

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3 "Nördlich der Mühle" der Gemeinde Westerholz

Kreis Schleswig-Flensburg

für das Gebiet südlich der Straße Sonnholm und westlich der K 97

---

## 1. Planungsgrundlage

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Nördlich der Mühle" wurde aus dem rechtsverbindlichen gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langballig und Westerholz entwickelt.

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche aus.

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet ist insgesamt rund 3.0076 ha groß, wird im Osten durch die Kreisstraße 97, im Süden durch das Grundstück der unter Denkmalschutz gestellten Ostsee Windmühle und im Westen durch das Wochenendhausgebiet Sonnholm begrenzt. Es grenzt in Norden unmittelbar an den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Sonnholm" - Neu -.

## 3. Städtebauliche Maßnahmen

### 3.1 Reines Wohngebiet

Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch die Ausweisung von 22 Einzelhäusern das Baugebiet Sonnholm abzurunden. Um eine möglichst aufgelockerte Bebauung zu erreichen, wurden Grundstücksgrößen von 900 bis 1.300 qm vorgesehen.

Um den Charakter eines ländlich geprägten Ortsbildes fortzusetzen, wurden detaillierte Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen, Einfriedigungen und Garagen bzw. offene Garagen getroffen.

Aus städtebaulichen Gründen sind Garagen und offene Garagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in die Gebäude einzubeziehen. Diese Maßnahme sieht vor, Abstandsflächen gegenüber Grundstücksgrenzen von baulichen Anlagen freizuhalten, um im Bebauungsgebiet den Charakter der offenen freistehenden Einzelhausbebauung zu gewährleisten.

Um diese städtebauliche Maßnahme noch zu unterstreichen, wurden detaillierte Festsetzungen bezüglich der Dachüberstände sowie der Anordnung der Stellplätze getroffen.

Durch eine Festsetzung von mind. 15 cm Dachüberstand (aus gestalterischen Gründen) und einer Begrenzung auf max. 60 cm soll ein ausreichend großer Freiraum zur Grundstücksgrenze geschaffen werden.

### 3.2 Landschaftsgestaltung

Der auf der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 58/10 vorhandene Knick soll in die südlich gelegene öffentliche Grünfläche verschoben, mit heimischen Gehölzern neu angepflanzt und dann erhalten werden.

Außerdem ist je Grundstück (Nr. 1 - 22) straßenseitig die Anpflanzung eines Großgehölzes vorzunehmen.

Beide Maßnahmen sind im Text Teil B (Punkt 8) als Pflanzgebot festgesetzt.

Als zusätzliche Maßnahme zur Schaffung neuen Grüns und zur Landschaftsgestaltung sind Grundstückseinfriedigungen nur als Anpflanzungen in Form lebender Hecken aus einheimischen standortgerechten Gehölzen vorzusehen.

### 3.3 Öffentliche Verkehrsfläche

Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist für die öffentlichen Busverkehrsverbindungen eine Wendemöglichkeit und Bushaltestelle zum Dauerparken vorgesehen, da zur Zeit in diesem Bereich keine Wendemöglichkeit und Parkmöglichkeit für Busse vorhanden ist.

Die südlich des Einmündungsbereiches der Straße Sonnhalm in die K 97 geplante Einfahrt ist ausschließlich als Einfahrt für den Busverkehr zu nutzen.

4. Flächenberechnung und Bevölkerungsdichte

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes umfaßt 3,0076 ha.

Hiervon entfallen auf:

Reines Wohngebiet\* (WR)

Grundstück Nr. 1 - 22 = 2,5538 ha ( 85 %)

Öffentliche Verkehrsfläche = 0,4538 ha ( 15 %)

Gesamtfläche = 3,0076 ha ( 100 %)

=====

Die Bevölkerungsdichte innerhalb des Geltungsbereiches beträgt:

Reines Wohngebiet

Grundstücke Nr. 1 - 22 = 22 WoE

22 WoE x 2,7 EW/WoE = 59 Einwohner

Bezogen auf 1 Hektar Bebauungsplan-Gebietsfläche beträgt die Bevölkerungsdichte

$\frac{59 \text{ Einwohner}}{3,0076 \text{ ha}} = 17 \text{ Einwohner/ha}$

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

sind nicht erforderlich

6. Erschließung

Die Erschließungsanlagen des Bebauungsplan-Gebietes werden durch einen Erschließungsträger ausgeführt und von der Gemeinde übernommen.

Für die Erschließungsmaßnahmen gemäß § 128 BBauG werden überschläglich an Kosten entstehen:

Grunderwerb	DM 26.000,--
Straßenbau	DM 444.000,--
Straßenentwässerung	DM 140.000,--
Straßenbeleuchtung	DM 25.000,--
Planung und Bauleitung	DM 50.000,--
	DM 685.000,--
	=====

Die Deckung der Erschließungskosten übernimmt der Erschließungsträger.

Die Gemeinde trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes gemäß § 129 BBauG. Die Finanzierung des Gemeindeanteiles in Höhe von DM 68.500,- ist sichergestellt.

## 7. Ver- und Entsorgung

### 7.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Nord-Angeln sichergestellt.

### 7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird durch die im Bau befindliche und teilweise fertiggestellte Ortsentwässerung sichergestellt.

### 7.3 Elektroversorgung

Die Schleswig AG wird die Elektroversorgung sicherstellen.

### 7.4 Müllbeseitigung

Die Gemeinde Westerholz ist Mitglied des Abfallzweckverbandes Schleswig-Flensburg, der den in der Gemeinde anfallenden Müll der gemeinsam mit der Stadt Flensburg betriebenen Müllkompostierungsanlage zuführt.

### 7.5 Feuerlöscheinrichtung

Der Brandschutz ist durch die örtliche freiwillige Feuerwehr gesichert.

### 7.6 Telefoneinrichtungen

Die Fernmeldeleitungen werden nach den Vorschriften der Deutschen Bundespost verlegt.

Eine Erdverkabelung wird gewünscht.

## 8. Anlagen

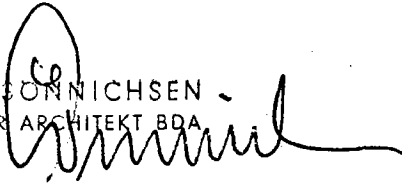
Dem Bebauungsplan und der Begründung sind als Anlagen beigelegt:

1. Anlage 1, Vermaßung der Baugrenzen
2. Eigentümerverzeichnis

Die Begründung zur Satzung der Gemeinde Westerholz über den Bebauungsplan Nr. 3 "Nördlich der Mühle" wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom. 22.01.1986. gebilligt.

Westerholz, den. 07.04.1986.....

KARL HEINZ JONNICHSEN  
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT BDA  
2390 FLENSBURG  
MURWIKER STRASSE 118 - TELEFON 04 61 / 3 30 42



.....  
Architekt



.....  
Bürgermeister