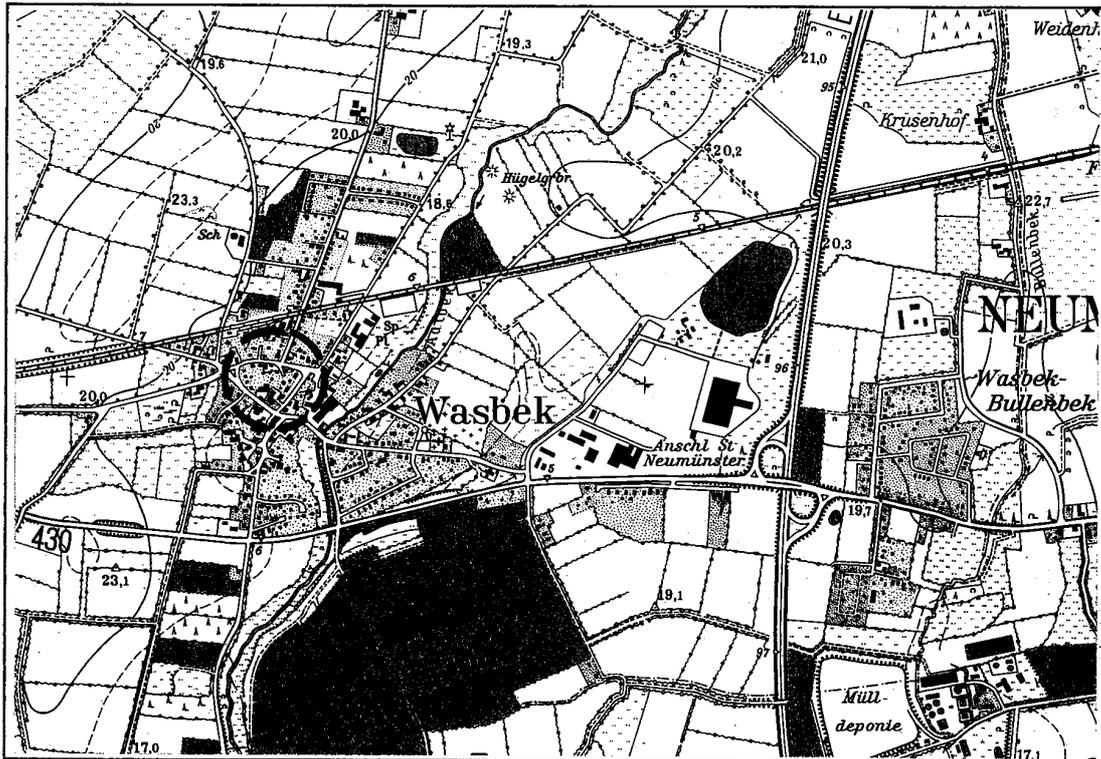


GEMEINDE WASBEK
BEBAUUNGSPLAN NR. 15
„HAUPTSTRASSE / LINDENSTRASSE“



FÜR DAS GEBIET :
ZWISCHEN HAUPTSTRASSE HAUS - NR. 36 - 40 (GER.)
UND LINDENSTRASSE HAUS - NR. 1 - 21 (UNGER.)



BEGRÜNDUNG

Beratungs- und Verfahrensstand :
Gemeindevertretung vom 28.03.2000 / Satzung

Planverfasser :
BIS · SCHARLIBBE, 24613 Aukrug

Datum : 12.07.1999,
ergänzt : 01.10.1999

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 3.1 Entwicklungsgebot
 - 3.2 Landschaftsplan
 - 3.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzung
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
6. Grünordnung und Eingriffsregelung
7. Verkehr
8. Ver- und Entsorgung
9. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Anlage

- Städtebauliche Konzeption zum Bebauungsplan Nr. 15 „Hauptstraße/Lindenstraße“ im Entwurf vom 15.04.1999

0. Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung Wasbek beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Hauptstraße / Lindenstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebaulich geordnete Entwicklung für den inneren Teilbereich zwischen der Hauptstraße und der Lindenstraße in der Ortsmitte westlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 8 „Ortsmitte“ der Gemeinde Wasbek zu schaffen.

Die Bebauungsplanung wird auf Anraten des Kreises Rendsburg - Eckernförde notwendig, um mit absehbarer Aussiedlung des innerhalb des Planbereichs heute ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes Jansen eine geordnete bauliche Entwicklung der Hofstelle auch abschnittsweise und ortsstrukturell verträglich zu gewährleisten.

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB'98) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB'98 in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

2. Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB'98)

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im Norden und Südosten durch die Lindenstraße und durch den Plangeltungsbereich des rechtsgültigen

Bebauungsplanes Nr. 8 und im Südwesten durch die Hauptstraße. Der räumliche Plangeltungsbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 2,15 ha und beinhaltet Flächenfestsetzungen von Mischgebieten, Verkehrsflächen (innere und äußere Erschließung) und öffentlichen Grünflächen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

3.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB'98)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Hauptstraße / Lindenstraße“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB'98, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, auch dann eingehalten werden, wenn der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Wasbek aus den 70'er Jahren das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) darstellt. Diese Nutzungsdarstellung erfolgte in früherer Zeit flächendeckend für das gesamte besiedelte Gemeindegebiet, da die landwirtschaftlichen Betriebe zur Zeit der Planaufstellung überwiegend innerhalb der Ortslage angesiedelt waren und die Orts- und Nutzungsstruktur prägten.

Der Begriff „Entwickeln“ bedeutet nach seinem Wortlaut und vor allem nach seinem Sinn für die Bauleitplanung, daß sich der Bebauungsplan innerhalb der wesentlichen Grundentscheidungen des Flächennutzungsplanes, d.h. seiner „Grundzüge“ in diesem Sinne halten muß. Deshalb erweist sich das „Entwickeln“ des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan in Richtung auf eine gegenständliche wie auch auf eine räumliche Spezifizierung als eine von Gestaltungsfreiheit gekennzeichnete planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption. Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan sind insoweit vom Begriff des „Entwickelns“ im Sinne des § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB'98 gedeckt, als sie sich aus dem Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht.

Da mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung durch den Bebauungsplan Nr. 15 dem heutigen Strukturwandel in der Landwirtschaft und im ländlichen Raum Rechnung getragen wird und die allgemeine Art der Nutzung gewahrt bleibt, geht die Gemeindevertretung davon aus, daß die damalige Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes auch heute mit dem Bebauungsplan Nr. 15 nicht angetastet wird und die Nutzungsmischung innerhalb der Ortsmitte planungsrechtlich weiterhin gesichert werden kann.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wasbek trägt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit der Ausweisung von Bauflächen innerhalb der Mischgebietsausweisung auch zur Deckung des Wohnbedarfs in der Bevölke-

rung Rechnung. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Oberzentrum Stadt Neumünster, der verkehrsgünstigen Lage der Gemeinde und aufgrund derzeit knapper Wohnbaulandreserven im Außenbereich besteht in der Gemeinde ein starker Wohnbedarf insbesondere für Baulücken und „Hinterlandbebauungen“. Die städtebaulich geordnete Entwicklung dieser Flächen soll durch die gemeindliche Bauleitplanung gesichert werden.

3.2 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB'98 i.V.m. § 6 LNatSchG)

Die Verpflichtung nach § 6 Abs. 1 LNatSchG umgehend bzw. gleichzeitig mit der Aufstellung von Bauleitplänen, die erstmalig oder schwerer als bisher geplant Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten, einen Landschaftsplan aufzustellen, besteht für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 15 im Sinne des § 8a BNatSchG'98 und nach dem gemeinsamen Runderlaß „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 03.07.1998 (Amtsbl. S-H, Nr. 31, S. 604) nicht.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 15 sind keine erstmaligen bzw. schwereren Eingriffe als die, die bereits heute nach § 34 BauGB '98 zulässig sind, verbunden. Die Überplanung dieses kleineren Teilbereichs der zentralen Ortslage erfolgt ausschließlich aus städtebaulichen Gründen im Sinne des „Ordnungsprinzips“ nach § 1 Abs. 3 BauGB'98. Daher ist in diesem Planungsfall kein vorangehender Landschaftsplan notwendig bzw. keine Ausnahmegenehmigung von der vorgenannten Verpflichtung erforderlich.

Entsprechend § 4 LNatSchG sind die Ergebnisse und Darstellungen der Landschaftsplanung bei der Aufstellung der Bauleitpläne, soweit sie zur Übernahme geeignet sind, im Rahmen der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs.6 BauGB'98 gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB'98 zu berücksichtigen. Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Teilfläche handelt, werden die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes auf örtlicher Planungsebene im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 15 berücksichtigt. Übergeordnete landschaftsplanerische Belange werden durch die Bebauungsplansatzung nicht berührt, so daß der Bebauungsplan grundsätzlich den Zielen des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan nicht entgegen steht.

3.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB'98)

Die Gemeindevertretung geht in ihren modifizierten Planungszielen davon aus, daß mit der Bereitstellung von ca. 7 zusätzlichen Baugrundstücken auf der absehbar frei werdenden Hofstelle Jansen innerhalb der Mischgebietsausweisung die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nachteilig berührt werden.

Mit der Stellungnahme der Landesplanungsbehörde vom 14.06.1999 im Rahmen der Planungsanzeige nach § 16 Landesplanungsgesetz bestehen aufgrund des geringen Umfanges des Bebauungsplanes Nr. 15 aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine grundsätzlichen Bedenken. Dies wird mit Erlaß der Landesplanungsbehörde vom 31.08.1999 abschließend bestätigt.

4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzung (§ 1 Abs. 3 BauGB'98)

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 für den inneren Bereich zwischen „Hauptstraße / Lindenstraße“ beschlossen, um die städtebaulich geordnete Entwicklung mit der absehbaren Aussiedlung des heute mittig im Planbereich befindlichen landwirtschaftlichen Betriebes planungsrechtlich sichern zu können.

Das Plangebiet insgesamt liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile zwischen den örtlichen Verkehrsstraßen Hauptstraße und Lindenstraße. Mit dem Bauvorbescheid über die Zulässigkeit der Errichtung eines Wohnhauses nach § 34 BauGB'98 auf der Hofstelle Jansen des Kreises Rendsburg - Eckernförde vom 09.02.1999 für ein Wohnhaus mit maximal zwei Wohneinheiten auf einer Grundstücksgröße von ca. 1.000 m² wurde zugleich das städtebauliche Erfordernis gesehen, eine daran anschließende spätere bauliche Entwicklung mit der beabsichtigten Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes innerhalb eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes planerisch vorzugeben und mittels der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich zu sichern.

Dieses Erfordernis sieht die Gemeindevertretung auch aufgrund der letzten Entwicklungstendenzen bei Bauvorhaben nach § 34 BauGB'98 innerhalb der innerörtlichen Siedlungsstruktur gegeben, da mit den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren und Bauanträgen auch Vorhaben nach § 34 BauGB'98 bauordnungsrechtlich durchaus zulässig sein können, die in ihrer Bebauungsdichte und vor allem in der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude eine stärkere Grundstücksausnutzung als ortsbild- und siedlungsstrukturell typisch zulassen. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 15 im Sinne des „Ordnungsprinzips“ nach § 1 Abs. 3 BauGB'98 die Fortführung der vorhandenen Siedlungsstruktur und die Erhaltung des Ortsbildes planungsrechtlich sichern.

Die Gemeindevertretung hat aus den vorgenannten Planungsgründen und aufgrund des städtebaulichen Zusammenhanges den Plangeltungsbereich auf die nordwestlich und südöstlich der Hofstelle Jansen liegenden Grundstücksflächen zwischen den beiden örtlichen Hauptverkehrsstraßen ausgedehnt. Auch hier sieht die Gemeinde das Erfordernis, durch die Bebauungsplan - Satzung die vorhandene Bebauungs- und Ortsstruktur in ihrem Bestand zu sichern und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude im o.g. Sinne planungsrechtlich zu sichern.

Vornehmliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 15 ist es somit, für die mit der beabsichtigten Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes dann frei werden den Grundstücksflächen Bebauungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu gewährleisten, die in ihrer Art und insbesondere in ihrem Maß der baulichen Nutzung der örtlichen Bau- und Nutzungsstruktur entsprechen und sich in die Nachbarschaft einfügen. Auf den zur Zeit noch bebauten Grundstücksflächen der Hofstelle Jansen ist daher überwiegend nur eine Einzelhausbebauung in einer aufgelockerten und gereihten Bebauungsstruktur zulässig. Eine Ausnahme hiervon bildet der Bereich an der Hauptstraße, wo auch aufgrund der Nachbarschaft ein Doppelhaus entstehen könnte.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB'98)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Mischgebiete (MI) festgesetzt. Zur Wahrung der vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur und zur Sicherung der ländlich strukturierten sozialen Infrastruktur in diesem Teil der Gemeinde sowie zum Erhalt der Ortsbildstruktur werden für das Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten textlich ausgeschlossen. In Verbindung mit einer „Einzelbaukörper - Festsetzung“ wird hierdurch die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart und die Maßstäblichkeit zu der umgebenden Bebauung gewährleistet (vgl. städtebauliche Konzeption als Anlage der Begründung).

Das Maß der baulichen Nutzung wird grundstücksbezogen durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB'98 qualifiziert bestimmt. Die höchstzulässige Grundfläche (zuzüglich einer Grundfläche für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO) wird aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets und seiner ortsbildprägenden Wirkung als absolutes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Die „Einzelbaukörper - Festsetzung“ stellt in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude zwar ein sehr hohes Maß an Regelungsdichte und somit auch an Einschränkungen für den privaten Bauherrn dar, schützt aber die Gemeinde Wasbek und letztendlich auch alle Beteiligten (Neubürger) vor ungewünschten und problematischen Nachverdichtungen bzw. einer später steigenden Bebauungsdichte. So steht diese „Einzelbaukörper - Festsetzung“ im Interesse des Gemeinwohls.

Eine sogenannte „Teilungssatzung“ nach § 19 Abs. 2 BauGB'98, nach der die Teilung eines Grundstückes dem gemeindlichen Einvernehmen bedarf, ist aufgrund der vorgenannten Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung zur Zeit nicht erforderlich, die Gemeindevertretung behält sich jedoch die Möglichkeit für eine solche Satzung offen und weist in Form eines Hinweises auf die vorgenannten rechtlichen Möglichkeiten bereits heute hin.

Dem Ortsbild und der innerörtlichen Struktur in diesem Teilbereich der Gemeinde Wasbek entsprechend sind für den Bestand und die überplanten Flächen der landwirtschaftlichen Hofstelle Beschränkungen bei der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden textlich festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen stellen zwar ein hohes Maß an planungsrechtlicher Regelung einer zukünftigen Bebauung dar. Sie sind jedoch notwendig und geeignet, um eine im Verhältnis zur Grundstücksgröße höhere Verdichtung zu vermeiden. Dies geschieht zum Schutz des ländlich strukturierten Ortsbildes, zur Sicherung der vorherrschenden Siedlungsstruktur und zur Verbesserung bzw. Beibehaltung der Wohn- und Aufenthaltsqualität unter den strukturerhaltenden Gesichtspunkten.

Der vorhandene Gebäudebestand entlang der Hauptstraße und Lindenstraße wird in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert und erhält angemessene Erweiterungs- bzw. Anbaumöglichkeiten vornehmlich aus dem vorhandenen Bestand heraus.

Im Plangebiet ist nach Hinweisen der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Rendsburg – Eckernförde das Wohnwirtschaftsgebäude Hauptstraße Nr. 40 aufgrund seiner ortsbildprägenden Weise als erhaltenswert einzustufen und könnte möglicherweise auch als ein einfaches Kulturdenkmal (gem. § 1 Abs. 2 DSchG) bewertet werden. Eine abschließende und vollständige Bestandserfassung der Kulturdenkmale steht noch. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass nicht nur die spektakulären Bauten es sind, die das Erscheinungsbild der Dörfer prägen, sondern gerade die sogenannten einfachen Kulturdenkmale sind für das Ortsbild von großer Bedeutung, obwohl sie an der unteren Grenze des Denkmalbegriffs rangieren.

Der Anregung der unteren Denkmalschutzbehörde, das Gebäude Hauptstraße Nr. 40 als Kulturdenkmal in die Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB'98 aufzunehmen, wird seitens der Gemeindevertretung nicht gefolgt. Sie erkennt jedoch den ortsbildprägenden Wert dieses Gebäudes an und reduziert die bisherige überbaubare Fläche insbesondere im straßenorientierten Giebelbereich. Außerdem nimmt die Gemeindevertretung die Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde zur Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift die Farbgebung der Dacheindeckungen betreffend in den Bebauungsplan - Entwurf auf. Sollte eine spätere Überprüfung des Denkmalwertes des vorgenannten Gebäudes zum Ergebnis kommen, dass es sich hier um ein einfaches Kulturdenkmal handelt, ist die Bebauungsplan - Satzung hiervon nicht betroffen, da sich mögliche Nutzungseinschränkungen aus den Fachgesetzen direkt für den Eigentümer ergeben und nicht Gegenstand der Bebauungsplanung sind.

Für die übrigen Mischgebiete werden darüber hinaus örtliche Bauvorschriften in bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen und auf die Anlage privater Freiflächen (Wege, Stellplätze, Zufahrten) gemäß § 92 Landesbauordnung textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zur Sicherung und städtebaulich geordneten Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung erforderlich sind.

6. Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 8a BNatSchG'98 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauGB'98)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 ist eine Inanspruchnahme von Flächen in der „offenen Landschaft“ (Außenbereich) nicht verbunden. Der Plan Geltungsbereich liegt im innerörtlichen Siedlungsgefüge. Die Überplanung der ca. 2,15 ha großen Innenbereichsfläche, deren unbebauten bzw. zukünftig frei werdenden Grundstücksflächen aufgrund ihrer Nachbarbebauung als „Baulückenschließung“ bzw. „Hinterlandbebauung“ nach § 34 BauGB'98 zu beurteilen sind, erfolgt ausschließlich aus städtebaulichen Gründen. Zur Zeit dienen die inneren Flächen zwischen Hauptstraße und Lindenstraße dem landwirtschaftlichen Betrieb Jansen als Hofstelle mit dem entsprechenden Gebäudebestand.

Mit Realisierung der durch den Bebauungsplan Nr. 15 vorbereiteten Vorhaben sind die Tatbestandsmerkmale eines naturschutzrechtlichen Eingriffs, der gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG'98 als Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalt oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt, verbunden.

Da es sich jedoch bei der Bauflächenausweisung ausschließlich um Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile handelt, die nach § 34 BauGB'98 zulässig sind, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. dem Landesnaturschutzgesetz und dem daraus abgeleiteten gemeinsamen Runderlaß „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 03.07.1998 (Amtsbl. S-H, Nr. 31, S. 604) nicht anzuwenden und somit auch keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 erforderlich.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen auch im innerörtlichen Siedlungsbereich sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 8 BNatSchG'98 i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB'98 Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Grundstücken selbst zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. Dies gilt aus naturschutzfachlicher Sicht auch für Teilgebiete, in denen Vorhaben nach § 34 BauGB'98 zulässig sind.

Die Entscheidung über grünordnerische Maßnahmen ist in die gemeindliche Gesamtabwägung eingebettet. Die geeigneten Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 BauGB'98 planzeichnerisch und textlich festgesetzt. Außerdem werden Minimierungsmaßnahmen als örtliche Bauvorschrift gemäß § 92 LBO Gegenstand der Bebauungsplan - Satzung.

Innerhalb der grünordnerischen Zielsetzungen werden folgende Maßnahmen aus der städtebaulichen Zielsetzung heraus notwendig:

- Erhalt, Schutz und Entwicklung des vorhandenen Großbaumbestandes auf den privaten Grundstücksflächen und in den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen
- Minimierung der Oberflächenversiegelung und des Oberflächenwasserabflusses auf den privaten Grundstücken durch Maßnahmen der Oberflächengestaltung
- Minimierung der maßnahmenbedingten Versiegelung durch Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO
- Anlage von flächenhaften Gehölzpflanzungen im Bereich von Gemeinschaftsanlagen und der Wegeverbindung zwischen der geplanten Bebauung auf der Hofstelle Jansen und Hauptstraße

Als Empfehlungen für den privaten Grundstückseigentümer werden als weitere Maßnahmen der Eingriffsvermeidung folgende Hinweise gegeben:

- Anlage von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken an den seitlichen Grundstücksgrenzen
- Auffangen und Wiederverwendung von Dachflächenwasser auf den Grundstücken und Nutzung als Brauchwasser

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Bauantrag ist nachzuweisen, daß die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 dem jeweiligen Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Dies gilt insbesondere auch für die grünordnerischen Festsetzungen.

7. Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt von den Straßen Hauptstraße und Lindenstraße mit Anbindung an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsnetz.

Die rückwärtigen Bauflächen („Hinterlandbebauung“) der Teilgebiete MI 10a bis MI 10d werden abweichend vom städtebaulichen Konzept mit Beschluß der Gemeindevertretung über eine öffentliche Verkehrsfläche mit Anschluß an die Lindenstraße erschlossen. Die Versorgungs- und Notfallfahrzeuge erhalten zwischen Hauptstraße und Wendepflanzanlage ein Überwegungsrecht als „Überlauf“. Die uneingeschränkte Zugänglichkeit ist zu gewährleisten. Die übrigen Teilgebiete werden direkt über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen (Hauptstraße / Lindenstraße) erschlossen.

Zur Vermeidung von Besucherverkehren innerhalb des kleinräumigen Teilgebietes MI 10 werden für die Besucher am Zufahrtbereich Stellplätze zentral vorgesehen, da das Straßenprofil der Stichstraße auf das erforderliche Maß der Grundstückerschließung reduziert ist und eine Anlage von Besucherstellplätzen entlang der „Wohnstraße“ zu erheblichen Versiegelungen auf gesamter Länge führen würde.

Da eine regelmäßige Befahrbarkeit der rückwärtigen Baugrundstücke des Teilgebietes MI 10 für die Abfallbeseitigung aufgrund der kleinräumigen Erschließung nicht unbedingt als vertretbar angesehen wird, wird im Bereich der Lindenstraße in Höhe der Einmündung der Bahnhofstraße eine Fläche für die Abfallbehälter als Gemeinschaftsanlage für diese Anlieger festgesetzt. Für das Teilgebiet MI 2, das bereits als sogenanntes „Pfeifenstielgrundstück“ geteilt ist und eine Bebauung bereits nach § 34 BauGB'98 und auch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich ist, wird entgegen den Hinweisen der Abwirtschaft des Kreises Rendsburg – Eckernförde kein eigener Müllstandort an der Lindenstraße festgesetzt. Aus der gemeindlichen Praxis heraus wird, wie anderorts auch, am Tage des jeweiligen Abfuhrtermines die Müllbehälter an die Lindenstraße ordnungsgemäß gestellt.

Zur fußläufigen Anbindung der inneren Teilflächen im Bereich der heutigen Hofstelle Jansen an den zentralen Ortsbereich wird ein Gehrecht in Fortführung der „Wohnstraße“ für die Anlieger, aber auch für die Allgemeinheit vorgesehen.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatzlerlaß vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Auf Hinweis der Verkehrsaufsicht des Kreises Rendsburg – Eckernförde werden an den Einmündungen Lindenstraße / Hauptstraße und der Erschließungsstraße / Lindenstraße Sichtdreiecke in die Planzeichnung aufgenommen und die erforderlichen Freihalteflächen textlich festgesetzt. Wesentliche Nutzungseinschränkungen ergeben sich durch die dargestellten Sichtflächen nicht, sondern betreffen in Randbereichen der Grundstücke nur die auf 70 cm reduzierte Höhe der Einfriedungen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind mit Ausnahme der inneren Erschließung für das Teilgebiet MI 10 bereits vorhanden. Für die erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der jeweiligen Realisierung der Vorhaben wird der Anschluß an das Versorgungsnetz vollzogen. Für die Einordnung und Behandlung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind die Richtlinien der DIN 1998 maßgebend.

Die bestehenden Versorgungsleitungen der SCHLESWAG sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Das im Plangebiet auf den neuen Bauflächen (z.B. MI 2 und MI 10) anfallende unbelastete Oberflächenwasser sollte, soweit es nicht direkt am Ort des Niederschlags versickern kann, auf den privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Die Abwassersatzung der Gemeinde Wasbek läßt diese Art der Regenwasserbeseitigung als Ausnahme zu.

Die untere Wasserbehörde des Kreises Rendsburg – Eckernförde weist darauf hin, dass Grundlage für die Versickerung von Regenwasser aus dem Bereich der Wohnbebauung das ATV-Arbeitsblatt A-138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ ist. Die Art der Regenwasserbeseitigung, z.B. für das Teilgebiet MI 10, wird in der nachgeordneten Erschließungsplanung dargelegt und nachgewiesen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Heide, Postfach 1200, in 24100 Kiel, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

9. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist vorhanden. Die Ausbaumaßnahmen u.a. für die innere Erschließungsstraße des Teilgebietes MI 10 und auch in der Lindenstraße werden im Rahmen der Bebauung rückwärtiger Grundstücke bzw. Baulückenschließungen durch die Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Gemeindevertretung und ggf. auf Grundlage einer Erschließungsplanung durchgeführt.

Zur Vorbereitung von grundstücksübergreifenden Bauvorhaben besteht die Möglichkeit der freiwilligen Bodenordnung.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Teilgebietes MI 10 ist eine Widmung erforderlich.

Wasbek, den 26. Juni 00

. Ausfertigung



- Bürgermeisterin -