BEBAUUNGSPLAN NR. 56 DER STADT BÜDELSDORF

Westliche Heimstraße - Kampstraße

BEGRÜNDUNG

Anlage b

1. Lage, Größe und Situation des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im zentralen Bereich des Stadtgebietes und wird begrenzt im Norden - durch die südliche Grenze des Flurstücks der Straße Neuer Gartenweg sowie die südlichen Grenzen der Grundstücke Am Fischerende 10, 12, 14, 16, 18, 20 und 22,
im Osten - durch die Fahrbahnachse der Heimstraße,
im Süden - durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke Hollerstraße 103 und 105, Heckenweg 19 und 19a sowie die südlichen Grenzen der Grundstücke Heckenweg 8, Kampstraße 10, 11 und 12,
im Westen - durch die östlichen Grenzen der Grundstücke Elchstraße 12 bis 22 und des Flurstücks der Straße Heckenweg sowie die westlichen Grenzen der Grundstücke Heimstraße 1, 3, 5, 7 und 9
(Anlage a - Übersichtskarte).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,304 ha;
davon entfallen auf
Allgemeine Wohngebiete ca. 3,874 ha,
öffentliche Verkehrsflächen ca. 0,430 ha.

Das Gebiet der Kampstraße bzw. des Heckenwegs und die westliche Seite der Heimstraße sind mit Arbeiterwohnhäusern der ehemaligen Carlshütte und Wohngebäuden der Gemeinnützigen Baugenossenschaft bebaut; die Wohngebäude auf den Flurstücken 32/39 und 32/46 sind zwischenzeitlich abgerissen worden. Überwiegend stammen die Gebäude aus dem ersten Drittel des 20. Jahrhunderts (Baugenehmigungen aus den Jahren 1911, 1925 bzw. 1928).

Der Bereich um die Kampstraße bzw. den Heckenweg (in Aussicht genommene Grundstücke „1 bis 36“) ist durch eine kleinteilige eingeschossige, eher niedrige Bebauung geprägt. Die Häuser waren ursprünglich entlang der Firstlinie geteilt und wurden durch zwei Arbeiterfamilien bewohnt. Im Laufe der Jahrzehnte wuchs der Bedarf an Wohnraumgrößen; die Gebäude wurden durch diverse Umbauten verändert bzw. durch seitliche Anbauten vergrößert. Die Firsthöhen sind dabei erhalten geblieben, so dass sich auch heute noch ein homogenes Bild der Höhenverhältnisse vorfinden lässt. Da aktuell diverse Bauvoranfragen in diesem Bereich zu verzeichnen sind und es nicht zu städtebaulichen Missständen bzw. marginalen Veränderungen des Erscheinungsbildes dieser Siedlung kommen soll, ist ein Planungserfordernis zwecks Steuerung der weiteren Entwicklung gegeben.

Der Bereich westlich der Heimstraße ist mit eingeschossigen Doppelhäusern zweier verschiedener Haustypen (gleich sind jeweils diejenigen der in Aussicht genommenen Grundstücke „37 bis 46“ bzw. „55 bis 62“ und „47 bis 54“) bebaut. Hier waren je Doppelhaushälfte ursprünglich zwei Wohnungen vorhanden; infolge der gestiegenen Ansprüche an Wohnraum sind die Wohnungen zum größten Teil zusammengelegt und Teile der angebauten rückwärtigen Baukörper für die Einrichtung sanitärer Anlagen in Anspruch genommen worden. Die Gebäude befinden sich bzgl. des äußeren Erscheinungsbildes in Form und Gestaltung nahezu noch im Originalzustand. Die Gebäude Heimstraße 1 und 3, die bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 48 A bzgl. Steuerung der Art der Nutzung entsprechend der im Flächennutzungsplan dargestellten Gemischten Baufläche überplant sind, werden in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen und als Teil eines Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt, da sie ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden und dem homogenen Erscheinungsbild der Bebauung westlich der Heimstraße zuzuordnen

sind. Auch in diesem Teilgebiet besteht ein Planungserfordernis, um einer im unbeplanten Innenbereich möglichen negativen Entwicklung des Gebäudeensembles - insbesondere durch Veränderungen an den Außenwänden und Dächern - frühzeitig entgegenzutreten.

Um wesentliche städtebauliche Verschlechterungen im gesamten Plangebiet während der Zeitspanne der Planaufstellung zu verhindern, wurde eine Veränderungssperre erlassen, die mit der Rechtswirksamkeit dieses Bebauungsplanes endet.

Die erschließenden Verkehrsflächen des Neuen Gartenweges, des Heckenweges einschließlich des gleichnamigen Wohnweges, der Kampstraße einschließlich der drei zugehörigen Wohnwege sowie der Heimstraße sind ausgebaut und bedürfen keiner ergänzenden Vorgaben durch die Bauleitplanung. Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind vorhanden und können bei Bedarf ergänzt werden.

Das Gelände des Plangebietes ist nahezu eben.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 56 liegt innerhalb des Interessengebietes der Luftverteidigungs-Radaranlage Brekendorf, des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Schleswig sowie im Wirkungsbereich von Flugsicherungsanlagen; mit Immissionen durch den Flugbetrieb muss - wie auch im übrigen Teil der bebauten Ortslage - gerechnet werden. Bei der Aufstellung von Baukränen kann es zu Höheneinschränkungen kommen; es ist eine Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstraße 1 in 51147 Köln zu beantragen.

Aufgrund des Abstandes zur Hollerstraße und der dazwischen liegenden Bebauung muss nicht von relevanten Beeinträchtigungen durch den Fahrverkehr auf der überörtlichen Verkehrsfläche der B 203 ausgegangen werden.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Neben der Zielsetzung, die Wohnstruktur zu erhalten und das städtebauliche Erscheinungsbild des derzeitigen Bestandes planungsrechtlich zu sichern, sollen auch angemessene Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Auf eine Nachverdichtung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Doppelhäuser entlang der Heimstraße wird bewusst verzichtet, da das bestehende Gebäudeensemble auch von den Freiräumen im westlichen Teil der Grundstücke geprägt wird.

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit § 21 des Landesnaturschutzgesetzes und der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotop (Biotopverordnung) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 nicht vorhanden; außerdem bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b des Baugesetzbuches genannten Schutzgüter. Der Baumbestand ist nicht als ortsbildprägend anzusehen.

Aufgrund der vorgenannten Kriterien wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches aufgestellt; auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und auf die Erarbeitung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB wurde deshalb verzichtet.

3. Entwicklung des Planes

3.1. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen bzw. Wohnwege sichergestellt. Die Ausbildung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Um die Anfahrbarkeit rückwärtiger Grundstücksteile zwecks Unterbringung von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr zu ermöglichen, werden auf den Doppelhausgrundstücken westlich der Heimstraße entsprechende mit Fahrrechten zugunsten der jeweiligen Eigentümer zu belastende Flächen festgesetzt. Dies ist durch die geringen seitlichen Grenzabstände sowie vorspringende Eingangspodeste der historischen Bebauung begründet, die keinen Platz für ausreichend breite Einzelzufahrten zu den rückwärtigen Grundstücksteilen zulassen. Die dingliche Sicherung ist Sache der jeweiligen Nutzungsberechtigten.

3.2. Nutzung der Grundstücke und Gestaltung der Gebäude

Die Grundkonzeption der Planung sieht die Erhaltung der vorhandenen Gebäude in ihren kleinteiligen Abmessungen und ihrem historischen Erscheinungsbild vor; den Anforderungen an zeitgemäße Wohnraumgrößen soll jedoch Rechnung getragen werden. Weiterhin soll bei Abgang von Gebäuden eine Einfügung der Neubebauung in die gewachsenen Strukturen sichergestellt werden.

Die Baugrundstücke werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Wohnungen, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe sind allgemein zulässig. Wegen der bestehenden Art der differenzierten Erschließung sowie zur Erhaltung der Wohnruhe ist es erforderlich, den Ansatz von Anlagen und Einrichtungen, die Fremdverkehr an sich ziehen wie Schank- und Speisewirtschaften oder Anlagen für kirchliche, kulturelle oder sportliche Zwecke auszuschließen; gleiches gilt für Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die vorgenannten Einrichtungen sind im Plangebiet bisher nicht vorhanden und können weiterhin in den nahe gelegenen zentralen Versorgungsbereichen entlang der Hollerstraße bzw. der Parkallee untergebracht werden. Der Ansatz von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben sowie von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke oder sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben wird nur als Ausnahme ermöglicht, so dass bei Vorhaben jeweils deren Gebietsverträglichkeit und Auswirkung auf angrenzende Wohnnutzungen sowie das Erschließungssystem abgewogen werden kann.

Als bestimmendes Maß der baulichen Nutzung wird die maximale Größe der zulässigen Grundfläche (GR) sowie der zulässigen Geschossfläche (GF) baulicher Anlagen festgesetzt. Die Vorgabe der Geschossfläche ist zur eindeutigen Bestimmung der maximalen Ausnutzung der Grundstücke und zur Beibehaltung der Struktur der eingeschossigen Bebauung mit unterschiedlichem Ausbauanteil des Dachgeschosses erforderlich. Deshalb wird auch festgesetzt, dass Flächen von Aufenthaltsräumen im Nicht-Vollgeschoss des Dachraumes einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume sowie der für die Zugänglichkeit der Aufenthaltsräume erforderlichen Flure, jeweils einschließlich ihrer Umfassungswände, anzurechnen sind. Es wird für die jeweiligen Gebäudeensemble bewusst die gleiche Grund- bzw. Geschossfläche zugelassen, da die Baukörper entscheidend sind für die Erreichung der Planungsziele und nicht die Ausnutzung in Relation zu den zufällig unterschiedlich großen Einzelgrundstücken.

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 36“ war ursprünglich für zwei Wohnungen eine Grundfläche von ca. 75 qm sowie - aufgrund des hohen DREMPELS, jedoch ohne Gauben - eine weitere ca. 50 qm große anrechenbare Fläche im Dachgeschoss und ein Anbau für Nebenräume (Abstellraum, Waschküche u. ä.) von ca. 16 qm vorhanden. Auf dem überwiegenden Anteil der Grundstücke sind bereits Umbauten (wie Fortfall der zweiten Wohnung) oder seitliche Anbauten durch Abschleppung des Daches vorgenommen worden. Die zulässige Grundfläche wird dementsprechend mit 160 qm vorgegeben; dies ermöglicht eine Wohnfläche von ca. 128 qm und entspricht auf den kleinsten Grundstücken einer Grundflächenzahl von ca. 0,33 bzw. auf dem größten von ca. 0,19. Die nunmehr zulässige Geschossfläche von 210 qm entspricht im Wesentlichen dem Bestand auf einer Vielzahl von Grundstücken und ermöglicht bei einer dadurch möglichen Wohnfläche von ca. 168 qm die Beibehaltung von zwei Wohnungen je Einzelhaus auf dem Grundstück. Auf den kleinsten Grundstücken wird eine Geschossflächenzahl von ca. 0,44 und auf dem größten von 0,25 erreicht.

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „37 bis 62“ waren ursprünglich zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte mit einer Grundfläche - je nach Haustyp - zwischen ca. 62 qm und ca. 64 qm sowie - aufgrund großer Gauben oder Vorbauten zur Heimstraße hin bzw. Gauben an der rückwärtigen Seite - einem anrechenbaren Anteil im Dachgeschoss zwischen ca. 43 qm und ca. 45 qm vorhanden; jeweils zuzüglich Nebenräume in rückwärtigen Anbauten von ca. 30 qm. Auch hier sind auf dem überwiegenden Anteil der Grundstücke Umbauten (wie Fortfall der zweiten Wohnung, Einbau von Sanitärräumen in den rückwärtigen Anbauten) vorgenommen worden. Die zulässige Grundfläche wird nunmehr mit 105 qm vorgegeben; dies ermöglicht eine vollständige Umnutzung der Bestandsbaukörper als Wohnräume sowie die Ergänzung des rückwärtigen Baukörpers zu Wohnzwecken bei einer erdgeschossigen Wohnfläche von ca. 84 qm und entspricht auf den unterschiedlich großen Grundstücken einer Grundflächenzahl zwischen 0,15 und 0,18. Die zulässige Geschossfläche von 150 qm ermöglicht eine Wohnfläche von ca. 120 qm und ist ausreichend für die Beibehaltung von

zwei Wohnungen je Haushälfte. Dadurch wird eine Geschossflächenzahl zwischen ca. 0,21 bis ca. 0,26 erreicht.

Durch die gegenüber den vergleichbaren Maximalwerten der Baunutzungsverordnung reduziert festgesetzten Grundflächen baulicher Anlagen ist es erforderlich, einen höheren Anteil an der Grundfläche für Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie Wegen und befestigten Freiflächen zuzulassen als dies die Baunutzungsverordnung für den Regelfall vorsieht.

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 36“ darf die zugelassene Grundfläche um bis zu 225 qm überschritten werden; dies entspricht dem Bedarf für die Baukörper der erforderlichen Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr und Nebenanlagen (max. 75 qm), die befestigten Zufahrten zu zwei Garagen oder überdeckten Stellplätzen, den - aufgrund der zugelassenen Geschossfläche - ggf. erforderlichen dritten Stellplatz sowie Terrassen bzw. Freisitze für zwei Wohnungen bzw. Wege auf dem Grundstück und führt zu einer Gesamtversiegelung von im Mittel ca. 63 %.

Vergleichbares gilt für die in Aussicht genommenen Grundstücke „37 bis 62“, für die ein zusätzlicher Anteil von 185 qm angemessen ist; dies umso mehr als Garagen und überdeckte Stellplätze zum überwiegenden Anteil im rückwärtigen Grundstücksbereich unterzubringen sind und dadurch längere Zufahrten erfordern. Hier wird im Mittel ein Befestigungsanteil von insgesamt ca. 46 % erreicht. Die zulässigen Versiegelungen von Grund und Boden unterschreiten wesentlich den Maximalwert der Baunutzungsverordnung von 80 % und sind auf den Grundstücken größtenteils bereits vorhanden.

Bei den auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 36“ vorgegebenen überbaubaren Grundstücksflächen nehmen die festgesetzten Baulinien eine Kante der historischen Bebauung auf und geben damit die bestehende Gliederung der Baukörper zueinander bzw. zum Erschließungsraum vor, die auch im Falle des Abgangs eines Hauptgebäudes durch die Neubebauung wieder hergestellt werden soll. Die Baufenster sind so ausreichend bemessen, dass den Eigentümern für Anbauten an die historische Bausubstanz Variationsmöglichkeiten eingeräumt werden und eine evtl. Neubebauung die Gebäudeform der historischen Einzelhäuser in offener Bauweise aufnehmen kann.

Die Gruppierung der Doppelhäuser auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „37 bis 62“ zur Heimstraße wird durch Festsetzung entsprechender Baulinien erhalten. Der Gebäudebestand weist geringere Abstände (z. T. nur ca. 2,10 m) zu den seitlichen Grundstücksgrenzen auf als dies heute nach den Vorgaben der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (3,00 m) erforderlich wäre. Zur Wahrung der historisch gewachsenen Baustruktur auch im Falle eines Abganges und zur Einfügung einer Neubebauung in das Gebäudeensemble der im Mai 1928 bauordnungsrechtlich genehmigten Hauptgebäude einschließlich deren rückwärtiger Anbauten werden durch die Bauleitplanung eine Unterschreitung der seitlichen Grenzabstände zugelassen und die Baugrenzen entsprechend dem Bestand festgesetzt. Die bei Ausnutzung der zulässigen Grundfläche möglichen Erweiterungen oder Anbauten haben selbstverständlich die heute erforderlichen Abstände zu wahren.

Zur Sicherung des historischen und bisher kaum veränderten Erscheinungsbildes der Bebauung auf den Grundstücken „37 bis 62“ sollen die Proportionen von Fenstern und Türen für die Hauptbaukörper und die rückwärtigen Anbauten entsprechend der ursprünglichen Baugenehmigung beibehalten werden und - genau wie ggf. gewünschte Rollladenkästen - einheitlich in weiß gestaltet bleiben. Die auf den Grundstücken „47 bis 54“ als Ausnahme in begrenzter Flächengröße und mit vorgegebenen Abständen sowohl zum Hauptbaukörper als auch zur Grenze der Heimstraße (Aufnahme der Gebäudefluchten der nördlich und südlich fortgeführten Doppelhausgruppen) zugelassenen überdeckten Stellplätze sollen bzgl. ihres Erscheinungsbildes zurückhaltend ausgebildet werden, damit das Gesamtensemble so wenig wie möglich beeinträchtigt wird. Um dies im Einzelfall überprüfen zu können, unterliegt diese Baumaßnahme sowohl der Ausnahmeregelung und bestimmten gestalterischen Bindungen als auch einer Baugenehmigung nach § 62 LBO.

Bindungen für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, Außenwandgestaltung sowie Gestaltung der Dächer werden - auf der Grundlage der Bestandsgebäude - und zur Erhaltung des Erscheinungsbildes der Gebäudegruppen differenziert vorgegeben.

Die Hauptgebäude auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 36“ sind Baukörper mit hohem Drempe und - aufgrund der flachen Dachneigung - geringer Gesamthöhe, mit Firstrichtungen der Satteldächer als wesentliches Kriterium der Gebäudegruppierungen, mit Außenwänden in rotem Ziegelmauerwerk ohne Glasur, mit Dacheindeckungen in schwarzen und nicht glänzenden

Materialien und durchgehenden Dachflächen ohne Gauben. Diese Gestaltungsmerkmale werden in die Planung übernommen. Da die Bestandsgebäude über Außenwände ohne Luftschicht und mit z. T. nur geringer Dicke verfügen, kann hier ausnahmsweise und nur für den Fall einer energetischen Verbesserung der historischen Gebäude auch ein Wärmedämmverbundsystem mit einer Außenhaut aus tonhaltigem Material in Form von keramisch gebrannten Riemchen in der Farbe rot zugelassen werden, wenn die Riemchen den Abmessungen der historischen Mauerziegel oder von Mauerziegeln im Dünnformat entsprechen, im Mauerwerksverband gesetzt und mit vermörtelten Fugen in Breiten wie bei einem Ziegelmauerwerk üblich versehen werden. Bzgl. der Gesamthöhe, der Dachneigung und für untergeordnete Bauteile wie Wintergärten werden angemessene Variationsmöglichkeiten zugelassen; dies ist vertretbar, da es sich um Einzelhäuser ohne unmittelbare Auswirkungen auf benachbarte Baukörper handelt. Eine Vorgabe der Mindesthöhe des Schnittpunktes von Gebäudeaußenwand und Dachneigung ist nicht mehr zielführend, da diese auf dem überwiegenden Anteil der Grundstücke gegenüber der historischen Bebauung bereits durch die seitlichen Anbauten verändert worden ist. Die im Gebiet vorherrschende Dacheindeckung durch schwarze Dachsteine oder gewellte Faserzementdachplatten wird nunmehr durch die Zulassung von nicht glänzenden Dachziegeln, Schiefer oder beschichtete Metallplatten mit Dachpfannenprofil ergänzt; letzteres insbesondere, um den Eigentümern eine energetische Sanierung ohne konstruktive Auswirkungen für die Dachkonstruktion zu ermöglichen.

Die Hauptgebäude der - in ihrer Höhenentwicklung und Gestaltung geringfügig unterschiedlichen Gebäudegruppen auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „37 bis 46“ bzw. „55 bis 62“ und „47 bis 54“ - sind durch ihre Höhenentwicklung, die Krüppelwalmdächer mit gleicher Hauptdachneigung und Firstausrichtung parallel zur Heimstraße sowie rechtwinklig dazu angeordneten Firste und geringfügig anderen Dachneigungen bei den rückwärtigen Anbauten, die Außenwände in rotem und unglasiertem Ziegelmauerwerk mit Luftschicht, mit Fassadenöffnungen in den ursprünglichen Proportionen, überwiegend durch Dacheindeckungen in roten und nicht glänzenden Materialien sowie entweder große, aneinander gebaute Gauben mit abgewaltem Anschluss an das Hauptdach oder Unterbrechungen der Trauflinie durch zweigeschossige Flachdachgiebel zur Heimstraße hin, geprägt; auf den rückwärtigen Gebäudeseiten sind Gauben unterschiedlicher Größen in der ersten Dachgeschosebene vorhanden. Auch diese Gestaltungskriterien werden in die Planung übernommen, wobei die Vorgaben wegen der Doppelhäuser und dem Planungsziel, hier auch weiterhin einander entsprechende Haushälften zu erhalten, konkreter sein müssen. Variationsmöglichkeiten sind nur bei Anbauten von rückwärtigen Wintergärten oder sonstigen Erweiterungen sowie in geringem Umfang bei der Höhenentwicklung zugelassen, um energetische Sanierungen der Dächer nicht zu behindern; die Außenwände können hier - wie bereits auf einzelnen Grundstücken erfolgt - durch Auffüllen der Luftschicht mit entsprechenden Dämmmaterialien oder dem Einbau einer Innendämmung - optimiert werden.

Um Energie-Gewinnungsanlagen zwecks Eigenversorgung der Gebäude zu ermöglichen, können diese auf den Dachflächen der Einzelhäuser sowie auf den der Heimstraße abgewandten Dachseiten der Grundstücke mit Doppelhausbebauung angebracht werden, soweit sie der jeweiligen Dachneigung entsprechen, die festgesetzte Höhenentwicklung nicht überschreiten und - wie auch die Dacheindeckungen - aus matten bzw. nicht reflektierenden Materialien bestehen.

Für Baukörper von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr sowie Nebenanlagen werden für Grundstücke mit Einzelhäusern wegen der Einsehbarkeit und Wirkung auf den Erschließungsraum nur Holz oder Glas sowie Ziegelmauerwerk in gleicher Farbe wie das Hauptgebäude als Außenwände zugelassen, damit diese gegenüber den Hauptbaukörpern von der Erscheinung her zurücktreten; für die Doppelhäuser werden keine Bindungen vorgegeben. Die Ausbildung der Dächer bleibt freigestellt. Als offenporige Pflasterung auszubildende Oberflächen von nicht überdeckten Stellplätzen und von Fahrgassen zu Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr sollen die dadurch in Anspruch genommenen Flächen so wenig wie möglich versiegeln.

Auf eine Festsetzung des Standortes von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr wird verzichtet; die Anordnung bleibt - im Rahmen der im Bebauungsplan vorgegebenen Bindungen - den Eigentümern bei Beachtung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen überlassen.

Die Festsetzung, je angefangener 75 qm Wohnfläche einer Wohnung eine Abstellmöglichkeit für einen Pkw auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen, trägt dem erkennbaren Bedarf Rechnung und wird die Erschließungsflächen von der Inanspruchnahme durch abgestellte Autos entlasten. Die Vorgabe der Mindestabstände von Garagen, überdeckten Stellplätzen und Stellplätzen zu

öffentlichen Verkehrsflächen soll Beeinträchtigungen der dortigen Verkehrsabläufe vermeiden. Baukörper von Garagen bzw. überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen auf den jeweiligen Grundstücken werden auf einen Flächenanteil von insgesamt 75 qm begrenzt; dies ist ausreichend, um je Grundstück Doppelgaragen und Nebenanlagen wie Garten- oder Gewächshäuser in angemessenem Umfang unterbringen zu können, ohne dass die Masse von deren Baukörpern in Konkurrenz zur historischen Bausubstanz tritt.

Die Vorgaben für den Gesamtanteil an untergeordneten Baukörpern sowie die Vorgabe, dass diese zum Nachbarschutz nur eine mittlere Gesamthöhe von 2,75 m haben dürfen, werden als ausreichend angesehen; weiteres ist durch die Bestimmungen der Landesbauordnung geregelt.

3.3. Grünliederung und Anpflanzungen

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind entweder Obst- bzw. Pioniergehölze oder Nadelgehölze. Sie werden als nicht ortsbildprägend eingeschätzt und deshalb nicht mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Auf den Grundstücken des Plangebietes sind verschiedene Einfriedungen vorhanden - zu einem großen Teil in Form von geschnittenen Hecken oder heckenartigen freiwachsenden Sträuchern aus Laubgehölzen. Zur Erhaltung oder Wiederherstellung des ursprünglichen Abschlusses zum Straßenraum, belegt auch durch die Straßenbezeichnung „Heckenweg“, sind die Baugrundstücke zum öffentlichen Verkehrsraum der Haupteerschließungsstraßen entsprechend zu begrenzen. Die maximale Bewuchshöhe wird vorgegeben, um ordnungsgemäße Sichtverhältnisse an Grundstückszufahrten zu gewährleisten; der vorgegebene Pflanzabstand (Stammabstand) ist erforderlich, um dem Bewuchs eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen, ohne dass eine nicht vertretbare Einengung der Erschließungsräume erfolgt.

Bei den von den schmalen Wohnwegen „d“, „e“ und „f“ der Kampfstraße erschlossenen Grundstücken wird auf eine zwingende Vorgabe der Einfriedung durch Hecken verzichtet. Soweit hier eine Abgrenzung durch Anpflanzungen erfolgt, ist eine Einengung des Wohnwegs durch entsprechenden Pflanzabstand und Rückschnitt zu vermeiden.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Die Baugrundstücke des Plangebietes befinden sich in unterschiedlichem Privatbesitz. Teile von Flurstücken, die im Bereich der Heimstraße bereits für den dortigen westlichen Fußweg in Anspruch genommen worden sind, sollen im Wege freier Vereinbarungen von der Stadt Büdelsdorf erworben werden.

Die übrigen öffentlichen Verkehrsflächen sind städtisches Eigentum.

5. Erschließung

Es sind lediglich private Maßnahmen der Erschließung sowie ggf. der objektbezogenen Ver- und Entsorgung durch den dafür kostenpflichtigen Träger der Baumaßnahmen erforderlich. Evtl. zusätzliche Netzkostenbeiträge für Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung sowie für Telekommunikation werden durch die Versorgungsträger erhoben.

5.1. Verkehrserschließung

Die Baugrundstücke werden durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Die Umsetzung der westlich der Heimstraße auf einzelnen Grundstücken durch die Festsetzung von mit Rechten zu belastende Flächen vorbereitete verbesserte Anfahrbarkeit rückwärtiger Grundstücksteile ist von den begünstigten Eigentümern zu veranlassen und hat keine Relevanz für die gesicherte Verkehrerschließung bzw. Ver- und Entsorgung.

5.2. Versorgung und Entsorgung

Zwischen der Stadt Büdelsdorf bzw. den Versorgungsträgern und den Grundstückseigentümern bestehen entsprechende Verträge.

Im Plangebiet wird die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ausgeschlossen, da diese eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und einen Eingriff in die Nutzbarkeit der Grundstücke darstellen

würden, die seitens der Stadt Büdelsdorf als vermeidbar im Sinne des § 1a des Baugesetzbuches sowie entsprechender Paragraphen der Bundes- und Landesnaturschutzgesetze angesehen werden. Eine Anordnung von Masten bzw. Leitungsführungen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen kann wegen der gebotenen Verkehrssicherheit im Bereich der Erschließungsflächen keinesfalls erfolgen; eine Anordnung von Masten bzw. Leitungsführungen auf den Grundstücken würde dem Nutzungszweck des Baugebietes widersprechen und unangemessene Einschränkungen zur Folge haben. Es sind bereits unterirdische Leitungstrassen aller Versorgungsträger vorhanden.

5.2.1. Wasser:

Anschluss an das Netz der Stadtwerke Rendsburg.

5.2.2. Elektrizität:

Anschluss an das Netz der Stadtwerke Rendsburg.

5.2.3. Gas:

Anschluss an das Netz der Stadtwerke Rendsburg.

5.2.4. Telekommunikation:

Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG.

5.2.5. Kabelfernsehen:

Anschluss an das Netz von Kabel Deutschland.

5.2.6. Entwässerung:

Anschluss der Schmutz- und Regenwasserleitungen an das städtische Abwassernetz. Regenwasser kann auch auf dem Grundstück gesammelt und wieder genutzt werden; eine Versickerung ist nur in Einzelfällen möglich.

5.2.7. Löschwasser:

Hydranten sind im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

5.2.8. Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde.

6. Sonstiges

6.1. Bodenbeschaffenheit und Baugrundverhältnisse

Detaillierte Untersuchungen bezüglich der Bodenbeschaffenheit, der Tragfähigkeit des Baugrundes, des Setzungsverhaltens von Baukörpern, des Grundwasserstandes bzw. der Höhenlage von evtl. Stau- oder Schichtenwasser werden bei Neubebauungen für erforderlich gehalten und sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu veranlassen.

6.2. Grundwasserverhältnisse

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellen und Revisionsdrainagen nur zulässig sind, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Bei hoch anstehendem Grundwasser wird empfohlen, bei Neubebauung auf den Bau von Kellern zu verzichten.

6.3. Tiefenbohrungen für die Nutzung von Erdwärme

Tiefenbohrungen, die für die Nutzung von Erdwärme erforderlich sein können, sind der Unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde mindestens vier Wochen vor Ausführung der Bohrarbeiten anzuzeigen.

6.4. Lage im militärischen Interessengebiet

Vor der Aufstellung von Baukränen ist eine Prüfung durch das Luftfahrtamt der Bundeswehr zu beantragen.

7. Kosten

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 werden von der Stadt Büdelsdorf übernommen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom _____ gebilligt.

Büdelsdorf, den _____

Stadt Büdelsdorf
- Der Bürgermeister -

Planverfasser
DIPL. - ING. MONIKA BAHMANN
Stadtplanerin Eckernförde