

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde BORDESHOLM . Kreis Rendsburg-Eckernförde für ein Teilgebiet nördlich des Moorweges, das im Norden durch den Hang zum Sportpark Möhlenkamp, im Osten durch die Bebauung am Möhlenkamp, im Süden durch den Moorweg und im Westen durch eine im Mittel 35,0 m breite unbebaubare Moorsenke, die rund 270 m östlich des 'Stintgrabens' rechtwinklig zum Moorweg verläuft, begrenzt wird.

Gebietsbezeichnung : M O O R W E G / M Ö H L E N K A M P

(Geltungsbereich - siehe Planzeichnung, Teil -A- i.M. 1 : 1.000 bzw. Übersichtsplan i.M. 1 : 5.000) .

## 1.0 RECHTSGRUNDLAGEN :

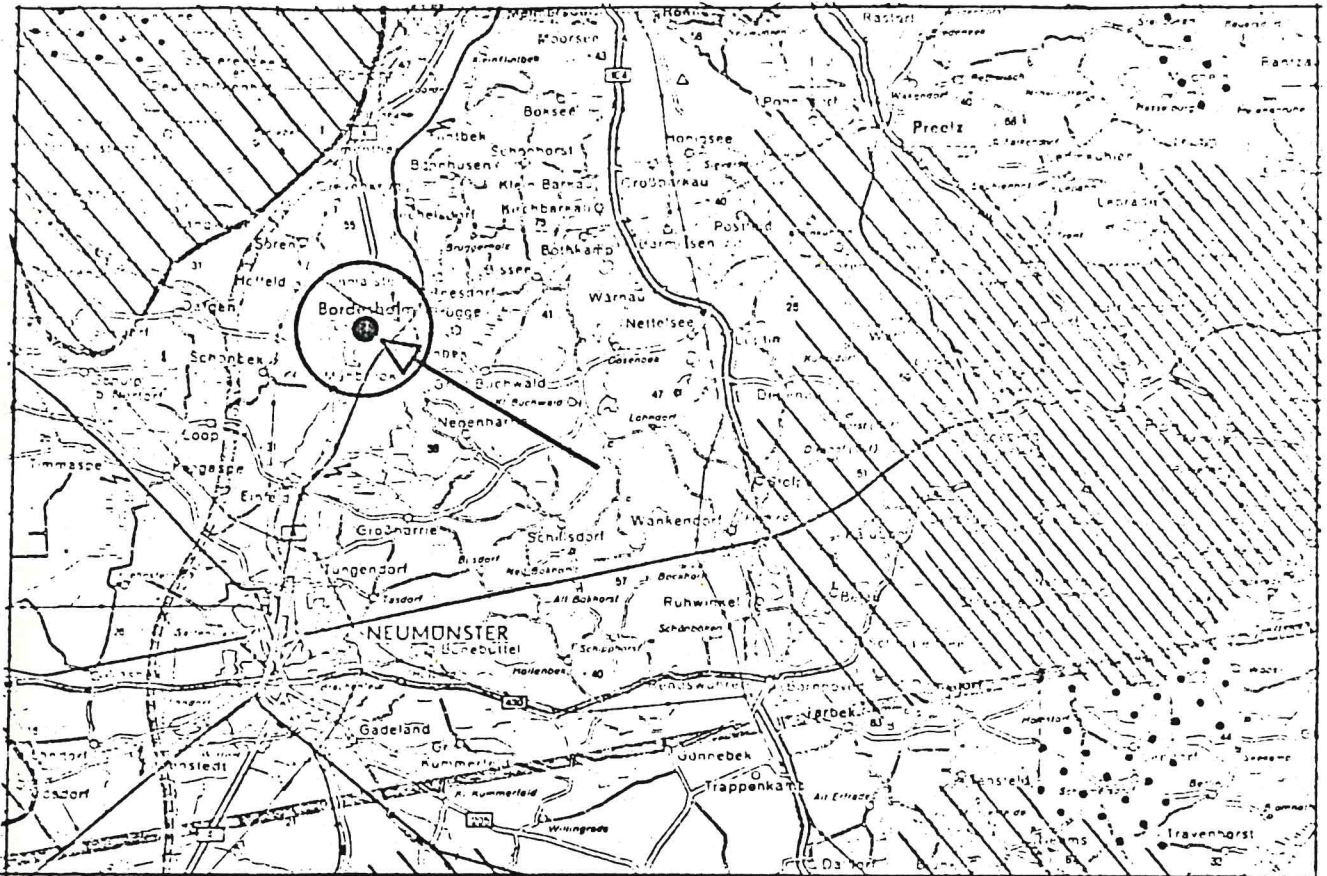
Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BBauG vom 18.08.1976 (BGBL.IS. 2256 ber.S.3617) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBL. IS. 1763) auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung von Bordesholm vom 08.06.1978, des Entwurfsbeschlusses vom 18.12.78 sowie auf der Grundlage des mit Erlaß vom 07.07.1971 - Az.: IV-81 b 812/58.22 genehmigten und am 01.06.1974 in Kraft getretenen F-Planes der Gemeinde Bordesholm, welcher die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 16 insgesamt als Wohnbauflächen darstellt.

## 2.0 LAGE UND UMFANG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16 :

Die Lage des B-Planes Nr. 16 ist aus dem beigefügten Übersichtsplan i.M. 1 : 5.000 ( ANLAGE 3) bzw. aus der Planzeichnung Teil -A- i.M. 1 : 1.000 zu ersehen und umfaßt die in der Gemarkung Eiderstede, Flur 2 belegenen Grundstücke mit einer Geltungsbereichsfläche von ca. 2,633 ha brutto.

O R T S L A G E  $\longrightarrow$  siehe Skizze :

ORTSLAGE :



3.0 STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN :

3.1 Allgemeine Entwurfskriterien :

Die Gemeinde Bordesholm beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16

- a) den steigenden Bedarf nach Einfamilienhausgrundstücken in günstiger Zuordnung zum Gemeindekern Rechnung zu tragen,
- b) die verkehrstechnischen Anbindungen, die fußläufigen als auch die straßenmäßigen im Bereich der Sportparkanlage und ihrer Zuordnung zu den Zentrums- und Schulstandorten zu verbessern.

Fahrverkehr :

Im Zusammenhang mit dem geplanten Bebauungsplan Nr. 19 (Bereich nördlich Moorweg zwischen Stintgraben im Westen und der Moorsenke im Osten) erhält der Sportpark über die Planstraße - A - eine zweite Anbindung .



Fußweganbindung :

Der Sportpark sowie die vorhandene Bebauung im Bereich Möhlenkamp werden durch den am Ostrand des B-Plan-Gebietes geplanten Fußweg, über die Straße Reesenberg, an die Zentrumsstandorte angebunden.

3.2 Spezielle Entwurfskriterien :

3.2.1 Art, Maß und Umfang der geplanten Nutzungen .

Der gesamte Geltungsbereich des B-Planes Nr. 16 umfaßt eine Fläche von ca. 2,633 ha brutto, wovon :

ca. 0,415 ha WA-Fläche · Teilgebiet -1-  
ca. 0,907 ha WA-Fläche · Teilgebiet -2-  
ca. 0,938 ha WA-Fläche · Teilgebiet -3-  
ca. 0,373 ha Erschließungsflächen

ausmachen.

Insgesamt ist die Errichtung von 24 freistehenden Einfamilienhäusern - in Anlehnung an die Nachbarbebauung - geplant. Die Grundstücksgrößen hierfür betragen im Mittel  $800,00 \text{ m}^2$ , in Einzelsituationen ca.  $700,00$  bzw. ca.  $1.100,00 \text{ m}^2$ . Die GRZ liegt bei 0,25, die GFZ bei 0,35 .

3.2.2 WE - Zahlen .

Anhand des Parzellierungsvorschlages ergeben sich ca. folgende WE-Zahlen :

Teilgebiet -1-	5	WE
Teilgebiet -2-	9	WE
Teilgebiet -3-	10	WE
	<hr/>	
	24	WE

3.2.3 Garagen, Stellplätze und öffentliche Parkflächen hierzu.

Die Garagen und Stellplätze sind den einzelnen Grundstücken zugeordnet - (Garagen als Grenzbebauung sind zulässig) - . Auf eine direkte Festsetzung wird verzichtet, um eine gewisse Flexibilität gewährleisten zu können.

Die Festsetzung von Zufahrten für einzelne Grundstücke erfolgte unter Zugrundelegung allgemeiner verkehrs- und erschließungstechnischer Kriterien sowie aus Gründen optimaler Bauungs-, Nutzungs- und Orientierungsmöglichkeiten.

Öffentliche Parkplätze .

Anhand der WE-Zahlen ergibt sich ein Mindestbedarf an Parkplätzen von  $= 1/3$  der WE - somit  $24/3 = 8$  P.

Lt. B-Plan sind ausgewiesen :

Verlängerung Möhlenkamp ; Planstraße -A-	=	8	P	
An der Planstraße -B-	=	6	P	
		<u>14</u>	<u>P</u>	= 8 P min.

Die 6 Reserve-Parkplätze dienen - einer sich evtl. erhöhenden Bedarfsentwicklung - sind im Zusammenhang mit der Planung B-Plan Nr. 19 konzipiert.

### 3.3 Verkehrserschließung :

#### 3.3.1 K f z .

Das Gebiet des B-Planes Nr. 16 wird durch Verlängerung des Möhlenkamps - Planstraße -A- - sowie durch eine davon abzweigende Stichstraße - Planstraße -B- - erschlossen. Die Verlängerung der Planstraße -A-, über den vorgesehenen Parkplatz hinaus in das Gebiet des zukünftigen B-Planes Nr.19, ist in einer zweiten Planungsstufe vorgesehen.

#### 3.3.2 Fußgänger .

Innerhalb des B-Planes Nr. 16 ist eine in Nord-Süd verlaufende Fuß- und Radwegverbindung (kombinierter Fuß- und Radweg gemäß RAST - E) geplant. Dadurch wird die vorhandene bzw. geplante Bebauung ebenso wie der Sportpark in günstiger Weise über die Straße Reesenberg mit dem Zentrum verbunden. Der Übergang des Fuß- und Radweges über den Moorweg wird mit einer versetzt angeordneten Barriere gesichert.

### 3.4 Grünplanung .

Das Gebiet des B-Planes Nr. 16 grenzt im Norden und Osten an vorhandene (Sportpark) bzw. geplante (Moorsenke) Grün- und Freiflächen.

Innerhalb des B-Planes Nr. 16 wird der geplante Fuß- und Radweg durch Baumpflanzungen markiert, so daß im Zusammenhang mit dem bestehenden und zur Erhaltung festgesetzten Knick eine attraktive Zentrumsanbindung entsteht.

Die in der Planstraße -B- vorgesehenen Parkplätze werden durch Baumpflanzungen abgedeckt.

Im Teilgebiet -3-, parallel zum Moorweg, ist eine im Mittel 8,00 m breite Fläche als Fläche zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hiermit soll eine einheitliche Abgrenzung des Baugebietes - zum Moorweg hin, erreicht werden. Auf diesen Flächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht statthaft.



#### 4.0 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN GESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN :

Die baugestalterischen Festsetzungen erfolgen in Abhängigkeit und Anlehnung an vorhandene Strukturen aus dem Umfassungsbereich, dem formal anzustrebenden Gesamtcharakter des Neubaugebietes und aus allgemeinen Gründen städtebaulicher Ordnungs-, Zuordnungs- und Gestaltungskriterien. Durch die vornehmliche Festsetzung von Dächern und deren Materialien soll ein wesentliches Gestaltungselement ländlicher Zentralorte verstärkt Anwendung finden. Das gleiche gilt für die dominierenden Verblendaußenwände, wobei Teilflächen in anderen Materialien und Farben zulässig sind, um individuellen Gestaltungswünschen einen gewissen Spielraum zu lassen, ohne daß hierdurch jedoch städtebaulich wünschenswerte Zusammenhänge verlorengehen.

#### 5.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS :

Die Flächen, z.Zt. noch Wiese, sind im Eigentum der Gemeinde Bordesholm. Nach erfolgter Erschließung sollen die Grundstücke an bauwillige Gemeindebürger veräußert werden.

#### 6.0 SONSTIGES UND ZEITLICHE ABWICKLUNG :

Die Erschließung und die Bebauung soll, nach Erlangung der planungsrechtlichen und sonstigen Voraussetzungen, umgehend erfolgen. Umfangreiche und ausreichende Anfragen an die Gemeinde bezüglich der Abgabe von Grundstücken liegen vor. Das Anlegen der öffentlichen Grünfläche und das Anpflanzen der Baumreihen ist im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen geplant. Die Bäume werden auf gemeindeeigenen, öffentlichen Flächen, gepflanzt.

#### 7.0 VER- BZW. ENTSORGUNGSMABNAHMEN :

##### 7.1 Trinkwasserversorgung .

Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral durch Weiterführung und Anschluß an die vorhandenen + ausreichend bemessenen Leitungen im Moorweg bzw. im Möhlenkamp liegend. Die Zuständigkeit der Trinkwasserversorgung liegt bei den Gemeindewerken Bordesholm. Evtl. Detailauskünfte sind ggf. dort einzuholen.

##### 7.2 Stromversorgung .

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs AG (Schlesweg) . Die für die Versorgung des B-Plan-Gebietes mit elektrischer Energie notwendigen Versorgungsflächen zur Errichtung von Trafostationen und sonstigen Versorgungsanlagen, werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes ermittelt und seitens

der Gemeinde Bordesholm - der Schlesweg zur Verfügung gestellt.

### 7.3 Gasversorgung - sonstige Energieversorgung .

Soweit erwünscht bzw. benötigt, kann eine zentrale Gasversorgung mit Anschluß an das vorhandene Leitungssystem, durch die Gemeindewerke Bordesholm, erfolgen bzw. hergestellt werden. Daneben ist die Aufstellung von Haushaltstanks für Gas und Öl im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften möglich .

### 7.4 Abwässerbeseitigung : (vorgesehen : Trennsystem)

#### 7.4.1 Schmutzwasserentsorgung (SW) .

Die Abwässerbeseitigung erfolgt zentral mit Anschluß an das vorhandene Kanalnetz des Zweckverbandes Bordesholm - Wattenbek und wird über die im Plangebiet befindliche Pumpstation 'Boltwisch' + Sonstigen der zentralen Kläranlage in Reesdorf an der Eider zugeführt.

#### 7.4.2 Oberflächenentwässerung (RW) .

Das Oberflächenwasser wird durch eine im Teilgebiet -3- verlaufende Leitung dem geplanten Regenrückhaltebecken (im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr.19) zugeleitet.

Um eine Verunreinigung des Regenrückhaltebeckens zu vermeiden, wird im Bereich der Planstraße -B-, am Leitungsbeginn, ein Schlammfang angeordnet.

### 7.5 Müllbeseitigung .

Die Abfuhr erfolgt ortsüblich - im Rahmen der zentralen Müllabfuhr für Hausmüll der Gemeinde Bordesholm, entsprechend den Bestimmungen des Abfallbeseitigungsgesetzes - mit Ablagerung in der zuständigen, genehmigten Mülldeponie für Hausmüll 'Blumenthal'. Auf den einzelnen Grundstücken ist die Müll-Lagerung in festen Behältern vorgesehen.

### 7.6 Löschwasserversorgung .

Die Löschwasserversorgung wird durch entsprechende Anordnung von Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung mitabgedeckt, oder kann im Bedarfsfall durch Entnahme aus dem geplanten Regenrückhaltebecken erfolgen.



8.0 ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG :

Für die im vorliegenden B-Plan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ( —————→ Geltungsbereich) werden die anfallenden Kosten für Straßen, Wege, der öffentlichen Parkflächen, der Ver- und Entsorgungsmaßnahmen sowie das Anpflanzen der Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Wege) lt. B-Plan und das Herrichten der gem. B-Plan-Ausweisungen notwendig abhängigen öffentlichen Grünanlagen einschließlich Kinderspielplatz anteilig auf die einzelnen Grundstückserwerber umgelegt.

Die Gemeinde trägt mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach § 129 (1) BBauG, dies beträgt ca. DM 44.750,00 .  
.....

8.1	Ausbau der öffentlichen Straßen mit seittl. Gehwegen (Planstraßen -A-, -B-), öffentlich unabhängig von der Straßenführung geplante N U R-Fußwege -1- einschließlich der jeweiligen Anschlußausbildungen an die vorhandenen Straßen u. Wege, incl. _____* Planung, Bauleitung, Unvorhergesehenes + zur Abrundung.	ca.DM 235.000,00 .....
8.2	Ausbau der öffentl. Parkplätze lt. B-Plan-Festsetzung (gesamt 14 P), incl. _____*	ca.DM 20.000,00 .....
8.3	Straßen- u. Wegebeleuchtung zu Ziffer 8.1 , incl. _____*	ca.DM 15.000,00 .....
8.4	Zentrale Abwässerbeseitigung (SW) zu Ziffer 7.4.1 einschließlich Hausanschlußkanäle im Bereich der öffentl. Straßen, incl. _____* einschließlich Hausanschlußschächte.	ca.DM 150.000,00 .....
8.5	Zentrale Abwässerbeseitigung (RW) zu Ziffer 7.4.2 einschließlich Hausanschlußkanäle im Bereich der öffentlichen Straßen und einschl. Hausanschlußschächte, incl. _____*	ca.DM 155.000,00 .....
8.6	Zentrale Wasserversorgung zu Ziffer 7.1 + Ziffer 7.6, incl. _____*	ca.DM 50.000,00 .....
8.7	Anpflanzen der Bäume im Bereich der öffentl. Verkehrsflächen lt. B-Plan (ca. 17 Stck.), incl. _____*	ca.DM 5.000,00 .....
	Übertrag:	ca.DM 630.000,00 .....

	Übertrag:	ca.DM	630.000,00
8.8	Anteilige Kosten (0,36) für Ausbau, Anpflanzung und Herrichten der öffentl.Grünanlagen B-Plan Nr. 19 -(einschließlich Kinderspielplatz)- incl. _____*	ca.DM	17.500,00
8.9	Ingenieurleistungen incl. Nebenkosten		in Einzelpositionen erfaßt.
8.10	Vermessungsleistungen incl. Nebenkosten	ca.DM	12.500,00
8.11	Baugrunduntersuchungen incl. Nebenkosten	ca.DM	7.500,00
8.12	Städtebauliche Fachleistungen incl.Nebenkosten	ca.DM	18.000,00

GESAMTKOSTEN ..... ca.DM 685.500,00  
=====

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand :  
Ziffer 8.1, 8.2, 8.3, 8.5, 8.7, 8.8 = ca.DM 447.500,00

./. Kostenanteil der Gemeinde gemäß § 129 (1)  
BBauG = 10 % = ca.DM 44.750,00

Erschließungskosten pro/m<sup>2</sup> Nettowohnbauland ca.DM 31,00  
Erschließungskosten pro/m<sup>2</sup> Bruttowohnbauland ca.DM 26,00

In diesen Kosten sind die einmaligen Anschlußgebühren bzw. Beiträge für Schmutz- und Regenwasser, Wasserversorgung und Strom sowie die evtl. Abgaben wegen Änderung der Gemeinde-Verhältnisse und die von der Gemeinde getätigten bzw. evtl. noch darüberhinaus zu tätigen Grunderwerbskosten n i c h t enthalten.

8.13 Sollte die geplante Erschließung des B-Planes Nr.19 nicht durchgeführt werden, so entstehen für die "äußere Erschließung" des B-Planes Nr. 16 (RW, SW bis Pumpstation Boltwisch) zusätzliche Erschließungskosten in Höhe von ca.DM 320.000,00

A u f g e s t e l l t :  
2352 Bordesholm, den 10.07.79



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister



Geändert und ergänzt gemäß Verfügung des Landrates des Kreises Rendsburg-Eckernförde als allgemeine untere Landesbehörde.

- 1. vom ..... Az.: .....
- 2. vom ..... Az.: .....
- 3. vom ..... Az.: .....
- 4. vom ..... Az.: .....

Geändert und ergänzt gemäß Beschluß der Gemeindevertretung Bordesholm .

- 1. vom ..... Bordesholm, den ..... .....
- 2. vom ..... Bordesholm, den ..... .....
- 3. vom ..... Bordesholm, den ..... .....
- 4. vom ..... Bordesholm, den ..... .....

Bürgermeister

P L A N U N G :

Architekt Dipl.-Ing. Siegfried Senfft  
2420 Eutin · Albert-Mahlstedt-Str. 42

2420 E u t i n · 05. J u l i 1978

.....*S. Senfft*.....  
Planverfasser