

Bebauungsplan Nr.5 in Simonsberg Kreis Nordfriesland

Begründung mit Eingriffs- und Ausgleichsregelung
Planzeichnung (Teil A)
Text (Teil B)

Aufgestellt: Januar 1997

Architekturbüro Reichardt & Bahnsen
Zingel 3 * 25813 Husum * Tel.04841/4038

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.5 in Simonsberg
Kreis Nordfriesland

1. Plangebiet

Das Plangebiet des B-Planes Nr.5 der Gemeinde Simonsberg umfaßt ein ca.2,0 ha großes Gebiet am Fuße der Mitteldeiche Dorfstraße und Mühlendeich am südöstlichen Rand des Dorfes Simonsberg und wird von folgenden Flächen begrenzt:

Im Norden durch die bebauten Grundstücke an der Dorfstraße
im Osten durch landwirtschaftlich genutzten Flächen
im Westen durch die bebauten Grundstücke am Mühlendeich
im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Flächen des Plangebietes wurden bisher landwirtschaftlich in Form von Dauergrünland und Weideflächen genutzt.

2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um den dringenden Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen zu decken und das Abwandern der einheimischen Bevölkerung in andere Orte zu verhindern.

Durch die Erschließung gemeindeeigenen Landes als Bauland werden preisgünstige Grundstücke angeboten werden können.

Im Realisierungszeitraum von 10 Jahre soll eingehalten werden.

3. Rechtsgrundlage

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des B-Planes beschlossen.

Zweck und Inhalt entsprechen den §§ 8 und 9 des BauGB.
Der Plan ist nach § 10 BauGB zu beschliessen.



*geändert
2.3.98*

*Bürgermeister
H. Bauhaus*

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Simonsberg ist der Bereich des Plangebietes noch als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan hier in Wohnbauflächen geändert. Die Befreiung von einem Landschaftsplan als Voraussetzung für dieses Bauleitplanungsverfahren ist beantragt und genehmigt worden.

Ein Landschaftsplan befindet sich derzeit in Aufstellung. Die Planung ist abgestimmt worden.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Zeit nicht erkennbar und erforderlich, weil die Flächen 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 den Wasserbeschaffungsverband Eiderstedt.

5.2 Feuerlöscheinrichtungen

Für die Löschwasserversorgung sind in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr die erforderlichen Hydranten nach DIN 3221 anzulegen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

5.3 Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Simonsberg plant für das Plangebiet eine Ortskläranlage. Die erforderlichen Flächen hierfür sind im Süden des Plangebietes entsprechend festgesetzt worden.

5.4 Oberflächenwasserentsorgung

Die versiegelten öffentlichen Flächen sind planerisch minimiert worden. Grundsätzlich sollen für die weiteren Planungen alle Möglichkeiten der Versickerung und der Abflußminimierung geprüft und genutzt werden.

5.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-AG über das vorhandene Ortsnetz.

5.6 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt auf Amtsebene getrennt nach Hausabfall und wiederverwendbaren Wertstoffen zur Zentraldeponie des Kreises Nordfriesland in Ahrenshöft.

6. Erschließung

Für das Plangebiet ist eine verkehrsberuhigte Erschließung vorgesehen, die in ihrer Ausführung die zu erwartende Verkehrsbelastung berücksichtigt.

Von Westen erhält das Gebiet über die auf dem Mitteldeich gelegene Straße Mühlendeich eine Zufahrt. *Um die behördliche Genehmigung ist erforderlich*
Die Erschließung ist als Stichstraße mit Wendeplatz geplant, die für 20 Grundstücke ausreichend ist. Der Wendeplatz soll so groß dimensioniert werden, daß Müllfahrzeugen das Wenden ermöglicht wird. Durch einen zweiten schmalen Stichweg werden 3 Grundstücke erschlossen. Hier wird wegen der geringen Anzahl der erschlossenen Grundstücke auf einen Wendeplatz verzichtet.
Im Straßenraum ist am Rand straßenbegleitendes Großgrün durch einheimische, standortgerechte Laubbäume geplant. Stellplätze werden am Straßenrand zwischen den Bäumen angeboten.

geändert
2.3.98



Bürgermeister
H. Cramer

Der Wendeplatz erhält eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer nach Norden zur Dorfstraße. Durch diese Maßnahme kann der Radfahrverkehr über das Plangebiet geführt werden und auf einen Teil eines neugeplanten Radweges im verkehrstechnisch ungünstigen Bereich der Kreuzung Mühlendeich/Dorfstraße verzichtet werden. Zusätzlich kann das Plangebiet von Spaziergängern durchwandert werden und damit können die Naherholungsmöglichkeiten verbessert werden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend der angestrebten Nutzung ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Diese Festsetzung ermöglicht eine Wohnnutzung und nichtstörendes Gewerbe. Auf Grundlage der BauNVO in der Fassung vom 22.4.1993 ist das Plangebiet mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 ausreichend bebaubar. Die vorhandene dörfliche Siedlungsstruktur wird in dem Bebauungsgebiet Nr. 5 fortgeführt mit der Festsetzung einer Einzelhausbebauung. Es soll der neue östliche und südliche Ortsrand des Dorfes durch eine offene Einfamilienhausbebauung geprägt werden. Im Norden des Plangebietes wurde ein Spielplatz für Kinder festgesetzt.

8. Gestaltung

Die Gebäudegestaltung im Plangebiet soll in Anlehnung an die historisch gewachsene Bebauung auf Eiderstedt vorgenommen werden. Beherrschend ist auf dieser Halbinsel das jütische quergeteilte Haus mit dem steil geneigten Dach und dem Backen- oder Dreiecksgiebel über dem Haupteingang. Daneben wird die Landschaft durch die Haubarge mit quadratischen Grundrissen und bis 15 m Firsthöhen geprägt. Von diesen Haustypen können allerdings auf Grund der Größenverhältnisse nur einzelne Gestaltungsmerkmale übernommen werden.

Als Baumaterial wurde ursprünglich vorwiegend der Vormauerziegel für die Wände und eine Dacheindeckung aus Reet oder mit Dachpfannen verwendet. Hieraus wurden für das Plangebiet die Festsetzungen für die Gebäudegestaltung entwickelt:

Mindestdachneigung von 45 Grad, Dachpfannen, Vormauerziegel, geringer Dachüberstand.

Um landschaftstypische niedrige Baukörper zu erhalten, wurde die Firsthöhe auf 8,5 m begrenzt.

Daneben soll auch eine ökologische Bauweise mit Holzfassaden und flacher geneigten Dächern auch als Grasdächer ermöglicht werden.

Durch die Festsetzung eines gestalterischen Rahmens soll eine harmonischere Gesamtgestaltung erreicht werden.

Es ist erwünscht, die Versiegelung auf den Grundstücken auf ein Mindestmaß zu beschränken und statt massiver Einfriedigungen grüne Hecken zu verwenden. Durch diese Maßnahmen soll eine höhere gestalterische und ökologische Qualität in dem Plangebiet erreicht werden, die den Wohnwert insgesamt erhöht.

9. Erschließungskosten

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

10. Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 8a BNatSchG

Gemäß den Forderungen in § 8 BNatSchG, Eingriffe in Natur und Landschaft und § 8a BNatSchG, Verhältnis zum Baurecht, erfolgt eine Eingriffs- und Ausgleichsregelung, die Bestandteil der Begründung ist. Die entsprechenden Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Wegen der geringen Größe des Plangebietes mit unter 2 ha bitten wir, die nachfolgende vereinfachte Eingriffs- und Ausgleichsregelung für das Plangebiet zu akzeptieren.

Die bestehenden Gräben wurden planerisch berücksichtigt und bleiben erhalten.

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 5 19.680 m²
(Dauergrünland)

versiegelte Flächen

Baugrundstücke
14.900 m² mit zulässiger GRZ 0,2 + 0,1 = 4.470 m²

Strassenfläche 2.580 m²

Fußweg 150 m²

Spielplatz (Geringversiegelung) Anteil 200 m²

Summe Versiegelung 7.400 m²

Erforderlicher Ausgleich $7.400/3 = 2.467$ m²

Ausgleichsmaßnahme:
110+150+115=375m Randpflanzung x 5,0 m Breite = 1.875 m²

Südliche Grünfläche 600 m²

Erbrachter Ausgleich 2.475 m²

Gehölzliste

Eberesche = Sorbus aucuparia
Schneeball = Viburnum opulus
Filzrose = Rosa tomentosa
Hundsrose = Rosa canina
Pfaffenhütchen = Euonymus europaeus

Rotbuche = Fagus sylvatica
Haselnuß = Corylus avellana
Schlehdorn = Prunus spinosa
Schwarzer Holunder = Sambucus nigra
Gewöhnliche Esche = Fraxinus excelsior
Bergahorn = Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche = Quercus robur
Hainbuche = Carpinus betulus
Weißdorn = Crataegus monogyna
Gemeine Brombeere = Rubus fruticosus

sowie weitere einheimische, standortgerechte Gehölze

Durch den Pflanzstreifen, der von der Gemeinde im Zuge der Erschließungsarbeiten mit angelegt werden soll und somit schon vor Baubeginn der Häuser eingerichtet wird, soll auch der Eingriff in das Landschaftsbild ausgeglichen werden. Der Pflanzstreifen soll umlaufend um den Süd- und Ostrand des Plangebietes hergestellt werden und somit den Übergang in die offene Landschaft ausbilden.

Zusätzlich sollen im Straßenraum des Plangebietes einheimische, standortgerechte Laubbäume im Zuge der Erschließungsarbeiten im Auftrage der Gemeinde gepflanzt werden.

Simonsberg, 14.10.97



H. Hansen
Bürgermeister