

# BEBAUUNGSPLAN NR. 30 DER GEMEINDE BÜDELSDORF

Brandheide - Nord

## B E G R Ü N D U N G

Anlage b

### 1. Grundlage des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büdelsdorf - Neufassung 1980 - in der Fassung der 9. Änderung erstellt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist ein Grünordnungsplan aufgestellt worden, in dem die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bewertet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt sind.

### 2. Lage, Größe und Einwohnerentwicklung des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 liegt im nordostwärtigen Teilbereich des Gebietes der Gemeinde Büdelsdorf, nordostwärts der bebauten Ortslage, nordwestlich der B 203, südwestlich der Grenze zur Gemeinde Borgstedt, südostwärts der Grenze zur Gemeinde Rickert (Anlage a - Übersichtskarte).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 19,639 ha;  
von diesen entfallen auf

Reine Wohngebiete	ca. 3,063 ha,
Allgemeine Wohngebiete	ca. 8,241 ha,
Mischgebiete	ca. 0,958 ha,
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,281 ha,
Verkehrsflächen und Verkehrs-	
flächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 3,265 ha,
Versorgungsfläche und Fläche für	
die Abwasserbeseitigung	ca. 0,011 ha,
Grünflächen	ca. 3,820 ha,
davon Spielplätze	ca. 0,426 ha.

Die Hollerstraße - B 203, der Brandheideweg, die Neue Dorfstraße und der Hochmoorredder sind als Verkehrsflächen vorhanden. Die übrigen Flurstücke des Plangebietes sind unbebaut und werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

In den Wohngebieten wird der Ansatz von ca. 485 Wohneinheiten ermöglicht; bei einer Belegungsdichte von 2,26 Einwohnern je Wohneinheit als derzeitiger Durchschnittswert in der Gemeinde entspricht dies voraussichtlich ca. 1 100 Einwohnern.

In den Mischgebieten können weitere Wohneinheiten untergebracht werden.

### 3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Gemeinde beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes aus folgenden Gründen:

- Bereitstellung von Grundstücken für die Errichtung von Wohnungen unterschiedlicher Bau- und Eigentumsformen, zwecks Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnungen sowie des mittelfristig entstehenden Bedarfs, der insbesondere aus dem Ansatz weiterer Betriebe in den Gewerbe- und Industriegebieten der Gemeinde resultiert;
- Bereitstellung von Grundstücken für Infrastruktureinrichtungen zwecks Ansatz erforderlicher Einrichtungen wie Kindertagesstätte sowie Läden und Dienstleistungsbetriebe zur Versorgung der Wohngebiete im nordostwärtigen Gemeindegebiet und der Gewerbe- und Industriegebiete ostwärts der Hollerstraße - B 203;
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes;
- Abrundung der Ortslage und Gestaltung des Ortsrandes;
- Ausweisung von Grünflächen und Anpflanzungen zur Grünabschirmung der Baugebiete gegenüber angrenzenden Nutzungen und der freien Landschaft sowie zur Durchgrünung des Plangebietes und als ökologische Aufwertung von Flächen zwecks Ausgleich für überbaute und versiegelte Anteile sowie als Vernetzungselement im Sinne des ökologischen Verbundes;

Ausweisung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zwecks Sicherstellung des Ausgleichs für die Inanspruchnahme bisher nicht bebauter und versiegelter Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes;

Verbesserung vorhandener Erschließungsanlagen und Ausweisung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zwecks Ausbildung des überwiegenden Teiles der Erschließungsflächen als Verkehrsberuhigte Bereiche;

Vorgabe von Gestaltungs-Festsetzungen als Grundlage eines ausgewogenen Gesamteindrucks innerhalb des Plangebietes und zur Einfügung in das Ortsbild;

Vorbereitung bodenordnender Maßnahmen.

Weiterhin soll der Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich die geordnete Bebauung und Erschließung sicherstellen, einschl. übergebietlicher Wegeverbindungen.

Soweit der Bebauungsplan Nr. 30 den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 überdeckt (Bereich der Hollerstraße - B 203) werden dessen Ausweisungen gemäß den fortgeschriebenen Planungszielen der Gemeinde festgesetzt.

#### 4. Entwicklung des Planes

##### 4.1. Konzeption der Bebauung

Entsprechend dem Wohnungsbedarf in der Gemeinde Büdelsdorf sieht die Grundkonzeption der Planung eine gegliederte, im Maßstab aufeinander abgestimmte Bebauung unterschiedlicher Gebäudeformen vor. Für die Nutzung als Einfamilienhäuser werden 22 Grundstücke für freistehende Einzelhäuser sowie 30 Grundstücke für Reihenhäuser zur Verfügung gestellt. Weiterhin ist auf dem Grundstück "54" die Errichtung einer Hausgruppe mit ca. 9 Wohneinheiten möglich und für die Nutzung durch ältere Menschen besonders geeignet. Auf allen anderen Grundstücken in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten ist der Ansatz von Gebäuden für Geschobwohnungen mit der Möglichkeit unterschiedlicher Eigentumsformen geplant. Die Errich-

tung von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau wird genauso angestrebt, wie eine Mischung der Bevölkerungsstruktur durch Wohnungen mit verschiedenen Größen und Ausstattungsmerkmalen sowie die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse alter oder behinderter Menschen.

Eine Kindertagesstätte wird in zentraler Lage angrenzend an öffentliche Grünflächen vorgesehen.

Als Eingang von der Hollerstraße - B 203 zu den Baugebieten werden Läden und Dienstleistungseinrichtungen um einen teils öffentlichen, teils privaten Platz angeordnet.

#### 4.2. Art der baulichen Nutzung

Im Einmündungsbereich der Verkehrsfläche "B" als Haupt-Erschließungsstraße in die Hollerstraße - B 203 werden Mischgebiete ausgewiesen zwecks Ansatz von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für die Wohngebiete im nordostwärtigen Gemeindegebiet und für die Gewerbe- und Industriegebiete ostwärts der Hollerstraße - B 203.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten fügen sich nicht in die planerische Zielsetzung der Gemeinde für diesen Teil der Ortslage ein, sind wegen ihrer Auswirkungen auf benachbarte Wohngebiete nicht zu vertreten und werden deshalb nicht zugelassen. Die Bereiche im Erdgeschoß sollen Einrichtungen für Handel und Dienstleistungen sowie Gewerbe vorbehalten bleiben. Geschäfte und Büros, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke entsprechen dem Planungsziel der Gemeinde bezüglich Ansatz von Infrastruktureinrichtungen und können in allen Geschossen untergebracht werden. Wohnungen werden ausschließlich in Ober- und Dachgeschossen zugelassen.

Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 700 qm je Einzelhandelsbetrieb entspricht der üblichen Größe von Läden, die der wohnungsnahen Versorgung dienen und daher an diesem Standort angesetzt werden sollen.

Die übrigen Grundstücke zwischen der Hollerstraße - B 203 und den die Baugebiete gliedernden öffentlichen Grünflächen im mittleren

Bereich des Plangebietes werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Gemäß der planerischen Zielsetzung der Gemeinde sind Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe allgemein zulässig.

Wegen der gewählten Art der differenzierten Erschließung sowie zur Erhaltung der Wohnruhe ist es erforderlich, Anlagen und Einrichtungen, die Fremdverkehr an sich ziehen, als Ausnahme zuzulassen oder in ihrer Lage zu bestimmen. Die Zulassung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben als Ausnahme ermöglicht, daß bei Vorhaben jeweils deren Gebietsverträglichkeit und Auswirkung auf die angrenzende Wohnbebauung abgewogen werden kann. Beherbergungsbetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind nur auf dem Grundstück "52" wegen dessen enger räumlicher Beziehung zu den angrenzenden Mischgebieten mit Infrastruktureinrichtungen zulässig; nicht störende Gewerbebetriebe werden nur dort ausnahmsweise zugelassen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden wegen ihrer Unverträglichkeit mit der planerischen Zielsetzung, der gewählten Art der Erschließung sowie der Beeinträchtigung der Wohnruhe nicht zugelassen.

Westlich der die Baugebiete gliedernden Grünflächen im mittleren Bereich des Plangebietes werden die Grundstücke in Ortsrandlage als Reine Wohngebiete festgesetzt. Da hier nahezu alle Grundstücke über Wohnwege mit geringstmöglicher Breite erschlossen werden, sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. Andere in Reinen Wohngebieten mögliche Nutzungen werden zwecks Vermeidung von Fremdverkehr und Erhaltung der Wohnruhe ausgeschlossen; sie können in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten untergebracht werden.

Die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe als Ausnahme soll die Möglichkeit eröffnen, in gebietsverträglichem Umfang, nach Abwägung evtl. Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnbebauung und der Auswirkungen auf das Erschließungssystem, freiberufliche Tätigkeiten zuzulassen.

Die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf ist in Größe und Zuschnitt für die Aufnahme einer Kindertagesstätte einschl. Spiel-

flächen ausgelegt. Der Standort wurde wegen der Beziehung zu den öffentlichen Grünflächen - Naturnahe Parkanlage - und - Spielplatz - sowie der guten Erreichbarkeit durch Fußgänger, Radfahrer und den öffentlichen Personennahverkehr gewählt.

#### 4.3. Maße der baulichen Nutzung

Als bestimmendes Maß der baulichen Nutzung wird jeweils die maximale Größe der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen in einer für die vorgesehene Bebauung durch Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbauten oder Gebäude mit Infrastruktureinrichtungen angemessenen und ausreichenden Größe festgesetzt. Der Wert bezieht sich auf das jeweilige in Aussicht genommene Grundstück. Bei der Festlegung der Ausnutzungen ist berücksichtigt worden, daß Nebenräume ebenerdig angeordnet werden können, falls dies erwünscht ist oder infolge der Baugrundverhältnisse eine Unterkellerung der Gebäude nicht möglich ist; außerdem sind die Garagen der Reihenhäuser auf den Grundstücken "23 bis 32" und die Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr auf dem Grundstück "55" in die Baukörper zu integrieren. Die vorgenannten Einrichtungen sind - im Gegensatz zu Nebenräumen im Kellergeschoß bzw. freistehenden Garagen - bei der Ermittlung der Maße der Nutzung anzurechnen.

Auf die Vorgabe der jeweiligen Größe der Geschosßfläche wird verzichtet, da die bauliche Entwicklung der Gebäude durch die festgesetzte Höhenentwicklung, Zahl der Vollgeschosse, Dachneigung und die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen konkretisiert ist und damit die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht wird. Die für die jeweiligen Baugebiete zulässigen Höchstmaße der Geschosßflächenzahlen werden auf allen Grundstücken unterschritten. Die zulässigen Grundflächenzahlen werden lediglich auf den Grundstücken "23 bis 32" und "55" aus den vorher angegebenen Gründen überschritten. Eine Verdichtung in Teilen des Plangebietes zwecks Ansatz unterschiedlicher, qualifizierter Wohnformen ist städtebaulich begründet. Der Ausgleich wird dadurch erreicht, daß keine weiteren baulichen Anlagen wie Garagen oder überdeckte Stellplätze zugelassen werden und die zulässige Grundfläche nur noch für den Befestigungsanteil der Zufahrten überschritten werden darf. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes sind berücksichtigt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird so festgesetzt, daß unter Wahrung der städtebaulichen Situation eine maßstabsgerechte, gegliederte Bebauung erreicht wird.

Im Bereich der Einmündung der Haupterschließungsstraße "B" in die Hollerstraße - B 203 sowie im zentralen Bereich des Plangebietes werden dreigeschossige Gebäude festgesetzt; die Dachgeschosse sind ausbaubar. Es sollen Baukörper entstehen, die in ihrer Höhenentwicklung in diesem Teil der Ortslage dominieren, sowohl gegenüber der umgebenden Wohnbebauung als auch gegenüber der gewerblichen Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29. Weiterhin werden durch die festgesetzte Höhenentwicklung auf den Grundstücken "50 bis 52" eine Abschirmung der hinterliegenden Wohnbebauung gegenüber Schallemissionen aus dem Straßenverkehr auf der Hollerstraße - B 203 und die für die räumliche Fassung der Plätze proportional erforderlichen Gebäudewände erreicht. Die Zahl der Vollgeschosse nimmt zum Ortsrand und zum Anschluß an die vorhandene Bebauung südwestlich des Plangebietes ab. Für die übrigen Gebäude mit Geschößwohnungen wird eine Zweigeschossigkeit mit ausbaubarem Dachgeschoß - unter Begrenzung der Höhenentwicklung - vorgegeben. Gebäudeteile mit begrenztem Flächenanteil an der Grundfläche, die ausnahmsweise mit einer geringeren Zahl an Vollgeschossen erstellt werden können, lassen abwechslungsreiche Gestaltungselemente zu, ohne die Zielsetzung zu beeinträchtigen.

Bei den Einfamilienhäusern werden die freistehenden Einzelhäuser als eingeschossige Gebäude mit ausbaubarem Dachgeschoß vorgesehen. Durch die Anordnung von eingeschossigen Reihenhäusern mit und ohne möglichen Dachgeschoßausbau sowie von zweigeschossigen Reihenhäusern, bei denen das zweite Vollgeschoß im Dachbereich angeordnet werden kann, werden individuelle Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten im verdichteten Einfamilienhausbau angeboten.

~~Die Kindertagesstätte ist als eingeschossiger Baukörper vorgesehen.~~

Durch die Minimierung der Grundfläche baulicher Anlagen ist es erforderlich, für Teilbereiche einen höheren Anteil an der Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (wie Tiefgaragen) zuzulassen, als dies die Baunutzungsverordnung für den Regelfall

vorsieht. Zur Vermeidung von übermäßiger Versiegelung des Bodens darf als Grenzwert die zugelassene Grundfläche um einen jeweils bestimmten Anteil vom Hundert überschritten werden; der Höchstwert der Baunutzungsverordnung von 0,8 wird in keinem Fall erreicht. Eine weitergehende Überschreitung - z.B. für die Anordnung weiterer Stellplätze auf dem Grundstück - ist ausnahmsweise zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsanteils oder zum Ersatz für versiegelte Bodenflächen getroffen werden.

#### 4.4. Gruppierung der Gebäude, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Städtebauliche Raumbildungen werden durch die Stellung der Gebäude zueinander, zu den Erschließungs- und Freiräumen sowie zu den Grünflächen durch Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen sowie Firstrichtungen - mit Ausnahme auf den Grundstücken "1" und "33 bis 45" - erreicht und durch die Anordnung von Bäumen sowie die Konzeption der Verkehrsflächen unterstrichen. Baulinien werden festgesetzt, soweit sie für die Anordnung der Gebäude aus Belangen der Gestaltung oder des Schallschutzes erforderlich sind.

Weiterhin erfolgt die Gruppierung der Baukörper unter weitgehender Beachtung einer bestmöglichen Besonnung und der Zuordnung der Freiräume auf den Grundstücken zu den Wohnbereichen.

Einzelhäuser oder Hausgruppen werden in offener oder abweichender Bauweise festgesetzt. In abweichender Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände bzw. eine verdichtete Reihenhausbauweise auf den Grundstücken "23 bis 32" mit seitlicher und rückwärtiger Grenzbebauung möglich.

Ausweisungen bezüglich der Flexibilität im Bereich der Baulinien und Baugrenzen unterstreichen die Zielsetzung zur Erreichung gegliederter, abwechslungsreicher Baukörper und ermöglichen deren maßstabsgerechte Proportionierung.

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen im überwiegenden Bereich der Baugebiete auf die überbaubare Grundstücksfläche im Anschluß an die Hauptgebäude bzw. den Anschluß an Garagen und überdeckte Stellplätze sichert die beabsichtigte Freihaltung großer

Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und schließt eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken aus. Bei den Gebäuden auf den Grundstücken "50 bis 52" ist es geboten, sämtliche Nebenanlagen - also auch solche für Einkaufswagen, für die Aufbewahrung von Verpackungs- und Transportmaterialien o.ä. - innerhalb der Hauptgebäude unterzubringen, um den Platz sowie die Freiräume auf den Grundstücken von störenden Anlagen freizuhalten.

#### 4.5. Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Aufgrund der Lage von Baugebieten mit Wohnnutzungen in räumlicher Beziehung zur Hollerstraße - B 203 als überörtlicher Hauptverkehrsstraße, im Einmündungsbereich der Verkehrsfläche "B" als Hauptschließungsstraße des Plangebietes sowie zu Gewerbe- und Industriegebieten ostwärts der Hollerstraße - B 203 sind auf den Grundstücken "49 bis 53" Maßnahmen zum Immissionsschutz für diese Grundstücke sowie die westlich anschließende Wohnbebauung - basierend auf der Schalltechnischen Begutachtung - erforderlich. Immissionen aus den gewerblichen Nutzungen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 sind dort bereits durch entsprechende Festsetzungen von unzulässigen Nutzungen bzw. zur Abschirmung durch Baukörper auf ein für die vorhandene und geplante Wohnbebauung verträgliches Maß reduziert worden. Es ist das Planungsziel der Gemeinde, den Ortseingang durch gegliederte und gestaltete bauliche Anlagen, die den Anforderungen des Schallschutzes genügen, in Verbindung mit Anpflanzungen und Großgrün zu gestalten.

Diese Zielsetzung wird erreicht durch die festgesetzten Garagenanlagen in ihrer durch Anordnung und Höhenentwicklung schallabschirmenden Ausbildung bzw. durch versetzte Schallschutzwände im Bereich der öffentlichen Parkplätze sowie durch die Vorgabe der Längen- und Höhenentwicklung, Stellung und raumbildenden Anordnung der Hauptbaukörper. Auf verschiedenen Grundstücken werden darüber hinaus als Maßnahmen des passiven Schallschutzes Fenster von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen als Schallschutzfenster festgesetzt bzw. solche Fenster in den zur Hollerstraße - B 203 orientierten Giebelflächen ausgeschlossen. Um die Einhaltung der zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte während der Nachtzeiten auch bei nicht geschlossenen Fenstern sicherzustellen, wird der

Einbau von schallgedämmten Dauerlüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer festgesetzt. In den Mischgebieten sind für den nördlichen Baukörper auf dem Grundstück "50" sowie die Gebäude auf dem Grundstück "51" weitergehende Nachweise zum Schallschutz objektbezogen zu erbringen.

Die festgesetzten Maßnahmen berücksichtigen das Ergebnis der Schalltechnischen Begutachtung. Darüber hinausgehend werden Maßnahmen zum Schallschutz, die in Abschnitten von Gebäudeseiten erforderlich sind, für die gesamte Gebäudeseite festgesetzt, um eine gleiche Ausstattung benachbarter Räume und Wohnungen sowie eine einheitliche Gestaltung der jeweiligen Fassaden zu erreichen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu Tages- und Nachtzeiten innerhalb der Gebäude sowie im Bereich der Freiflächen auf den Grundstücken westlich der schallabschirmenden Baukörper entlang der B 203 sind berücksichtigt.

Weiterhin wird festgesetzt, daß Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen zu überdachen - und zu begrünen - sind, um Emissionen durch den Fahrverkehr auf den Rampen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

#### 4.6. Gestaltung

Die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen, einschl. Nebenanlagen, Garagen und überdeckte Stellplätze werden zur Erzielung eines ausgewogenen Gesamteindrucks und einer abgestimmten Gestaltungscharakteristik innerhalb des Planbereiches in dem hierfür erforderlichen Umfang getroffen und sind in Anlehnung an die umgebende Bebauung unter Betonung der Bebauung am Eingang zum Plangebiet entwickelt worden. Unter Berücksichtigung vertretbarer Toleranzen werden Bindungen über Höhenentwicklungen, Außenwandgestaltung sowie Gestaltung der Dächer für die baulichen Anlagen bei Differenzierung von Gebäudegruppen vorgegeben. Da das Erscheinungsbild der Bebauung sowie der Gebäudegruppen wesentlich durch die Dachflächen geprägt wird, ist eine Begrenzung von Dachaufbauten erforderlich, jedoch wurde eine ausreichende Nutzungsmöglichkeit der Dachgeschosse beachtet. Flachdächer von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Stellplätzen sind entsprechend dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 30 zu begrünen. Die Anordnung von Energie-Gewinnungsanlagen im Bereich der Dachflächen ist bei

Berücksichtigung der jeweils festgesetzten Dachneigung und Einhaltung der vorgegebenen Höhenentwicklung zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen sind erforderlich, um die Einfügung in das Ortsbild zu erreichen und zu sichern. Die Gestaltung der Reihenhäuser sowie der Gebäudegruppen um den Platz am Eingang zum Plangebiet erfordert eine konkretere Bestimmung von Dachneigung und Materialien als die der freistehenden Häuser. Einer erwünschten Lebendigkeit im Rahmen des gestalterischen Konzeptes und den individuellen Wünschen der Bewohner wird in vertretbarem Maße Rechnung getragen.

Auf den Grundstücken "1" und "33 bis 45" werden keine Bindungen bzgl. Gestaltung der Außenwände und der Dächer getroffen, da hier auch die Umsetzung besonderer Gestaltungselemente sowie die Verwendung alternativer Baustoffe und Bauteile ermöglicht werden soll.

Durch die Vorgabe der Oberflächenausbildung von Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs einschl. der Zufahrten in Pflaster soll eine Versiegelung der Grundstücke reduziert werden; diese Zielsetzung wird insbesondere durch Einbau von Pflaster mit hohem Fugenanteil erreicht.

Die gärtnerische Gestaltung der mit wuchsfähigem Boden überdeckten Tiefgaragen stellt - einschließlich der Höhenbegrenzung gegenüber den erschließenden Verkehrsflächen - eine Einfügung in die Freiflächengestaltung der Grundstücke sicher und gleicht die Inanspruchnahme des Bodens durch Unterbauung aus. Die festgesetzte maximale Höhenentwicklung berücksichtigt den Grundwasserstand.

Der Erreichung zusammenhängender Freiflächen sowie einer Durchgrünung der Erschließungsräume dient der Ausschluß von Einfriedigungen - Zäune, Gitter, Mauern - auf dem Grundstück der Kindertagesstätte, auf den Grundstücken mit Geschoßwohnungsbau in den Wohngebieten sowie auf den Grundstücken in den Mischgebieten. Gewünschte Abgrenzungen können durch Anpflanzungen erreicht werden. Soweit ein Sicherheitsbedürfnis zur B 203 besteht, sind dort Zäune möglich.

Im Bereich der Einfamilienhäuser sind die Grundstücke zu den Verkehrsflächen sowie auf den seitlichen Grundstücksgrenzen - entsprechend dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 30 - durch

Anpflanzungen zu begrenzen; Zäune mit begrenzter Höhe können bei Bedarf innerhalb der Anpflanzungen errichtet werden. Bei den Reihenhäusern ermöglichen die im Anschluß an die Gebäude zulässigen Sichtblenden eine Abschirmung der Freibereiche untereinander; die zugelassenen Materialien entsprechen den gestalterischen Vorgaben für die baulichen Anlagen.

#### 4.7. Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr

Für die Kindertagesstätte wird auf die Festsetzung des Standortes für den privaten ruhenden Verkehr verzichtet und eine Regelung entsprechend den Bestimmungen der Landesbauordnung für ausreichend erachtet.

Bei den freistehenden Einfamilienhäusern auf den Grundstücken "33 bis 45" und "57 bis 65" bleibt die Anordnung der Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr den individuellen Wünschen der Grundstückseigentümer bei Beachtung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen überlassen. Der Mindestabstand von Garagen und überdeckten Stellplätzen zu den Verkehrsflächen wird vorgegeben, um eine ordnungsgemäße Anfahrbarkeit zu gewährleisten. Im Bereich des Brandheideweges wird darüber hinaus die Lage der Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche "a" bestimmt, um die weitestgehende Erhaltung vorhandener Anpflanzungen zu ermöglichen. Der vorgeschlagene Standort von Garagen, wie er sich am günstigsten in die bauliche Gruppierung, die Konzeption der Freiräume sowie die städtebauliche Raumbildung einfügt, ist in der Planzeichnung als vorgeschlagene Stellung baulicher Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dargestellt. Bei benachbarten Garagen auf der Grundstücksgrenze wird darüber hinaus empfohlen, die gemeinsame Vorderkante sowie Höhenentwicklung und Außenwandgestaltung abzustimmen.

Bei den Reihenhäusern ist wegen der verdichteten Bebauung auf Grundstücken mit geringer Breite die Vorgabe des Standortes von Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs aus Gründen des Nachbarschutzes und der geordneten Anfahrbarkeit erforderlich.

Auf den Grundstücken mit vorgesehenen Geschößwohnungen sowie Infrastruktureinrichtungen werden die Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr unter Erhaltung größtmöglicher Freibereiche auf den Grundstücken konzentriert. Durch weitergehende Festlegungen

- Absenkung von Anlagen gegenüber der erschließenden Verkehrsfläche, Höhenbegrenzung der Stellplatz-Palette, Anordnung in Tiefgaragen bzw. innerhalb von Baukörpern, Anordnung von Zufahrten mit Abständen zu Wohngebäuden u.a. - wird die Wohnruhe in den jeweiligen Gebäudegruppierungen so wenig wie möglich beeinträchtigt.

Darüber hinaus können bei Bedarf ausnahmsweise weitere Stellplätze auf den Grundstücken zugelassen werden, sofern keine unverträglichen Beeinträchtigungen von Wohnungen zu befürchten sind und Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsanteils oder zum Ersatz für versiegelte Bodenflächen getroffen werden.

#### 4.8. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Hollerstraße - B 203 als überörtlicher Hauptverkehrsstraße sichergestellt.

Der Bereich der Hollerstraße - B 203 wird entsprechend dem derzeit stattfindenden Ausbau durch den Straßenbaulastträger in die Planung übernommen.

Da sich dieser Bereich der Bundesstraße derzeit noch außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet, wird für die Grundstücke "49", "51" und "53" lediglich eine Ein- und Ausfahrt je Grundstück - jeweils gegenüber von Ein- und Ausfahrten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 - festgesetzt. Die öffentlichen Parkplätze nördlich des Grundstücks "50" werden über das Grundstück "49" erschlossen. - Die Abstände von Gebäuden zum Fahrbahnrand wurden - auch unter Berücksichtigung schalltechnischer Belange - mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt; auf die Darstellung einer Anbauverbotszone wird verzichtet. Eine Verlegung der Grenze der Ortsdurchfahrt nach Norden ist in Aussicht gestellt worden.

Die HAUPTERSCHLIEßUNG des Plangebietes erfolgt von der Hollerstraße - B 203 über die Verkehrsfläche "B" als Stichstraße mit Wendepplatz. Aus Gründen eines reibungslosen Verkehrsablaufs wird eine Linksabbiegespur in der Verkehrsfläche "B" vorgesehen und eine Beampelung der Einmündung in Aussicht genommen.

Die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE wird im ostwärtigen Bereich als öffentlicher Platz ausgebildet, welcher den Eingang zu diesem Teil

der zukünftig bebauten Ortslage darstellt, Gebäude mit Infrastruktureinrichtungen erschließt und sich positiv auf die Nutzungen in deren Erdgeschoßzonen - insbesondere Geschäfte und Gaststätten - auswirken wird. Der Platz wird entsprechend seiner Bedeutung und seiner Funktionen in Materialwahl, Oberflächenausbildung und Ausstattung besonders gestaltet.

Durch Verschwenkungen der Fahrbahn im Bereich der Verkehrsfläche "B", Ausbildung des vorgenannten Platzes sowie eines Zwischenwendeplatzes und die Einfügung einer Verkehrsinsel mit Großgrün werden die Grundlagen für die beabsichtigte Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h geschaffen.

Die vorhandene Trasse des Hochmoorredders wird als Verkehrsfläche aufgegeben, da keine Anbindung für Fahrzeugverkehr von der Neuen Dorfstraße zur Verkehrsfläche "B" erfolgen soll, u.a. um evtl. Fremdverkehr aus dem Plangebiet und der Neuen Dorfstraße herauszuhalten. Die Erschließung der Flurstücke 66/1 und 67/2 im Gebiet der Gemeinde Borgstedt wird über die Verkehrsflächen "d" und "B" sichergestellt. Die Neue Dorfstraße erhält einen Wendeplatz.

Der weit überwiegende Teil der Baugrundstücke wird über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - erschlossen. Die vorhandene Trasse des Brandheideweges wird zu diesem Zweck in der Breite auf das hierfür erforderliche Maß reduziert. Die Anschlüsse an die Hollerstraße - B 203 und der Übergang zur Neuen Dorfstraße werden mit der Zielsetzung ausgebaut, Fremdverkehr von der Durchfahrt abzuhalten; eine evtl. Aufhebung der Durchfahrt für Fahrzeuge zur Neuen Dorfstraße - unter Beibehaltung der Verbindung für Fußgänger, Radfahrer sowie Abfallentsorgungs- und Feuerwehrfahrzeuge - kann bei Erfordernis erfolgen, da eine Wendemöglichkeit für PKW vorgesehen wird. Die übrigen Verkehrsberuhigten Bereiche werden entsprechend der Anzahl der angeschlossenen Wohneinheiten in der Breite auf das jeweilige Mindestmaß reduziert sowie mit Wendemöglichkeiten versehen. Da Verkehrsberuhigte Zonen eine gleichberechtigte Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer voraussetzen und Fahrzeuge die Schrittgeschwindigkeit von Fußgängern nicht überschreiten dürfen, Anpflanzungen die Erschließungsmaßnahmen gliedern bzw. räumlich umfassen und die Oberflächen durch verschiedene Materialien gestaltet werden sollen,

wird bei sparsamem Gebrauch von befestigten Flächen ein ansprechendes Wohnumfeld entstehen.

Es ist beabsichtigt, den Öffentlichen Personennahverkehr von der Neuen Dorfstraße über eine Busspur im Bereich der Grünfläche - Naturnahe Parkanlage -, die mittels Durchfahrtsschleusen vor der Benutzung durch andere Fahrzeuge gesichert wird, an die Verkehrsfläche "B" und die Hollerstraße - B 203 zu führen. Im Bereich der Hollerstraße werden Busbuchten, welche auch von weiteren Buslinien bedient werden, ausgebildet.

Öffentliche Parkflächen bzw. Parkstände werden in ausreichender Anzahl im Bereich der Verkehrsflächen sowie nördlich des Grundstücks "50" - entsprechend dem Bedarf aus den baulichen Nutzungen zugeordnet - ausgewiesen.

Kombinierte Fuß- und Radwege sind beidseitig entlang der B 203 und der Verkehrsfläche "B" vorgesehen. Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer sind in den Verkehrsberuhigten Bereichen gegeben, sollen mit Wegen innerhalb der öffentlichen Grünflächen vernetzt und mit Anschluß an die vorhandenen bzw. geplanten übergeordneten Wege erstellt werden.

Die Verkehrsfläche "A" verbleibt - mit Ausnahme der beidseitigen Fuß- und Radwege - als Bundesstraße in der Baulast der Bundesstraßenverwaltung.

Die Verkehrsflächen "B" und "C" als öffentliche Ortsstraßen, die Fuß- und Radwege beiderseits der B 203 und die Verkehrsflächen "b bis m" als öffentliche Verkehrsberuhigte Bereiche werden in die Baulast der Gemeinde Büdelsdorf übernommen; die bisherige Ortsstraße Brandheideweg verbleibt als öffentlicher Verkehrsberuhigter Bereich "a" in der Baulast der Gemeinde Büdelsdorf.

---

#### 4.9. Grünflächen, Grüngliederung, Anpflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Plangebiet festgesetzten Flächen und Maßnahmen stellen in ökologischer Hinsicht den erforderlichen Ausgleich für die Inanspruchnahme der bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten

Flächen zum Zwecke der Bebauung sowie Ausbildung von Verkehrsflächen dar und bilden Naherholungszonen in unmittelbarer Nähe zu den Baugebieten. Dem Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe in das Landschaftsbild dienen umfangreiche Baumanpflanzungen, die das geplante Orts- und Landschaftsbild wesentlich prägen werden. Bezüglich der Bewertung von Eingriffen wird auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 30 verwiesen. Im Plangebiet können mehr als 56 % des Eingriffs in Grün- oder Ackerland für Bebauung und zusätzliche Erschließungsflächen ausgeglichen werden. Weiterhin werden die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bewirken, daß mehr als 61 % der Baugebiete nicht versiegelt werden und somit gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein gärtnerisch zu gestalten sind. Außerdem werden im Ausgleichverhältnis 1:1,5 mehr als 81 % der in Anspruch genommenen Knicks neu angelegt (entsprechend ca. 122% der tatsächlich in Anspruch genommenen Knicklängen) und weitere Anpflanzungen in den Baugebieten vorgesehen.

Die öffentlichen Grünflächen - Naturnahe Parkanlage - gliedern darüber hinaus die Baugebiete und nehmen innergebietliche Verbindungswege auf, die außerdem den Anschluß an das übergebietliche Fuß- und Radwegenetz bilden. Die Einfügung einer Durchfahrt für den Öffentlichen Personennahverkehr wird für die landschaftspflegerische Zielsetzung verträglich ausgestaltet. Durch Vorgabe der Bepflanzung und extensiven Nutzung sowie der offenporigen Ausbildung von Wegeverbindungen werden sowohl eine naturnahe Gestaltung erreicht, ohne die zugewiesenen Naherholungsfunktionen einzuschränken, als auch die landschaftlichen und topografischen Verhältnisse beachtet.

Die öffentlichen Grünflächen - Redder - gestalten den Übergang zwischen freier Landschaft und den Baugebieten, schaffen den Ausgleich für die Inanspruchnahme von Knicks, nehmen Wegeführungen in wasserdurchlässiger Ausführung auf und werden durch Schutzstreifen am Wallfuß sowie Zäune gegenüber anderen Nutzungen geschützt. Im nordostwärtigen Bereich wird der auf der Gemeindegrenze vorhandene Knick einschließlich Schutzstreifen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die Gemeinde Büdelsdorf beabsichtigt auf dem in ihrem Eigentum stehenden Flurstück 46/4 im Gebiet der

Gemeinde Borgstedt eine Grünfläche mit einem weiteren Knick anzulegen und auf diese Weise das geplante Reddersystem zu ergänzen. Die öffentlichen Grünflächen - Spielplatz - werden angrenzend an die übrigen öffentlichen Grünflächen etwa in der Mitte des Plangebietes im Anschluß an das Grundstück der Kindertagesstätte bzw. im nordostwärtigen Bereich angeordnet. Sie liegen in günstiger Entfernung zu den Wohnungen, sind ausreichend groß bemessen zur Aufnahme der erforderlichen Spielflächen sowie Anpflanzungen und für Fußgänger bzw. Radfahrer gut über Grünflächen bzw. Verkehrsberuhigte Zonen erreichbar.

Im gesamten Plangebiet begleiten Bäume die Führung der Verkehrsflächen, gliedern die Flächen für den ruhenden Verkehr, betonen Bereiche der öffentlichen Grünflächen und bilden die gesicherte Basis des Großgrüns. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumgrößen stellen keine Größenbegrenzung der sich entwickelnden Baumkulissen dar. Im Bereich der Verkehrsflächen werden ausreichende Sichtverhältnisse in Einmündungsbereichen bzw. Ein- und Ausfahrten zu Grundstücken eingehalten. Die Vorgaben von Stammumfang sowie die Mindestgröße von Baumrosten innerhalb befestigter Flächen gewährleisten ein alsbaldiges Erreichen der Ausgleichsfunktion sowie eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit.

Die anzulegenden Anpflanzungen werden aus städtebaulichem und landschaftspflegerischem Erfordernis sowie gestalterischen Gründen die Baugebiete gliedern, Verkehrsflächen unterteilen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr abschirmen.

Vorhandene Knicks werden im Westen und Nordosten des Plangebietes sowie am südlichen Bereich des Brandheideweges als zu erhalten festgesetzt. Durch die festgesetzte Lage von Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken "59 bis 65" wird eine weitgehende Erhaltung der vorhandenen Anpflanzungen am Brandheideweg ermöglicht; diese bleibt dem Ermessen der Grundstückseigentümer überlassen.

Die Ausweisung der Art der Anpflanzungen als Bäume und Strauchwerk standortgerechter Laubgehölzarten oder Hecken mit bestimmten Pflanzenarten soll eine landschaftsbezogene Bepflanzung sicherstellen. Die Pflege der festgesetzten Anpflanzungen einschl. der Bäume obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Als weitere Maßnahmen zur Eingriffsminderung werden die offenporige Ausbildung der befestigten Flächen für den privaten ruhenden Verkehr, die extensive Dachbegrünung von Flachdächern bei Garagen und überdeckten Stellplätzen sowie Wandbegrünungen von Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs einschl. der Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen festgesetzt.

Bezüglich weiterer ökologischer Maßnahmen, sie seitens der Gemeinde Büdelsdorf in Aussicht genommen werden und für die das Bauplanungsrecht keine Festsetzungsmöglichkeiten bietet, wird auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 30 verwiesen. Für die Wohngebiete mit Geschoßwohnungsbau sowie die Mischgebiete wird die Erstellung von qualifizierten Freiflächengestaltungsplänen als Bestandteil der Bauantragsunterlagen angestrebt.

#### 5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind durch den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 30 ermittelt und bewertet worden.

Das erforderliche Ausgleichs- und Ersatzpotential wird durch Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesichert und den verursachenden Baugrundstücken zugeordnet. Die Gemeinde wird darüber hinaus außerhalb des Plangeltungsbereiches auf Flächen im nördlichen Niederungsgebiet der Gemeinde Büdelsdorf die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung in eine extensive Nutzung überführen sowie Anpflanzungen erhalten und ergänzen; die Zielsetzung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 30 wird somit erreicht.

#### 6. Bodenordnende Maßnahmen

~~Die Gemeinde Büdelsdorf ist die Eigentümerin der Flurstücke 55/11, 58/2, 61/1, 64/1, 64/2, 118/11, 117/1, 117/5 und 117/7. Das Flurstück 84/2 (Hochmoorreder) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Borgstedt, das Flurstück 85/27 (Hollerstraße - B 203) im Eigentum der Bundesstraßenverwaltung. Die Flurstücke 47/1 und 55/10 sind im Privatbesitz.~~

Das Flurstück 84/2 wird in das Eigentum der Gemeinde Büdelsdorf

### 7.1. Verkehrserschließung

Die Baugrundstücke sowie die Flurstücke 66/1 und 67/2 im Gebiet der Gemeinde Borgstedt werden durch öffentliche Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erschlossen.

Zwecks Vorbereitung der dinglichen Sicherung der Anfahrbarkeit öffentlicher Parkplätze nördlich des Grundstücks "50" sowie der ordnungsgemäßen Erreichbarkeit von Gebäuden mit größerem Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen durch Feuerwehr - bzw. Rettungsfahrzeuge werden auf verschiedenen Grundstücken mit Rechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Im Bereich der Durchfahrt für den Öffentlichen Personennahverkehr durch die Grünfläche - Naturnahe Parkanlage - wird die festgesetzte Fläche mit entsprechenden Rechten zu belasten sein.

### 7.2. Versorgung und Entsorgung

Zwischen Gemeinde bzw. Energie-Versorgungsunternehmen und Grundstückseigentümern werden entsprechende Verträge geschlossen.

Zwecks Vorbereitung der dinglichen Sicherung der Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Grundstück "49" wird auf dem Grundstück "50" eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

#### 7.2.1. Wasser:

Anschluß an das Netz der Stadtwerke Rendsburg.

#### 7.2.2. Elektrizität:

Anschluß an das Netz der Stadtwerke Rendsburg.

In zentraler Lage im Plangebiet angrenzend an die Erschließungsstraße "B" wird der Standort einer Trafostation ausgewiesen.

Die Führung einer vorhandenen Elt.-Freileitung wird übernommen.

#### 7.2.3. Gas oder Fernwärme:

Anschluß an das Netz der Stadtwerke Rendsburg bzw. der SCHLESWAG.

Der Standort eines evtl. Heizwerkes im Gemeindegebiet ist außerhalb des Plangebietes im Bereich des ostwärts angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 29 in Aussicht genommen.

7.2.4. Telefon:

Anschluß an das Netz der Deutschen Bundespost - Telekom -.

7.2.5. Kabelfernsehen::

Anschluß an das Netz der Deutschen Bundespost - Telekom -.

7.2.6. Entwässerung:

Anschluß der Schmutz- und Regenwasserleitungen an das Trennsystem der öffentlichen Entwässerungsanlage.

In zentraler Lage im Plangebiet, angrenzend an die Erschließungsstraße "B" wird der Standort einer Pumpstation für Schmutzwasser ausgewiesen; Schmutzwasser wird dem Klärwerk Rendsburg zugeführt.

Regenwasser wird über das Leitungssystem im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 in den Audorfer See eingeleitet. Davon abweichend kann Regenwasser auf den Grundstücken gesammelt und wieder genutzt (Gießwasser, Brauchwasser, Teiche) oder - bei Eignung des Untergrundes - versickert werden.

7.2.7. Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde.

Für einzelne Grundstücke werden Standplätze für Abfallbehälter im Bereich der Anschlüsse der jeweiligen Wohnwege an die durch Abfallentsorgungsfahrzeuge befahrbaren Verkehrsflächen vorgesehen.

## 8. Sonstiges

### 8.1. Grünordnungsplan

Auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 30 vom 16.12.1993, aufgestellt durch die Landschaftsarchitekten K.D. Bendfeldt + Partner, wird hingewiesen.

### 8.2. Schalltechnische Begutachtung

Auf die Schalltechnische Begutachtung durch das Beratungsbüro für Akustik und thermische Bauphysik Taubert und Ruhe GmbH vom 24.01.1994 wird hingewiesen.

Ergänzende Begutachtungen sind für die Gebäude auf den Grundstücken "50" und "51" erforderlich.

### 8.3. Bodenbeschaffenheit, Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Auf die Gutachtliche Stellungnahme des Geologischen Landesamtes Schleswig-Holstein vom 19.06.1990 sowie die Baugrundbewertung durch das Büro für Bodenmechanik und Grundbau Schnoor + Schulze vom 24.01.1994 wird hingewiesen.

Ergänzende Baugrunduntersuchungen werden für notwendig erachtet.

## 9. Kosten und Finanzierung

Für die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 30 entstehen folgende, nach dem derzeitigen Stand überschläglich ermittelte Kosten:

### 9.1. Öffentliche Verkehrsflächen:

Grunderwerb und Bereitstellung

gemeindlicher Flächen,

Ausbau, Entwässerung, Beleuchtung,

Verkehrszeichen, Anpflanzungen

und anzupflanzende Bäume,

Entwurf und Bauleitung

Ausbau des Fuß- und Radweges westlich

der B 203 (Fuß- und Radweg ostwärts

der B 203 - Bebauungsplan Nr. 29)

ca. 212 000,-- DM

Aus- und Umbau des Brandheideweges

sowie des Wendeplatzes der Neuen

Dorfstraße

ca. 442 000,-- DM

Ausbau der übrigen Verkehrsflächen

ca. 4 179 500,-- DM

### 9.2. Öffentliche Grünflächen

- Spielplatz -:

Grunderwerb und Bereitstellung

gemeindlicher Flächen, Ausbau,

Anpflanzungen, Beleuchtung,

Spielgeräte

ca. 700 700,-- DM

### 9.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

innerhalb des Plangebietes:

Grunderwerb und Bereitstellung

gemeindlicher Flächen,

Ausbau, Anpflanzungen, Schutzzäune,

Beleuchtung

Öffentliche Grünflächen

- Naturnahe Parkanlage -

und - Redder -

ca. 1 316 200,-- DM

### 9.4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

außerhalb des Plangebietes:

Bereitstellung gemeindlicher

Flächen, Anpflanzungen

ca. 122 700,-- DM

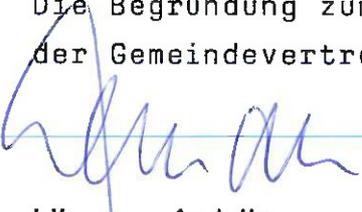
9.5. Entwässerungsanlagen: Leitungssystem und Pumpstation für Entwässerung der Grundstücke, Entwurf und Bauleitung	ca. 2 738 400,-- DM
9.6. Vermessungen	ca. 33 000,-- DM
9.7. Planaufstellung Grünordnungsplan und Bebauungsplan einschl. Nebenkosten und Sonstiges	ca. 178 500,-- DM
9.8. Gutachten einschl. Nebenkosten und Sonstiges	ca. 45 700,-- DM
	<hr/>
	ca. 9 968 700,-- DM

Anschlußbeiträge für Wasser- und Elektrizitätsversorgung sowie Gas- oder Fernwärmeversorgung und für Telefon- und Kabelanschlüsse werden grundstücksbezogen von den Versorgungsträgern erhoben.

Die Kosten für den Ausbau der Hollerstraße - B 203 einschl. Busbuchten, Anpflanzungen und anzupflanzende Bäume mit Ausnahme der kombinierten Fuß- und Radwege werden vom Straßenbaulastträger übernommen.

Der Anteil der Gemeinde an den Gesamtkosten für die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 30 beträgt ca. 4 455 800,-- DM.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.06.1994 gebilligt.

  
i.V. 1. stellv.  
Bürgermeister

