel

Bebauungsplan Nr.9

Begründung

Inhaltsübersicht:

1	Plangebiete	1
2	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	1
3	Rechtsgrundlage	1
4	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	1
5	Ver- und Entsorgung	1
5.1	Wasserversorgung	1
5.2	Löschwasserversorgung	1
5.3	Stromversorgung	2
5.4	Abwasserbeseitigung	2
5.5	Abfallbeseitigung	2
6	Verkehr	2
6.1	Öffentliche Erschließung	2
6.2	Stellplätze	2
7	Festsetzungen	2
7.1	Planungsrechtliche/gestalterische Festsetzungen der Wohnbauflächen	2
7.2	Festsetzungen zur Förderung von ökologischen Bauweisen	3
8	Naturerlebnisraum	3
9	Erschließungskosten	3
10	Eingriffs- Ausgleichsregelung	3
10.1	Eingriffe	3
10.2	Bestandsaufnahme und -bewertung als vorbereitende Maßnahme	4
10.3	Vermeidung von Eingriffen	4
10.4	Ausgleich	4
10.5	Ergebnis	5

Architekturbüro Reichardt & Bahnsen
Architekten, Ingenieure und Stadtplaner
Zingel 3, 25813 Husum
Telefon 04841/4038 Telefax 04841/63181



1 Plangebiete

Der Bebauungsplan beinhaltet drei Bereiche, Gebiet 1, Gebiet 2 und Gebiet 3. Im Gebiet 1 wird das geplante Wohngebiet mit dem angrenzenden Naturerlebnisraum festgesetzt. In den Gebieten 2 und 3 werden die für das Wohngebiet erforderlichen Ausgleichsflächen festgesetzt.

Das **Gebiet 1** befindet sich nördlich der Ortslage Koldenbüttels westlich der Kreisstraße 1 (Norddeich) und gliedert sich in zwei Bereiche. Im südlichen Bereich soll eine ca. 1,5 ha große Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Im nördlichen Bereich, der ca. 3,6 ha groß ist, ist ein Naturerlebnisraum geplant. Die Flächen werden derzeit als Weideland intensiv landwirtschaftlich genutzt und befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Im Westen liegen Wiesen und Weiden der typischen Marschenlandschaft.

In einem zweiten Planungsabschnitt ist eine Ergänzung der Wohnbaufläche nach Süden vorgesehen. Diese Ergänzung ist Bestandteil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, mit dem die räumliche Anbindung an die Ortslage erreicht wird.

Das **Gebiet 2** und das **Gebiet 3** liegen südlich der Straße Herrnhallig (K 22) und östlich der Bahnlinie.

Diese Flächen hat die Gemeinde im Vorwege als zukünftige Ausgleichsflächen erworben und bereits teilweise bepflanzt.

2 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um den Bedarf der Gemeinde an Baugrundstücken für den Eigenbedarf zu decken.

3 Rechtsgrundlage

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Zweck und Inhalt entsprechen dem § 8 und § 9 des Baugesetzbuches. Der Plan ist nach § 10 BauGB zu beschließen. Die Ausweisung entspricht dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan.

4 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen sind z.Zt. nicht erkennbar und erforderlich, weil die Flächen ausschließlich im Eigentum der Gemeinde sind. Sollten dennoch Flächen beansprucht werden, findet das Verfahren nach § 85 BauGB jedoch nur Anwendung, wenn die geplante Maßnahme in freier Vereinbarung durchführbar erscheint.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes.

5.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr.



5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an die Netze der E-ON Hanse AG.

5.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Ortsnetz der Gemeinde.

5.5 Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt zur Zeit zur zentralen Mülldeponie in Ahrenshöft.

6 Verkehr

6.1 Öffentliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die östlich angrenzende Kreisstraße 1 (Norddeich). Die Zufahrt ins Wohngebiet ist gegenüber der Zuwegung zum Baugebiet Nr. 7 (Geschwister-Lorenzen-Ring) angelegt.

Die Erschließungsstraße im Wohngebiet ist so geplant, dass zukünftig Erweiterungen nach Süden und Westen möglich sind. Um Klein-LKW und Müllfahrzeugen gefahrloses Wenden zu ermöglichen, ist die Straße zentral zu einem Wendeplatz aufgeweitet.

Für den Naturerlebnisraum ist an der nördlichen Grenze des Plangebietes eine Zufahrt von der Kreisstraße geplant und zusätzlich eine südlicher gelegene fußläufige Zuwegung.

6.2 Stellplätze

Der Straßenraum soll so ausgebildet werden, dass er den ruhenden Verkehr aufnehmen kann und so auf die Erstellung von zusätzlichen gesonderten Parkplätzen verzichtet werden kann.

7 Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliche/gestalterische Festsetzungen der Wohnbauflächen

Die Baufläche des Bebauungsplanes Nr. 9 wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993 ist das Plangebiet mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,20 ausreichend bebaubar und folgt mit dieser Planung der Umgebungsstruktur und den Festsetzungen im östlich gelegenen Baugebiet Nr.7.

Diese Dorfstruktur wird fortgeführt mit der Möglichkeit zur Erstellung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Größe, insbesondere die Höhe der Häuser wird durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan begrenzt.

Die Festsetzungen bezüglich der Farben und Materialien sind aus dem Bestand der vorhandenen Bebauung entwickelt worden, um eine Einbindung der Neubebauung in das vorhandene Dorfbild zu schaffen.

Durch die von der Gemeinde erarbeiteten Festsetzungen soll ein harmonisches dörfliches Gesamtbild auch in und mit diesem Neubaugebiet erreicht werden. Als gestalterische Grundlage hat das typische friesische Haus mit gemauerter Außenfassade, geneigtem Dach und niedriger Traufe gedient. Hieraus wurden die Festsetzungen für die Dachneigung und das Fassadenmaterial der neuen Gebäude entwickelt. Neben dem Außenmauerwerk sind auf einigen Grundstücken am Rand auch Fassaden in Holz möglich.

Für die Grundstücke, die der alten Ortslage zugewandt sind, sind typische rote Mauerwerksfassaden festgesetzt.

Durch diese Satzung soll den Bauherren einerseits eine Planungshilfe gegeben werden. Andererseits soll eine Planungssicherheit bezüglich der Gestaltung der nachbarschaftlichen Gebäude geschaffen werden

7.2 Festsetzungen zur Förderung von ökologischen Bauweisen

Die Gemeinde beabsichtigt, ökologische Bauweisen zu fördern und hat daher nördlich angrenzend an den Naturerlebnisraum Gebäude mit Holzfassaden und möglichen Grasdächern festgesetzt. Auf den Grundstücken am westlichen Rand des Plangebietes sind ebenfalls Holzfassaden möglich. Um die Möglichkeit für kompakte Baukörper zu schaffen, sind hier auch flacher geneigte versetzte Pultdächer möglich.

Eine Hauptfirstrichtung wird nicht vorgegeben. Daher ist auf allen Grundstücken eine Ausrichtung der Gebäude zur Sonne möglich und somit auch die Sonnenenergienutzung durch passive Sonnenenergienutzung, Solarthermie oder Photovoltaik.

8 Naturerlebnisraum

Die Gemeinde plant auf einer ca. 3,6 ha großen Fläche einen Naturerlebnisraum, in dem die vielfältigen Strukturen der typischen Marschlandschaft für den Menschen intensiver erlebbar und zugänglicher gemacht werden sollen.

Das Entwicklungskonzept sieht die Zonierung des Raumes in drei Bereiche vor.

Im nördlichen Bereich ist der Erhalt und die Ergänzung einer typischen bäuerlichen Kulturlandschaft geplant.

Die südlichen Zone soll bis auf eine zurückhaltende Erschließung für eine natürliche Sukzession planerisch weitgehend unberührt bleiben.

Dazwischen befindet sich eine Fläche, die sich als Sukzessionsfläche ebenfalls weitgehend natürlich entwickeln soll, in der jedoch durch Eingriffe wie Dammaufschüttungen, Bodenabtrag, Böschungsausformungen und Grabenaushub sehr unterschiedliche Lebensräume vorbereitet und Entwicklungen eingeleitet werden sollen.

Von der K 1 ist eine nördliche Zufahrt geplant. Weiterhin ist eine gesonderte fußläufige Zuwegung vorgesehen. Sämtliche Wegebefestigungen werden wassergebunden hergestellt. Eine kleine Inföhütte ist auf der unbebauten Warft im Nordwesten des Naturerlebnisraumes angedacht.

An das Baugebiet grenzt eine Reihe aus Feldgehölzen als Abschirmung.

Für die geplanten Maßnahmen wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Bepflanzungsmaßnahmen, Bau einer Inföhütte und zwei Fußgängerbrücken, Anbindung an die Kreisstraße K 1, Errichtung von Stellplätzen wurde am 3.3.2004 die Genehmigung erteilt.

9 Erschließungskosten

Die anfallenden Erschließungskosten werden nach den bestehenden Gesetzen und Bestimmungen umgelegt.

10 Eingriffs- Ausgleichsregelung

10.1 Eingriffe

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen, da Nutzungen, insbesondere bauliche, neu festgesetzt werden.

10.2 Bestandsaufnahme und -bewertung als vorbereitende Maßnahme

Das Plangebiet wird als Grasland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bedingt durch die Intensität der Nutzung ist ein starker menschlicher Einfluss sichtbar.

Die südliche, westliche und östliche Grenze wird durch Gräben markiert. Zur Straße nach Osten schirmt ein Gehölzstreifen ab.

10.3 Vermeidung von Eingriffen

Zur Minimierung des Eingriffs auf das notwendige Maß werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vorgenommen.

So wird die maximal bebaubare Fläche je Grundstück auf das erforderliche Maß festgesetzt. Die Vollversiegelung der befestigten Flächen der Zuwegungen sind unzulässig. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind unter Berücksichtigung der Erweiterungsmöglichkeiten planerisch minimiert worden. Die bestehenden Gräben bleiben erhalten. Der westliche Graben wird durch einen Gehölzstreifen abgetrennt, stellenweise abgeflacht und damit aufgewertet.

10.4 Ausgleich

Auf der ca. 1,5 ha großen Wohnbaufläche werden 15 Grundstücke ausgewiesen, die insgesamt bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,2 bebaubar sind.

Weiterhin dürfen für die Zufahrten und Nebengebäude noch zusätzlich 50% der Grundflächenzahl in Anspruch genommen werden.

Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs:

Versiegelbare Fläche: Baugrundstücke		= 12.589,00 m ²

GRZ 0,20 + 50%		3.777,00 m ²
Straße	+	1.861,00 m ²
Fußweg	+	291,00 m ²

Summe		<u>5.929,00 m²</u>
erforderlicher Ausgleich:	5929/ 2	= <u>2.965,00 m²</u>

erforderlicher Ausgleich für die Zufahrt durch das Straßenrandgrün von der Kreisstraße

14 * 5 =		<u>70,00 m²</u>
Summe erforderlicher Ausgleich:		<u>3035,00 m²</u>

erbrachter Ausgleich:

Gehölzstreifen nördlich und westlich der Wohnbaufläche:	870 m ²
Gehölzstreifen Gebiet 2:	655 m ²
Gehölzstreifen Gebiet 3:	167 m ²
<u>Ausgleichsfläche östlich des Großen Sielzugs:</u>	<u>1.400 m²</u>

Summe erbrachter Ausgleich: 3.092 m²

Die Maßnahmen im Naturerlebnisraum sind in sich ausgeglichen, so dass eine Bilanzierung an dieser Stelle entfällt.



Bei der Auswahl der Pflanzen sollte die nachfolgende Gehölzliste berücksichtigt werden.

Haselnuß	= <i>Corylus avellana</i>
Schlehdorn	= <i>Prunus spinosa</i>
Hainbuche	= <i>Carpinus betulus</i>
Brombeere	= <i>Rubus</i> versch. Arten
Eberesche	= <i>Sorbus aucuparia</i>
Schneeball	= <i>Viburnum opulus</i>
Rotbuche	= <i>Fagus sylvatica</i>
Schwarzer Holunder	= <i>Sambucus nigra</i>
Bergahorn	= <i>Acer pseudoplatanus</i>
Stieleiche	= <i>Quercus robur</i>
Weißdorn	= <i>Crataegus monogyna</i>
Feldahorn	= <i>Acer campestre</i>
Pfaffenhütchen	= <i>Euonymus europaeus</i>
Roter Hartriegel	= <i>Cornus sanguinea</i>
Weiden	= <i>Salix</i> div. spec.
Schwarzerle	= <i>Alnus glutinosa</i>
Wildapfel	= <i>Malus sylvestris</i>
Kreuzdorn	= <i>Rhamnus cathartica</i>
Faulbaum	= <i>Frangula alnus</i>
und alte Apfelbaumsorten	

10.5 Ergebnis

Der Eingriff kann durch die Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden in dem Bebauungsplan in den Gebieten 1, 2 und 3 entsprechend festgesetzt. Eine weitere Teilausgleichsfläche befindet sich im Planbereich des Bebauungsplanes Nr.7 östlich des Großen Sielzuges und nordöstlich der Bebauung am Geschwister-Lorenzen-Ring. Die Flächen sind im B-Plan Nr.7 bereits als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (s. Anlage).

Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern nach Westen und Norden ausgeglichen werden.

Um den Einfluss der Gebäude auf das Landschaftsbild zu reduzieren, ist die maximal zulässige Gebäudehöhe durch Festsetzung begrenzt worden.

Friedrichstadt, 29.10.2004

Crist Flammert
Der Bürgermeister

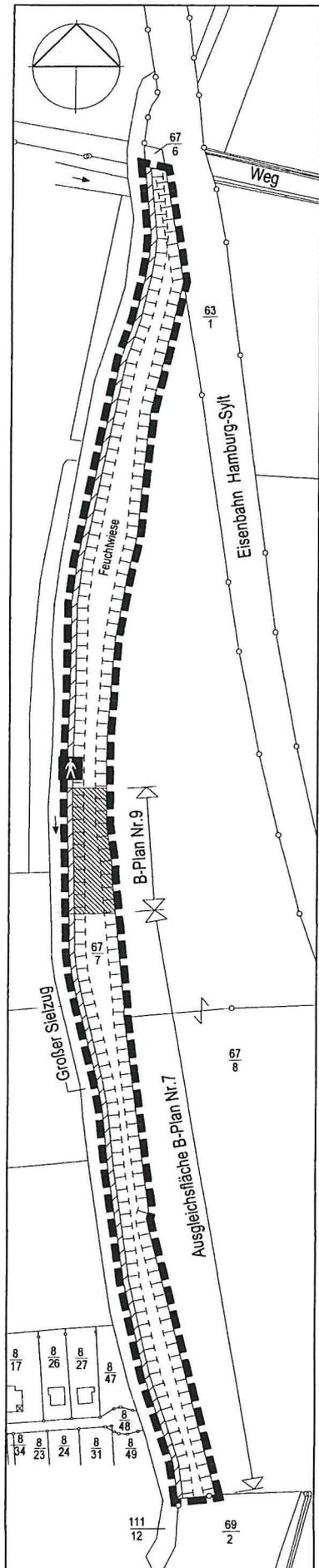


Anlage zur Begründung

Auszug aus dem B-Plan Nr.7
mit ergänzter Ausgleichsfläche
für B-Plan Nr.9

Übersichtsplan ohne Maßstab

Ausgleichsfläche mindestens 1400m²



Gemeinde Koldenbüttel

Bebauungsplan Nr.9

Übersichtsplan M 1:5000

