

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 des 2. Gesetzes zur Neuregelung des Baugesetzbuchs vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3166) und nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.11.1995 und 1.12.1995, sowie nach § 9 der Landesbauordnung von 1994 (GVOB. Schl. - H. S. 321) und der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

mit Bestimmung des

* nach § 1 Abs. 2 Satz 1 Maßnahmenverordn. zum Baugesetzbuch (BauBG-Maßnahmenverordn.)
in der Fassung vom 18. April 1993 (BGBl. I S. 622) und

Landrats des Kreises Steinburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Am Wisselberg", bestehend aus

The map shows a residential development with various building footprints, streets, and green spaces. Key streets include 'Am Twisselberg', 'Pfladerweg', 'Ziegeleiweg', 'Lindentalweg', 'Brakenhof', 'Düren', 'Steenklippen', and 'Bühnenweg'. The map is divided into several sections, each with its own set of building footprints and street layouts. Three circular diagrams, labeled 'GRUPPE I WA', provide data on the number of plots and living area for different groups of buildings. The map is oriented with North at the top.

GRUPPE I WA
 1-11
 0.4
 Grundstücke
 18 19

GRUPPE I WA
 1-11
 0.4
 Grundstücke
 18 19

GRUPPE I WA
 1-11
 0.4
 Grundstücke
 18 19

Parken / Bäume / fahrbereich fahrbereich Bäume / fahrbereich

1,5 m

Schnitt B-B, Hauptstraße

Grundlage der hand schriftlichen Festlegung der Bauleitfassung
in der Gemeindevertretung Wahren am 05. Juni 1996.

Silberfeld, den 04.06.1996

Hans Silberfeld
Der Amtsvorsteher

J.A. 



	Verhandene Flurstücksgrenzen
	Grafierte Flurstücksgrenzen
	Verhandene Flurstücksnummern
	McBongbe in m
	Grundstücksnr
	Grundstücke die erst bei weiteren Realisierung des Gesamt- konzeptes bebaut werden
	Sichtdreieck
	Wenderadius mit Durchmesserangaben in m
	Wegeanlage in Grünflächen
	Verhandene Gebäude
	Schnittlinien mit Schnittbezeichnung
	Straßenprovisorium (wird bei der weiteren Realisierung des Gesamtkonzeptes wieder aufgehoben)
	Nutzungsschablone mit Bereichshinweis
	Waldschutzstreifen

Pflanzengualität: Hochstämme, dreimal verpflanzt mit Ballen,
18 - 20 cm Stammumfang.

RECEIVED
STENBURY

Aufgestellt: FLUM + PARTNER • BORSELSTRASSE 16 D • 20765 HAMBURG • TELEFON 040 / 39 15 48 • TELEFAX 040 / 39 70 18



Gemeinde Wacken

Kreis Steinburg

BEBAUUNGSPLAN Nr. 9, WOHNBAUGEBIET "AM TWISSELBERG"

Begründung

1. Grundlage des Bebauungsplans

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9, Wohngebiet "Am Twisselberg", wurde auf folgenden Grundlagen erstellt:

- a. Für den Bereich der 1,45 ha der "Kohnschen Koppel" gilt der genehmigte Flächennutzungsplan (6. Änderung vom 14.5.93) der Gemeinde Wacken. Im Flächennutzungsplan ist dieser Plangebietsabschnitt als Wohnbaufläche nach §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Aus Gründen der Erschließung wurde die davorliegende, ca. 0,14 ha große Fläche der Bokelrehmer Straße mit zum Plangeltungsbereich hinzugenommen.
- b. Für die 3,55 ha der "Koppel Jansen" gilt der Antrag der Gemeinde Wacken vom 2.2.94 an die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig - Holstein, -Landesplanung-, gemäß §1 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BGBl. f. 1993 Seite 623) den bestehenden Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Weiterhin gilt die Antwort der Ministerpräsidentin des Landes Schleswig - Holstein, -Landesplanung-, vom 22.3.94 mit dem positiven Bescheid, daß gegen die, lt. Bericht des Amtes, angestrebte "vordringliche" Aufstellung eines Bebauungsplans für das vorbezeichnete Teilgebiet von ca. 3,50 ha und eine entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplans aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken erhoben werden.

Es gilt auch der, vom Büro Hess und Jacob erstellte, Landschaftsplan von Wacken, der die entsprechende Bauflächenausweisung mitträgt.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das rund 5,14 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Gemeinde Wacken. Der Plangeltungsbereich setzt sich aus 2 Teilflächen zusammen.

Die erste Teilfläche bilden die 1,45 ha der "Kohnschen Koppel" und die 0,14 ha der Bokelrehmer Straße. Diese grenzt im Norden an die Wohnbebauung am Braaken, im Süden an ein Waldstück und im Westen an das entstehende Wohnbaugebiet der "Rendsburger Kreiskoppel". Im Osten grenzt sie an die "Koppel Jansen", deren, sich an die "Kohnsche Koppel" anschließender, Flächenanteil von 3,55 ha die zweite Teilfläche des Plangeltungsbereiches bildet.

Die Fläche dieser zweiten Teilfläche grenzt im Norden an die Straße Am Twisselberg und damit an ein Waldgebiet. Die Begrenzung an der Westseite wird abschnittsweise von der Wohnbebauung am Braaken, der "Kohnschen Koppel" und einem Waldstück gebildet, die im Süden von der Wohnbebauung am Fliederweg und am Birkenweg. Im Osten liegen die restlichen Flächenanteile der rund 12,7 ha umfassenden "Koppel Jansen".

Das Bebauungsplangebiet weist ein bewegtes Relief des Geländes auf, welches von Westen nach Osten ansteigt. Der Höhenunterschied beträgt im Norden und Süden des Gebietes durchschnittlich 7 m, im Mittelbereich ca 12 m. Zwischen dem nördlichen Drittel und den südlichen zwei Dritteln der Fläche verläuft von Westen nach Osten eine gutausgeprägte Senke.

Das Gebiet wird im Norden und Süden von gutausgeprägten Knicks umschlossen. Ein weiterer Knick befindet sich mittig im Planungsgebiet, an der Schnittstelle zwischen der "Kohnschen Koppel" und der "Koppel Jansen"; ein zweiter verläuft parallel dazu, entlang der Bokelrehmer Straße. Dieser spielt eine untergeordnete Rolle und wird im Zuge der Planung versetzt.

Die Plangebietsfläche wird zur Zeit noch landwirtschaftlich bzw. als Weidefläche genutzt.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Gemeindevertretung Wacken hat am 6.12.93 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9, Wohngebiet "Am Twisselberg", beschlossen.

Ziel der Gemeinde ist es der Nachfrage nach Bauland Rechnung zu tragen. Es besteht zur Zeit dringender Wohnbedarf, der sich noch verstärken dürfte, wenn sich in dem neuen Gewerbegebiet "Gehrn" die ersten Betriebe ansiedeln. Die Bauplätze des Bebauungsplangebietes Nr. 7 "Rendsburger Koppel" wurden rasch verkauft, was die Attraktivität des ländlichen Zentralortes Wacken deutlich macht. Weitere Nachfragen nach Bauplätzen, verstärkt aus dem Umland, mußten bereits negativ beantwortet werden, da der Gemeinde keine Bauflächen mehr zur Verfügung stehen.

Es wird von der Gemeindevertretung Wacken als vordringlich angesehen eine planerische Grundlage für verfügbare Wohnbauflächen in Wacken zu schaffen. Die günstige Lage des Baugebietes, direkt im Anschluß an das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet Wackens, ermöglicht eine Abrundung der bereits vorhandenen Neubaugebiete.

Um eine geordnete Entwicklung in den, dem Bedarf entsprechenden, Stufen zu gewährleisten, hat die Gemeinde Wacken beim Planungsbüro Flum und Partner die Erstellung eines Konzeptes für eine Gesamtfläche von ca 14,29 ha in Auftrag gegeben. Dieses Gesamtkonzept orientiert sich sowohl bei der Erschließung als auch bei der Anordnung der Baugrundstücke stark an den topographischen Gegebenheiten des Geländes und stellt den schonenden und wirtschaftlichen Umgang mit den vorhandenen Bodenressourcen in den Vordergrund. Der erste Bauabschnitt dieses Gesamtkonzeptes bildet den Zuständigkeitsbereich des B - Plans Nr. 9, Wohngebiet "Am Twisselberg".

Die Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer ist vorhanden. Die Gemeinde Wacken wird die notwendigen Flächen erwerben und den Abverkauf direkt eigenhändig vornehmen. Die Bauflächen werden an die künftigen Erwerber als Eigentum veräußert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9, Wohngebiet "Am Twisselberg" beabsichtigt eine geordnete bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Wacken.

4. Entwicklung des Plans

4.1 Bebauung und Nutzung der Grundstücke

Das Gesamtkonzept, welches sich stark an den topographischen Gegebenheiten des Geländes orientiert, sieht eine Aufteilung der Bauplätze in überschaubare Grundstücksgruppierungen vor, die entsprechend ihrer Lage im Gelände ihre Identität und Unverwechselbarkeit erhalten (so z.B. Wohnen am Wald, am Grünzug, am Hang, vor dem Knick, am Spielplatz). In der Mehrzahl der Fälle orientieren sich diese an einer Nebenstraße (Sackgasse) und gewährleisten damit ein störungsfreies Wohnen.

Der Plangeltungsbereich bildet den ersten Bauabschnitt des Gesamtkonzeptes. Das Plangebiet umfaßt 4 Grundstücksgruppierungen.

Gruppe I liegt auf der Fläche der "Kohnschen Koppel", im Westen des Plangebietes, zwischen der Bokelrehmer Straße und dem, mittig durchs Gelände verlaufenden, Knick. Sie besteht aus 18 Bauplätzen (1-17.1) mit Grundstücksgrößen zwischen 463 und 958 m².

Gruppe II liegt östlich der Gruppe I, mittig im Plangebiet und südöstlich des, sich in der Senke ausbreitenden, Grünzuges mit dem öffentlichen Spielplatz. Sie besteht aus 15 Bauplätzen (18-32) mit Grundstücksgrößen zwischen 369 und 740 m². Vier weitere Bauplätze (29A, 29B, 32A, 32B) liegen entweder nur z.T. im Plangebiet, oder werden durch ein Straßenprovisorium dermaßen reduziert, daß sie erst im Zuge weiterer Entwicklung bebaut werden können.

Gruppe III liegt im Süden des Plangebietes und wird im Süden und Westen durch einen Grünzug von dem Waldstück an der Bokelrehmer Straße und der Wohnbebauung am Fliederweg und am Birkenweg getrennt. Sie besteht aus 5 Bauplätzen (33-37) mit Grundstücksgrößen zwischen 784 und 1149 m². Ein weiterer Bauplatz (37A) liegt nur z.T. im Plangebiet und kann erst im Zuge weiterer Entwicklung bebaut werden.

Gruppe IV liegt im Norden des Plangebietes. Sie wird durch einen Knick mit dem entsprechenden Knickschutzstreifen im Norden von der Straße Am Twisselberg abgeschirmt und im Westen von dem Wohngebiet am Braaken. Im Süden trennt der, in der Senke verlaufende, Grünzug mit dem öffentlichen Spielplatz sie von der Gruppe II. Sie besteht aus 13 Bauplätzen (38-50) mit Grundstücksgrößen zwischen 534 und 761 m². Zwei weitere Bauplätze (38A, 50A) liegen nur z.T. im Plangebiet und können erst im Zuge weiterer Entwicklung bebaut werden.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach §4 der BauNVO festgelegt.



Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, um dem Bebauungsgebiet den Charakter eines reinen Wohngebietes zu geben. Für die im Plangebiet zulässigen Läden wird bei der Verkaufsfläche eine Obergrenze von 50 m² festgelegt.

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen soll die GRZ = 0,4 nicht überschreiten.

Es wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die einzige Ausnahme bildet die Gruppe III (Bauplätze 33-37) mit einer zulässigen ein- bis zweigeschossigen Bebauung.

Die Zweigeschossigkeit ist jedoch nur zur Südseite hin, auf Grund der extremen Hanglage der Grundstücke, möglich. *

Mehrgeschossige Gebäude würden aufgrund der Topographie des Geländes äußerst störend wirken.

Im Plangebiet ist nur die offene Bauweise zulässig. Es sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser möglich.

Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen, gemessen von dem höchsten Punkt des vorderen Straßenabschnittes bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, darf maximal 0,5 m betragen. In begründeten Fällen können Ausnahmen, nach Absprache mit der Baugenehmigung, zugelassen werden.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies mit der Topographie des Geländes vereinbar ist.

~~Die Dachgeschosse können ausgebaut werden.~~ Die Drempehhöhe der baulichen Anlagen, gemessen ab Oberkante der Erdgeschoßdecke, darf maximal 0,5 m betragen. Die Dach -



neigung wird auf mindestens 30° festgesetzt. Bei Gründächern ist eine Dachneigung von mindestens 10° zugelassen. Bei Doppelhäusern wird einschränkend die gleiche Dachneigung und gleiches Dacheindeckungsmaterial mit gleicher Farbe vorgeschrieben.

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Flächen für offene Stellplätze können auch außerhalb dieser zugelassen werden. Die Garagen sind in ihrer Gestaltung den Hauptbaukörpern anzupassen. Als Dachform sind auch Flachdächer möglich. ~~Bei Wohnungen von mehr als 70 m² sind mindestens zwei Stellplätze bzw. Garagen pro Wohnung herzustellen.~~

Der vorgeschriebene Abstand von 30 m (Waldschutzstreifen), der zwischen den Baugrenzen und dem Wald einzuhalten ist, wird unterschritten und reduziert sich bei folgenden Bauplätzen:

Bauplatz 1	auf 18,5 m
Bauplatz 11 und 12	auf 16,5 m
Bauplatz 18	auf 23,0 m
Bauplatz 33	auf 20,0 m
Bauplatz 45 bis 50	auf 27,0 m

Es ist diesbezüglich ein Dispensantrag bei der zuständigen Baubehörde gestellt worden.

Im Dispensantrag ist die Begründung für die Unterschreitung der Waldabstände enthalten.

Die Festsetzungen wurden nur in einem geringen Umfang getroffen um eine möglichst große Vielfalt an Bebauungs- und Wohnformen zu ermöglichen.



4.2 Erschließung

Das Gesamtkonzept sieht eine Verkehrsanbindung der rund 14,29 ha großen Gesamtfläche mittels einer durchgehenden Hauptstraße (Planstraße A) zum einen an die Bokelrehmer Straße, zum anderen an den Reselithweg vor. Die Anbindung an die Bokelrehmer Straße findet nördlich des, an ihr gelegenen Waldstückes statt, die an den Reselithweg östlich des Sportplatzes.

Auf weitere Anbindungspunkte wurde nach einer gründlichen Abwägung der Fakten verzichtet. Neben einer Minimierung der versiegelten Flächen erschien ein Durchstich zum Birkenweg auf Grund der extremen Hangsituation nicht möglich. Eine Anbindung an die Kreuzung vom Reselithweg und Hoepen hätte eine gefährliche Verkehrssituation geschaffen und auf Anbindungen an die Straße Am Twisselberg wurde zum Schutz der, das Gebiet umgebenden, Knicks verzichtet.

Alle weiteren, von dieser durchgehenden Hauptstraße abzweigenden, Nebenstraßen (Planstraßen B, C, D, E etc.) dienen der Erschließung von einzelnen Bauplatzgruppierungen und sind als Sackgassen ausgebildet.

Der Plangeltungsbereich umfaßt ein ca 250 m langes Stück der Planstraße A mit der Anbindung an die Bokelrehmer Straße und die Planstraßen B, C und D. Die Bauplätze der Gruppe I werden z.T von der Bokelrehmer Straße, z.T von der Planstraße B erschlossen. Gruppe II hat ihre Zufahrten von der Planstraße C, die Gruppe III von der Planstraße A. Die Bauplätze der Gruppe IV werden von der Planstraße D erschlossen. Da diese erst im Zuge der weiteren Realisierung des Gesamtkonzeptes ihren Anschluß an die Hauptstraße bekommen kann, wird sie im Plangebiet mittels eines Straßenprovisoriums S1 an die Planstraße C angebunden. Ein weiteres Straßenprovisorium S2 verbindet das Ende der Planstraße A mit dem Wendehammer der Planstraße C. Dadurch kann auf ein aufwendiges Wendeprovisorium am Ende der Planstraße A verzichtet werden. Die, für die Straßenprovisorien benötigten Bauplätze bleiben vorläufig unbebaut und werden dem zweiten Bauabschnitt zugeordnet. Beide Provisorien werden im Zuge der weiteren Realisierung des Gesamtkonzeptes wieder aufgehoben und ihre Fläche dem Bauland bzw. dem Grünzug zugeführt.

Neben der Verkehrserschließung wird ein weitverzweigtes Netz von Fußgänger- und Fahrradwegen in die geplanten Grünzüge eingebettet. Damit wird eine Verbindung der Straße Am Twisselberg mit den Planstraßen D, S1, dem Birkenweg und dem südlich der Waldfläche gelegenen Weges und damit der Bokelrehmer Straße geschaffen. Die Fuß -

gänger- und Fahrradwege sollen zur Entschärfung der Schulwegsituation an der Bokel -
 reher Straße beitragen, durch ihre Attraktivität zur Benutzung animieren und damit einen
 Beitrag zur Reduzierung des Kraftverkehrs leisten. Zusätzlich bilden sie die einzige Er -
 schließung des, mitten im Grünzug gelegenen, großzügigen und naturnahen Spielplatzes
 und schließen dadurch eine Gefahrenquelle für die Kinder seitens des Kraftfahrzeugver -
 kehrs aus.

4.3 Grüngliederung und Anpflanzungen

4.3.1 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Planungsgebietes sind öffentliche Grünflächen mit unterschiedlicher Zweck -
 bestimmung integriert. Die Grünflächenkonzeption sieht einen, von Norden nach Süden
 durchgehenden, Grünzug vor, an den eine, nach Osten verlaufende Grünverbindung an -
 geschlossen ist. Die Grünflächen dienen u.a. folgenden Zielen:

- Auflockerung und Gliederung der bebauten Bereiche (Gestaltungsmaßnahme)
- Erhalt von unversiegelten Bodenflächen zur Grundwasserneubildung
- Verbesserung des Kleinklimas
- Aufwertung der Naherholungssituation und Sicherstellung der Durchwegung
- Lebensraum für Tiere

Der Großteil der öffentlichen Grünflächen wird mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"
 belegt. Die Flächen sind als Wiesenflächen auszubilden und gestalterisch mit Einzelbäu -
 men zu überstellen. Vorgesehen ist weiterhin die Anpflanzung von Strauchgruppen und
 die Anlage einer Streuobstwiese. Der südliche Bereich der Parkanlage ist zur Steigerung
 der ökologischen Qualität als extensive Wiesenfläche zu entwickeln.

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Knickschutzstreifen" dienen dem Schutz der
 vorhandenen Knickbestände. Die Flächen sind extensiv zu pflegen.

Mittig in der Grünfläche ist ein Kinderspielplatz einzurichten, der die wesentlichen Bedürf -
 nisse nach Spielflächen im Planungsraum abdeckt.

4.3.2 Anpflanzung von Straßenbäumen

Zur Eingrünung und optischen Gliederung des Straßenraumes und der öffentlichen Park - plätze sind für die einzelnen Erschließungsstraßen unterschiedliche Baumarten zu pflan - zen. Mit diesem Planungsansatz soll die eigenständige Charakteristik der Straßen betont werden.

Um eine Erschließung der Grundstücke planerisch variabel zu halten, kann die Anpflan - zung der Bäume mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten von der Plandarstellung abweichend vorgenommen werden. Die angegebene Gesamtzahl der Bäume pro Stra - ßenabschnitt ist jedoch einzuhalten.

Alle neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 8 m² zu versehen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Über - fahren mit Kfz zu sichern (Rammschutz).

4.3.3 Knicks

Die, den Planungsraum einfassenden, Knicks sind zu erhalten und zu pflegen. Der, östlich der "Kohnschen Koppel" verlaufende, Knickwall ist zur Steigerung seiner ökologischen Qualitäten zu bepflanzen.

Im Bereich des Kinderspielplatzes ist aus Gründen des Sicht - und Lärmschutzes ein Knick aufzusetzen. Hierzu ist ein Teilstück des Knicks an der Bokelrehmer Straße umzu - setzen.

4.3.4 Festsetzungen auf privaten Grundstücken

Zur Erhöhung des Grünanteils sowie zur optischen Gliederung der Baubereiche ist auf den Baugrundstücken pro angefangener 150 m² zulässiger überbaubarer Fläche (gemäß GRZ) ein heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Als Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind nur Hecken und Strauchpflanzungen aus Laubgehölzen zulässig. Mit dieser Maßnahme soll vor allem verhindert werden, daß besonders an den Grundstücksgrenzen, die zur Grünfläche liegen, massive, schattenwerfende und hochwachsende Fichtenreihen gepflanzt werden. Die Einzäunung mit Maschen - draht oder Holzzäunen ist nur zusätzlich als Ausnahme bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

4.4 Immisionsschutz

4.4.1 Lufthygiene

Hinsichtlich der Lufthygiene sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich. Die schmale Profilierung der Wohnstraßen (Tempo 7 km/h) und die verkehrsberuhigenden Maßnahmen an der Haupteinfriedungsstraße dienen auch der Minderung der kfz - seitigen Emissionsbelastung.

Periodische Geruchsbelästigungen sind allerdings durch die, im Osten angrenzende landwirtschaftliche Nutzung, durch die Ausbringung von Gülle nicht auszuschließen.

4.4.2 Lärm

Entsprechend der Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" sind nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" die folgenden Orientierungswerte einzuhalten:

- tags 55 dB (A)
- nachts 45 dB (A)

Durch die verkehrsberuhigenden Maßnahmen an der Haupteinfriedungsstraße wie auch durch die schmale Profilierung der Wohnstraßen ist davon auszugehen, daß die angegebenen Werte nicht überschritten werden.

4.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Zum Schutz von Boden und Grundwasser ist die Oberflächenversiegelung soweit wie möglich zu minimieren. Gehwege und Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die Fuß - / Radwegeverbindungen in der öffentlichen Grünfläche sind wassergebundene Beläge zu verwenden.

Zur Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate ist das Regenwasser mit Ausnahme der Bauplätze 1 - 17.1 auf den Grundstücken zu versickern. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn eine Versickerung z.B aufgrund der Bodenverhältnisse zu einer unzumutbaren Härte für den Bauherrn führen würde. Der entsprechende Nachweis ist z.B über ein Baugrundgutachten zu erbringen.

Bei der Planung ist die, vom Geologischen Landesamt im Jahre 1980 herausgegebene, Ingenieurgeologische Planungskarte M 1:5000 (Autor: Dr. J. Stephan) der Gegend um Wacken verwendet worden.

4.6 Eingriffs - / Ausgleichsregelung nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz

Entsprechend der gesetzlichen Anforderungen des § 8a BNatSchG sind die, durch den Bebauungsplan initiierten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Ausgleichs - / Ersatzmaßnahmen zu kompensieren und auszugleichen. Die Eingriffsbilanzierung für das geplante Vorhaben zeigt, daß der Eingriff nicht vollständig durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ausgeglichen werden kann. Es verbleibt ein Ausgleichs- / Kompensationsdefizit.

Im Zuge der Abwägung entscheidet die Gemeinde, das bestehende Defizit nicht durch weitere Maßnahmen oder Flächenbereitstellungen innerhalb des Bebauungsplans auszugleichen. Begründung hierfür ist, daß die Gemeinde zur Bereitstellung möglichst vieler Bauplätze, wie auch aus Kostengründen auf eine hohe Ausnutzung der Flächen für die Bebauung angewiesen ist.

Die Gemeinde verpflichtet sich jedoch freiwillig, eine Fläche von 0,82 ha der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche Flur 13, Flurstück 23 in der Gemeinde Gribbohm als Ausgleichsfläche durch Änderung der Grunddienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Da das Flurstück sich bereits im Besitz der Gemeinde Wacken befindet, ist die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gesichert.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde wird die notwendigen Flächen von den Eigentümern erstehen. Sie steht bereits in Kaufverhandlungen.

Die neuzubauenden Erschließungsanlagen und geplanten öffentlichen Flächen werden nach Ausbaufertigstellung im Eigentum der Gemeinde Wacken bleiben, von der auch die Unterhaltung der Flächen zu tragen ist. Dazu gehören auch die Knicks mit den dazugehörigen Knickschutzstreifen, soweit sich diese nicht auf Privatgrundstücken befinden.

6. Erschließung

Die Maßnahmen der Erschließung werden von der Gemeinde Wacken als Träger der Planerschließung bzw. von den Versorgungsunternehmen durchgeführt. Den Erschließungsplan soll das Ingenieurbüro Prager erarbeiten. Die Grundstücke werden voll erschlossen verkauft.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen in Abschnitten entsprechend dem Bedarf an Baugrundstücken in der Gemeinde durchgeführt werden, beginnend an der Bokelrehmer Straße.

6.1 Verkehrserschließung

Die Baugrundstücke des Plangebietes werden durch die vorhandene Bokelrehmer Straße, einen davon abzweigenden Abschnitt der Durchgangsstraße (Planstraße A) und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, -Verkehrsberuhigte Bereiche-, (Planstraßen

B, C und D) erschlossen. Bis zur Fertigstellung des zweiten Abschnittes des Gesamtkonzeptes wird die Planstraße D über ein Straßenprovisorium S1 an die Planstraße C angebunden. Das Ende der Planstraße A wird durch das Straßenprovisorium S2 mit dem Wendehammer der Planstraße C verbunden.

Die Planstraße A ist bis auf die Strecke entlang des Waldstückes beidseitig mit Gehwegen versehen. Zusätzlich ist ein öffentlicher Park- und Pflanzstreifen vorgesehen der wechselseitig angeordnet ist und damit eine verkehrsberuhigende Funktion ausübt. Die Fahrbahn wird asphaltiert, die Gehwege und der Parkstreifen aus Betonverbundstein hergestellt.

Die Planstraßen B, C und D sind als Mischfläche ausgebildet, d.h. es gibt keinen Höhenunterschied zwischen dem Fahr- und Gehbereich. Öffentliche Parkplätze und Einzelbaumpflanzungen sind wechselseitig angeordnet. Diese können bei Erfordernis durch die Gebäudeplanung oder mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten verschoben werden. Ihre Anzahl darf jedoch nicht reduziert werden. Alle drei Planstraßen sind Sackgassen und enden mit einem Wendehammer (Durchmesser 18 m), der durch eine mittige Baumpflanzung gegliedert wird. Der Belag ist durchgehend Betonverbundstein, wobei der Parkbereich farblich oder durch eine Richtungsänderung des Steins gekennzeichnet werden muß.

Die Straßenquerschnitte für die Planstraßen A, B, C und D sind aus der Planzeichnung zu entnehmen.

Straßenprovisorien S1 und S2 werden jeweils als eine 5,5 m breite, asphaltierte Mischfläche ausgebildet. Mit der Realisierung des zweiten Bauabschnittes des Gesamtkonzeptes werden diese wieder rückgebaut und ihre Flächen den entsprechenden Bauplätzen bzw. Grünflächen zugeführt.

Ferner sind folgende Auflagen zu beachten:

- An den Einmündungen der Straßen sind Sichtdreiecke für die Anfahrtssicht der KFZ herzustellen und von jeder Bebauung, Bepflanzung oder Nutzung von mehr als 0,7 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Eventueller Bewuchs ist laufend auf diese Höhe zurückzuschneiden.

- Alle erforderlichen Änderungen an der Fahrbahn, den Entwässerungseinrichtungen, den Nebenanlagen und dem Zubehör der Bokelreher Straße gelten als Erschließungsmaßnahmen.
- Die erforderlichen privaten Stellplätze sind gemäß Stellplatzerlaß vom 10 Juni 1975 , geändert durch Erlaß vom 15 August 1984 (Amtsbl. Schl. - H. S. 384) und gemäß dem Punkt 4.2, Teil B - Text, des Bebauungsplans Nr. 9, Wohnbaugebiet "Am Twisselberg" auf den privaten Grundstücken vorzusehen.

6.2 Versorgung und Entsorgung

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

6.2.1 Wasser

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Anschluß an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Wacken sichergestellt.

6.2.2 Elektrizität

Alle Grundstücke des Plangebietes werden an das örtliche Stromnetz der SCHLESWAG angeschlossen. Der Standort für eine Trafostation / Umspannstation ist im Plangebiet ausgewiesen.

6.2.3 Gas

Alle Grundstücke des Plangebietes werden an das örtliche Erdgasnetz der SCHLESWAG angeschlossen. Eventuelle Alternativen (Aufbau einer Wärmeversorgung, zentrale Heizkesselanlage) werden von der Gemeinde und der SCHLESWAG diskutiert.

6.2.4 Telefon

Alle Grundstücke des Plangebietes werden an das Netz der Telekom angeschlossen. Die Fernsprechleitungen sind nach den Vorschriften der Telekom zu verlegen.

6.2.5 Kabelfernsehen

Ein Anschluß an das Netz der Deutschen Bundespost wird angestrebt.

6.2.6 Entwässerung

Für die Schmutzwasserbeseitigung in der Gemeinde Wacken ist die Gemeinde selbst zuständig. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt für das Plangebiet durch Anschluß an das vorhandene Kanalisationssystem der Gemeinde Wacken mit Ableitung in die zentrale Kläranlage. Die geplanten Einleitungspunkte des Schmutzwassers in das Kanalisationssystem der Gemeinde werden in einem Erschließungsplan dargestellt.

Das, auf den Grundstücken anfallende, Regenwasser ist mit Ausnahme der "Kohnschen Koppel" (Bauplätze 1-17.1) auf den Grundstücken zu versickern (Grundwasserneubildung). Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß eine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse oder anderer Belange der Wasserwirtschaft nicht möglich ist, oder zu einer unzumutbaren Härte für den Bauherrn führen würde. Nachweis z.B. über ein Baugrundgutachten. Bei den Bauplätzen 1-17.1 und bei den Ausnahmen erfolgt Anschluß der Regenwasserleitungen an das Trennsystem der öffentlichen Entwässerungsanlage.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird gleichfalls durch das Trennsystem der Gemeinde Wacken in die öffentliche Entwässerungsanlage eingeleitet.

6.2.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung für die Gemeinde Wacken ist zentral durch den Kreis Steinburg geregelt. Das künftige Wohngebiet wird in diese Regelung einbezogen.

7. Sonstiges

7.1 Bodenbeschaffenheit, Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Auf die zahlreichen Bohrungen des Geologischen Landesamtes Schleswig - Holstein wird hingewiesen. Es stehen überwiegend sandige Böden an. Im Bereich östlich der Bokel - rehmer Straße wurden tonige Ablagerungen festgestellt. In Einzelfällen wird die Durchführung detaillierter Baugrundgutachten empfohlen.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die, vom Geologischen Landesamt im Jahre 1980 herausgegebene, Ingenieurgeologische Planungskarte M 1:5000 (Autor: Dr. J. Stephan) der Gegend um Wacken, auf der das vorgesehene Baugebiet baugrundgeologisch ausführlich geschildert wird und die mit Richtwerten zur Baugrundbelastung versehen ist.

7.2 Löschwasser

In den bestehenden Straßen sind Hydranten zur Löschwasserversorgung vorhanden. Das Versorgungsnetz für das gesamte Plangebiet wird entsprechend den Erfordernissen ergänzt und im Zuge der Erschließung erstellt.

8. Kosten und Finanzierung

Für die Durchführung des Bebauungsplans Nr. 9 entstehen folgende, nach dem derzeitigen Stand überschläglich ermittelte Kosten:

8.1 Öffentliche Verkehrsflächen:

Grunderwerb, Um- bzw. Ausbau,
Entwässerung, Beleuchtung,
Verkehrszeichen, Anpflanzungen

ca 1.650.000 DM

8.2 Entwässerungsanlagen:

ca 610.000 DM

8.3 Wasser- und Stromversorgung:

ca 110.000 DM

(8.1 bis 8.3 einschl. Planung und
Bauleitung)

ca 2.370.000 DM

8.4 Vermessung

ca 43.000 DM

8.5 Planaufstellung einschl.

Nebenkosten und Sonstiges

ca 55.000 DM

8.6 Grünflächen

ca 314.000 DM

Gesamtkosten

ca 2.782.000 DM

Die Gemeinde Wacken übernimmt 10% der beitragsfähigen Erschließungskosten. ~~Diese sind überschläglich mit DM ermittelt worden.~~ Der Gemeindeanteil wird im Vermögenshaushalt bereitgestellt.

Gebilligt durch die

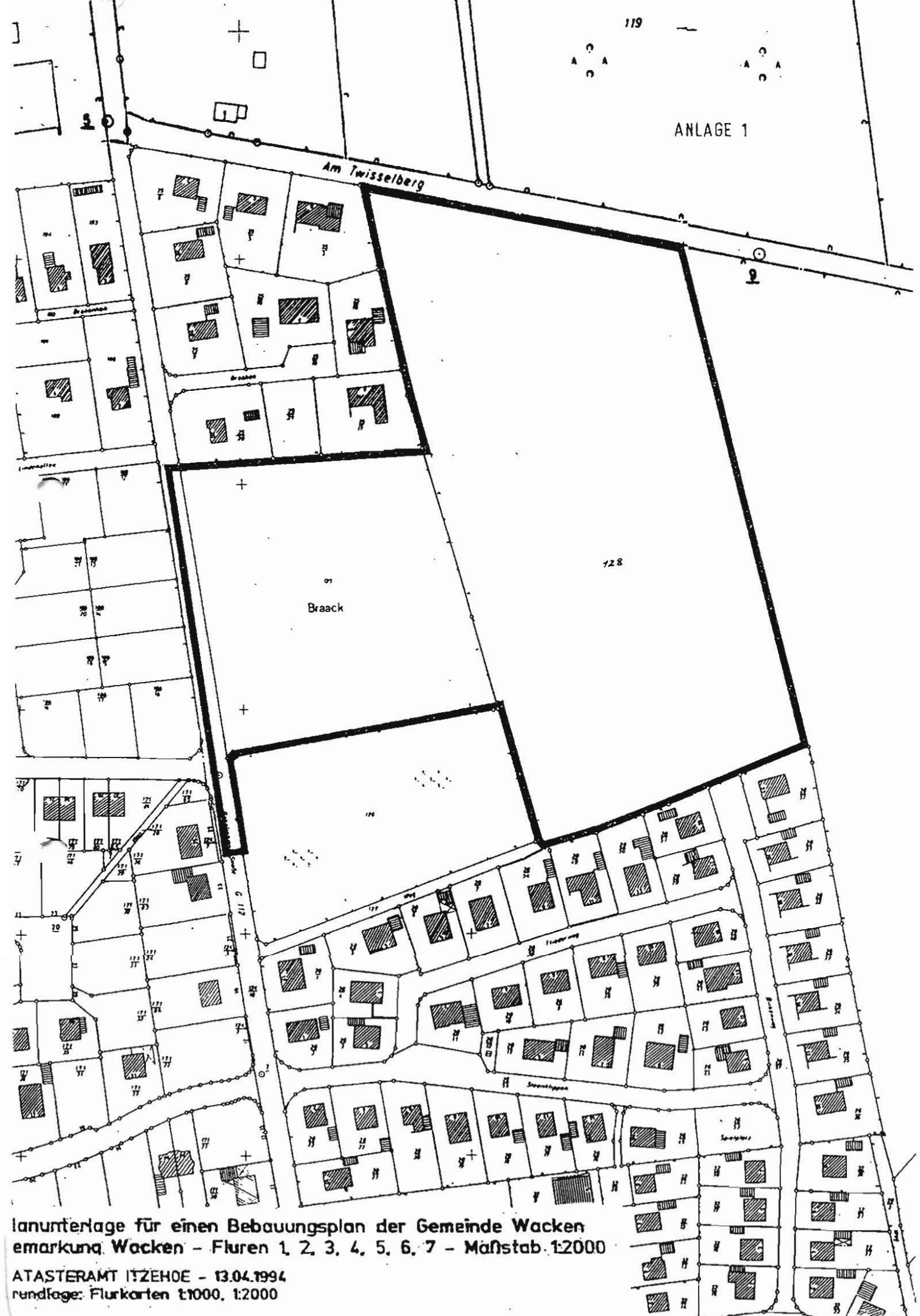
Gemeindevertretung

am 13. 11. 1995

Wacken, den 04. 06. 1996

König

Der Bürgermeister



Planunterlage für einen Bebauungsplan der Gemeinde Wacken
 emarkung Wacken - Fluren 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 - Maßstab 1:2000

ATASTERAMT ITZEHOE - 13.04.1994
 grundlage: Flurkarten 1:1000, 1:2000



Gesamtkonzept zum Bebauungsplan Nr.9
Wohnbaugbiet 'Am Twisselberg' der Gemeinde Wacken
Maßstab 1:2000