

Gemeinde Gribbohm

Kreis Steinburg

**1. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 1 , "Kleine Koppel"**

BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte M 1:25000

Gemeinde Gribbohm

Kreis Steinburg

**1. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 1 , "Kleine Koppel"**

B E G R Ü N D U N G

BEGRÜNDUNG

zur 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Kleine Koppel" der Gemeinde Gribbohm , Kreis Steinburg.

1. Lage und Größe des Plangebietes und naturräumliche Gegebenheiten

Das 1,9 ha große Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Gribbohm zwischen Krumwallner Weg und Langenkliner Weg.

Der Plangeltungsbereich grenzt im Osten an den Krumwallner Weg, im Süden teils an die Bebauung am Langenkliner Weg, sowie direkt an den Langenkliner Weg und im Westen und Norden an landwirtschaftliche Flächen.

Höhenunterschiede sind in so geringem Maße vorhanden, daß sie von keiner Relevanz sind.

Die Geltungsbereichsgrenzen im Osten und Süden sind teilweise an Knicks gelegen und bilden eine natürliche Abgrenzung zur vorhandenen Bebauung. Die Fläche liegt so durch die bereits bestehenden Knicks in einem zu der vorhandenen Bebauung abgeschirmten Gebiet.

Die Plangebietsfläche wird z.Z. noch landwirtschaftlich bzw. als Weidefläche genutzt.

2. Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.1 Gribbohm, "Kleine Koppel", wurde auf Grundlage des genehmigten Flächennutzungsplanes (1.Änderung) der Gemeinde Gribbohm erstellt.

Im Flächennutzungsplan ist die Plangebietsfläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 Gribbohm, "Kleine Koppel", wurde aufgrund der zeitbedingten Entwicklung der Bedürfnisse und Anforderungen notwendig.

3. Anlaß für die 1. Änderung des Bebauungsplanes und Planungsabsicht

Die Gemeindevertretung Gribbohm hat am 09.11.1993 die Aufstellung der 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr.1, "Kleine Koppel", beschlossen.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.1 „Kleine Koppel“ der Gemeinde Gribbohm vom 02.07.1985 in seiner vorliegenden Fassung nicht mehr den Vorstellungen der Gemeinde entspricht, wird eine Änderung erforderlich. Diese Änderung wird auch aufgrund einer wirtschaftlicheren und einer optimaleren Ausnutzung der Flächen durchgeführt. Es werden dabei weitere Gesichtspunkte in der Gestaltung und damit in den erforderlichen Festsetzungen in Teil A und B der Satzung ergänzt.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches ist im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde wird den Abverkauf direkt eigenhändig, der Nachfrage folgend, in Abschnitten vornehmen. Die Bauflächen werden an die künftigen Erwerber als Eigentum veräußert.

4. Die Entwicklung des Planentwurfes

Wie die Lageübersicht auf S.1 zeigt, liegt die Baufläche am nord-westlichen Ortsrand Gribbohms.

Die Erschließung des Plangeltungsbereiches ist von dem Krummwallner Weg an zwei Stellen vorgesehen.

Die Verkehrserschließung soll im ersten Erschließungsabschnitt durch zwei Sackgassen, die nördlich und südlich vom Krummwallner Weg in den Plangeltungsbereich führen, erfolgen.

Im 2.Erschließungsabschnitt werden die beiden Sackgassen des 1.Erschließungsabschnittes u-förmig miteinander verbunden, so daß eine Umfahrt möglich ist.

Für den B-Plan-Bereich wurde die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet aus dem bestehenden B-Plan übernommen, ebenso die eingeschossige und offene Bauweise, sowie die Dachform der Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer. Ergänzt wurde diese Festsetzung um eine zulässige Neigung der Dächer von 35° - 48°.

Desweiteren wird in diesem Gebiet die zulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten beschränkt.

Es ist eine Einzelhausbebauung für die geplanten Grundstücke festgesetzt. Zusätzlich ist auf den drei südlich im Plangebiet gelegenen Grundstücken eine Doppelhausbebauung zulässig.

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen soll die $GRZ = 0,3$ nicht überschreiten. Die maximale Traufhöhe ist auf 3,50 m festgelegt.

Zur Abgrenzung der Umgebung nach Norden und Westen und zur Ergänzung der vorhandenen Knicks sind Knickanpflanzungen von je 2m Breite vorgesehen.

Ein Kinderspielplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe.

5. Gestalterische Festsetzungen

Die Gestaltungssatzungen sind im Text-Teil B festgelegt.

Darüber hinaus können untergeordnete Bauteile mit Holzverkleidung ausgeführt werden.

6. Maßnahmen der Bodenordnung

Die Gemeinde ist Eigentümer der Flächen des Geltungsbereiches. Die neu zu bauenden Erschließungsanlagen und geplanten öffentlichen Flächen werden nach Ausbaufertigstellung im Eigentum der Gemeinde Gribbohm bleiben, von der auch die Unterhaltung der Flächen zu tragen ist.

7. Erschließung

Die Maßnahmen der Erschließung werden durch die Gemeinde Gribbohm als Träger der Planerschließung durchgeführt.

Den Erschließungsplan soll ein Ingenieurbüro erarbeiten. Die Grundstücke werden erschlossen verkauft.

7.1 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt in 2 Abschnitten. Im 1. Erschließungsabschnitt werden zwei Sackgassen erstellt, die nördlich und südlich am Krumwallner Weg das Plangebiet erschließen. Im 2. Erschließungsabschnitt werden die beiden Sackgassen im Westen des B-Plan-Gebietes u-förmig miteinander verbunden.

Die Erschließungsstraße wird in zwei unterschiedlichen Straßenprofilen ausgeführt.

Beide Profile werden als Wohnweg in Form eines kombinierten Fahr- und Fußweges ausgeführt. Das Profil A besitzt einen 5 m breiten Fahr- und Fußweg, an dem einseitig ein 1 m breiter Grünstreifen vorgesehen ist. Bei dem Profil B wird der 5 m breite Fahr- und Fußweg des Straßenprofils A auf 4 m verengt und der Grünstreifen wird von 1 m auf 2 m verbreitert. In diesem Bereich sind dann jeweils 2 Parkplätze angeordnet.

Dieser öffentliche Park- und Pflanzstreifen ist ungefähr mittig an jeder Geraden der Erschließungsstraße angeordnet. Die Verengung soll eine langsame Fahrweise in dem Allgemeinen Wohngebiet bewirken.

Weitere Parkmöglichkeit bietet ein Parkplatz an der nördlichen Zufahrt der Erschließungsstraße.

Die Verkehrsflächen - Querschnitte - sind aus der Planzeichnung zu entnehmen.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Anschluß an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Gribbohm sichergestellt.

Mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen sind

1. der Beginn der Erschließungsarbeiten und
2. die Wasserbedarfsdeckung für das künftige Allgemeine Wohngebiet rechtzeitig abzustimmen.

Für das Baugebiet ist eine zentrale Wasserversorgung vorgesehen. Die Baugenehmigungsbehörde wird bei Vorlage von Bauanträgen im Einzelfall die Erschließung prüfen. Hierzu gehört auch der Nachweis der ausreichenden Wasserversorgung.

7.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Für die Schmutzwasserbeseitigung in der Gemeinde Gribbohm ist die Gemeinde selbst zuständig. Sie erfolgt für das Plangebiet durch Anschluß an das vorhandene Kanalisationssystem der Gemeinde Gribbohm mit Ableitung in die Kläranlage "Wettenmoor". Der geplante Einleitungspunkt des Schmutzwassers in das Kanalisationssystem der Gemeinde ist in dem Erschließungsplan dargestellt.

Das Regen- und Oberflächenwasser wird durch einen Regenwasserkanal in die vorhandene Vorflut abgeleitet.

Der Einleitungspunkt des Oberflächenwassers in das vorhandene Kanalsystem der Gemeinde Gribbohm wird nach vorherigem Nachweis der Aufnahmefähigkeit in den Erschließungsplan aufgenommen.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung für die Gemeinde Gribbohm ist zentral durch den Kreis Steinburg geregelt. Das künftige Allgemeine Wohngebiet wird in diese Regelung einbezogen.

7.5 Stromversorgung

Alle Grundstücke des Plangebietes werden an das örtliche Stromnetz der SCHLESWAG angeschlossen.

7.6 Feuerschutzeinrichtungen

Für Feuerlöschzwecke und zur Wasserentnahme sind in der Erschließungsstraße die erforderlichen Hydranten vorgesehen.

Brandschutz besteht durch die freiwillige Feuerwehr Gribbohm, die über Schutzgerät für Gebäudehöhen bis 8,30 m verfügt. Für Gebäudehöhen über 8,30 m bis 30 m besteht Brandschutz durch die Feuerwehr Itzehoe.

7.7 Fernsprechleitungen

Die Fernsprechleitungen sind nach den Vorschriften der Telekom zu verlegen.

7.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Folgende Pflanzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- An der West- und Nordseite ist jeweils eine 2m breite Knickanpflanzung herzustellen.
- Innerhalb der Plangebietsfläche sind durch die Grundstückseigentümer die einzelnen Grundstücksflächen an den Grenzlinien zueinander durch Gehölzpflanzungen zu begrünen.

Unterhaltung und Pflegemaßnahmen

Die Gemeinde Gribbohm wird als künftiger Eigentümer der öffentlichen Grünmaßnahmen auch für die erforderlichen Pflegemaßnahmen verantwortlich sein.

Die vorhandenen Knicks an der Ost- und Südseite des Plangebietes sind zu erhalten und zu pflegen.

Alle im B-Plan Nr.1 festgesetzten öffentlichen Anpflanzungen im Straßenbereich werden im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde Gribbohm hergestellt und verbleiben in der Unterhaltung und Pflege der Gemeinde Gribbohm.

Das Pflanz- und Pflegegebot besteht auch für die nicht öffentlichen Flächen.

Alle Anpflanzungen sind aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten herzustellen, z.B.

Bäume

Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Eiche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeerbaum

Sträucher

Corylus avellana	-	Haselnuß
Cornus sanguineum	-	Hartriegel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose

Darüber hinaus sollen weitere bienen- und insektenfreundliche Gehölze und Nährpflanzen verwendet werden.

8. Durchführung

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist in 2 Erschließungsabschnitten geplant. Die erste Erschließungsmaßnahme beinhaltet die in der Planzeichnung dargestellten Abschnitte der nördlichen und südlichen Zufahrt vom Krummwallner Weg in Form von zwei Sackgassen.

Die zweite Erschließungsmaßnahme führt diese beiden Sackgassen zusammen und erschließt den westlichen Bereich des Bebauungsplanes.

9. Kosten der Erschließung

Für den 1. Erschließungsabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Gribbohm werden folgende, nach dem derzeitigen Stand überschlägig ermittelte Ausbaukosten einschließlich der anteiligen Ingenieurgebühren entstehen :

1. Erschließungsabschnitt:

Baustraße	pauschal ca. =	28.000,- DM
Schmutzwasserkanal	pauschal ca. =	48.000,- DM
Regenwasserkanal	pauschal ca. =	40.000,- DM
Endgültiger Ausbau	pauschal ca. =	85.000,- DM
Regenwasser- und Schmutzwasser- hausanschlüsse	pauschal ca. =	16.000,- DM
Beleuchtung und Beschilderung	pauschal ca. =	10.000,- DM
Bepflanzung	pauschal ca. =	<u>3.000,- DM</u>

Erschließungskosten 1. Erschließungsabschnitt = 230.000,- DM

Die Gemeinde trägt 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes aus Punkt 7.1 (§ 129 (1) BauGB).

Gebilligt durch die
Gemeindevertretung
am 13.12.1994

Gribbohm, den 14. März 1995


Der Bürgermeister

