

Bekanntmachung Nr. 92

des Amtes Breitenburg für die Gemeinde Oelixdorf

Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Oelixdorf für das Gebiet „Wriethen“ hier: Bekanntmachung der Genehmigung

Der Landrat des Kreises Steinburg hat mit Verfügung vom 04.06.2002, Gz.: 614-6120-03-I.8-364, den von der Gemeindevertretung der Gemeinde Oelixdorf in der Sitzung am 18. März 2002 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Oelixdorf für das Gebiet „Wriethen“ für den Bereich am östlichen Ortsausgang beiderseits der Oberstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Hinweis genehmigt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oelixdorf hat die Hinweise mit Beschluss vom 25.09.2002 erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 9 tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Alle Interessierten können den genehmigten Bebauungsplan und die Begründung dazu von diesem Tage an in der Amtsverwaltung Breitenburg, Osterholz 5, Zimmer 9, während der Sprechstunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Feststellung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Oelixdorf für das Gebiet „Wriethen“

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Oelixdorf vom 18. März 2002 wurde nach Abschluss des vorgeschriebenen Verfahrens der Entwurf des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Oelixdorf für das Gebiet „Wriethen“ für den Bereich am östlichen Ortsausgang beiderseits der Oberstraße der unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Steinburg zur Stellungnahme vorgelegt.

Diese hat mit Verfügung vom 15. April 2002 keine Änderungs- oder Ergänzungsvorschläge geltend gemacht, so dass der Grünordnungsplan zum genannten Termin nach § 6 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz als festgestellt gilt. Die Feststellung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Oelixdorf für das Gebiet „Wriethen“ wird hiermit bekannt gemacht.

Alle Interessierten können den Grünordnungsplan in der Amtsverwaltung Breitenburg, Osterholz 5, 25524 Breitenburg, Zimmer 9, während der Sprechstunden einsehen.

Breitenburg, den 29. November 2002

Amt Breitenburg
Der Amtsvorsteher

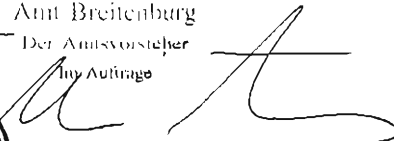

(Graf zu Rantzau)

Veröffentlicht in der Norddeutschen Rundschau am: 06. DEZ. 2002

Die Übereinstimmung der umstehenden Ablichtung mit dem Original wird hiermit amtlich beglaubigt. Die Beglaubigung dient der Vorlage bei -/-

Breitenburg, den ~~9. 12. 02~~ Amt Breitenburg
Der Amtsvorsteher
Gebühr DM 1,00 Im Auftrage






Weihnachtsmarkt und Tag der offenen Tür
Seniorenheim Langer Peter
 Itzehoe, Langer Peter 29a
Samstag, den 7. Dezember 2002, von 11.00 bis 17.00 Uhr

Das wird Ihnen alles geboten:

Kunstgewerbliches	Akkordeonspieler der
Glühweinstand	Musikschule Revent
Erbsensuppe	Weihnachtsbaumverkauf
Waffel- und	Aktivitäten für Kinder
Plätzchenstand	
Musik: Shantychor	
„Itzehoer Störschipper“	

... und der Weihnachtsmann hat noch kleine Überraschungen für die Kinder



Advent, Advent

An allen vier
Advents-Sonnabenden
durchgehend
von 8.30 - 18.00 Uhr geöffnet!



Parken kostenlos
 und bequem
 direkt
 am Haus

Lütten
in Braunschüttel

AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN

**Bekanntmachung Nr. 46
der Gemeinde Hohenlockstedt**

3. Änderung der Anlage 2 zu den „Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser aus dem Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Hohenlockstedt (AVB-Wasser)“

Auf Grund des § 19 der Satzung der Gemeinde Hohenlockstedt über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und über die Abgabe von Wasser (Wasserversorgungssatzung) in Verbindung mit Ziffer 10.5 der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser aus dem Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Hohenlockstedt (AVB-Wasser) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28. November 2002 folgende 3. Änderung der Anlage 2 zu den Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser aus dem Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Hohenlockstedt (AVB-Wasser) vom 26. 3. 1999 erlassen:

Artikel 1

Ziffer 1 erhält folgende Fassung:
 „Der Verbrauchspreis je Kubikmeter Wasser beträgt 1,20 €.“

Artikel 2

Diese 3. Änderung tritt am 1. Januar 2003 in Kraft.
 Hohenlockstedt, 2. Dezember 2002
 (L.S.)

Blaschke
Bürgermeister

Veröffentlicht in der Norddeutschen Rundschau am 6. 12. 2002

**Bekanntmachung Nr. 638
1. Nachtragshaushaltssatzung
der Gemeinde Ecklak für das Haushaltsjahr 2002**

Aufgrund des § 80 der Gemeindeordnung wird nach Beschluß der Gemeindevertretung vom 27. 11. 02 folgende Nachtragshaushaltssatzung erlassen:

§ 1

Mit dem Nachtragshaushaltsplan werden

erhöht	vermindert	und damit der
um	um	Gesamtbetrag des

**Bekanntmachung Nr. 92
des Amtes Breitenburg für die Gemeinde Oelixdorf**

Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Oelixdorf für das Gebiet „Wriethen“

hier: Bekanntmachung der Genehmigung

Der Landrat des Kreises Steinburg hat mit Verfügung vom 04.06.2002, Gz.: 614-6120-03-I.8-364, den von der Gemeindevertretung der Gemeinde Oelixdorf in der Sitzung am 18. März 2002 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Oelixdorf für das Gebiet „Wriethen“ für den Bereich am östlichen Ortsausgang beiderseits der Oberstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Hinweisen genehmigt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oelixdorf hat die Hinweise mit Beschluss vom 25.09.2002 erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 9 tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Alle Interessierten können den genehmigten Bebauungsplan und die Begründung dazu von diesem Tage an in der Amtsverwaltung Breitenburg, Osterholz 5, Zimmer 9, während der Sprechstunden einsehen und über den Inhalt Auskünfte erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Feststellung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Oelixdorf für das Gebiet „Wriethen“

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Oelixdorf vom 18. März 2002 wurde nach Abschluss des vorgeschriebenen Verfahrens der Entwurf des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Oelixdorf für das Gebiet „Wriethen“ für den Bereich am östlichen Ortsausgang beiderseits der Oberstraße der unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Steinburg zur Stellungnahme vorgelegt.

Diese hat mit Verfügung vom 15. April 2002 keine Änderungs- oder Ergänzungsvorschläge geltend gemacht, so dass der Grünordnungsplan zum genannten Termin nach § 6 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz als festgestellt gilt. Die Feststellung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Oelixdorf für das Gebiet „Wriethen“ wird hiermit bekannt gemacht.

Alle Interessierten können den Grünordnungsplan in der Amtsverwaltung Breitenburg, Osterholz 5, 25524 Breitenburg, Zimmer 9, während der Sprechstunden einsehen.

Breitenburg, den 29. November 2002

Amt Breitenburg
Der Amtsvorsteher
Graf zu Rantzau

Veröffentlicht in der Norddeutschen Rundschau am 6. Dezember 2002

DIGITALER WEIHNACHTS-TRAUM

*13,-€
ab monatlich

3,2 Mio. Pixel

RICOH

RICOH Caplio RR 30 Digitalkamera

3fach optisches Zoom, SD-Card (8 MB interner Speicher)

~~399,-~~
349,-

50,-€ gespart!



*Partner ist Comfort Card Services GmbH - Monatlicher Zins auf ausstehenden Saldo von 1,22% entspricht anfänglichem effektivem Jahreszins von 15,05%

GEMEINDE OELIXDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „WRIETHEN“

BEGRÜNDUNG



September 2002

AC Planergruppe GmbH
Stadtplaner SRL · Architekten BDA
BURG 7A · 25524 ITZEHOE
TEL 04821 / 682 80 · FAX 04821 / 682 81
E-MAIL: post@ac-planergruppe.de

Inhalt

1	Räumlicher Geltungsbereich - Lage in der Gemeinde	4
2	Planungserfordernis / planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.1	Landesraumordnungsplan - Regionalplan	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Landschaftsplan.....	5
2.4	Grünordnungsplan	6
2.5	UVP.....	7
3	Bestand	7
3.1	Nutzung.....	7
3.2	Erschließung	8
3.3	Topographie.....	8
3.4	Landschaftliche Elemente.....	9
4	Städtebauliche Zielsetzung	9
4.1	Bebauungskonzept.....	9
4.2	Erschließungskonzept	10
4.3	Grün- und Freiflächenkonzept.....	10
5	Art und Mass der baulichen Nutzung	11
5.1	Allgemeines Wohngebiet.....	11
5.2	Mischgebiet.....	12
5.3	Fläche für Gemeinbedarf.....	13
5.4	Zulässigkeit von Nebenanlagen	13
5.5	Bauweise / Geschossigkeit.....	13
5.6	Überbaubare Grundstücksfläche	14
5.7	Grundfläche	14
5.8	Anzahl der Wohneinheiten.....	15
5.9	Höhe baulicher Anlagen	15
5.10	Stellplätze, Garagen und Carports	15
6	Baugestalterische Festsetzungen.....	15
6.1	Dächer.....	16
6.2	Fassadenmaterialien	17
6.3	Fenster	17
6.4	Abgrabungen, Aufschüttungen	17
6.5	Mülltonnenabstellplätze	18
6.6	Stellplätze, Garagen, Carports u. Nebenanlagen	18
6.7	Oberflächenmaterialien.....	18
6.8	Leitungsrecht	18

7	Grünordnerische Festsetzungen	19
7.1	Erhalt und Schutz vorhandener Gehölzstrukturen (Maßnahmenflächen 2 u. 3)	19
7.2	Naturnahe Spielfläche (Maßnahmenfläche 1 / Öffentliche Grünfläche)	19
7.3	Feuchtgrünland (Maßnahmenfläche 4)	19
7.4	Heckenpflanzung (Maßnahmenfläche 5)	19
7.5	Straßenbäume	20
7.6	Einfriedungen	20
7.7	Begrünung der privaten Grundstücke	20
7.8	Grundstückszufahrten	21
8	Erschließung	21
8.1	Wohnstraße	21
8.2	Stellplätze	22
8.3	Prognose des Verkehrsaufkommens	22
9	Ver- und Entsorgung	23
9.1	Frischwasserversorgung	23
9.2	Schmutzwasserentsorgung	23
9.3	Oberflächenentwässerung	23
9.4	Stromversorgung	24
9.5	Gasversorgung	26
9.6	Telekommunikation	26
9.7	Abfallbeseitigung	26
9.8	Brandschutz	26
10	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	26
10.1	Erforderlichkeit	26
10.2	Schutzgut Boden	27
10.3	Schutzgut Wasser	28
10.4	Schutzgut Klima / Luft	28
10.5	Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften	28
10.6	Schutzgut Landschaftsbild	29
10.7	Gesamtbilanzierung	29
11	Flächenbilanz	30

**1 RÄUMLICHER
GELTUNGSBEREICH -
LAGE IN DER GEMEINDE**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Oelixdorf.

Im Süden grenzt das Plangebiet an die alte Ortslage von Oelixdorf mit überwiegender Wohnbebauung und einzelnen landwirtschaftlichen Betrieben.

Im Westen befindet sich das Feuerwehrgerätehaus und ein landtechnisches Lohnunternehmen. Weiter westlich befindet sich weitere Wohnbebauung.

Im Osten wird das Plangebiet von einer das Landschaftsbild prägenden Baumreihe begrenzt und geht dann in die freie Landschaft über.

Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die als Grünland genutzt werden.

Das neue Wohngebiet stellt eine sinnvolle Abrundung der Oelixdorfer Ortslage nach Nordwesten dar.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt rund 6 ha.

**2 PLANUNGSERFORDERNIS /
PLANUNGSRECHTLICHE
VORAUSSETZUNGEN**

In der Gemeinde Oelixdorf besteht eine große Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser. Um der örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nachzukommen, hat die Gemeinde daher die Absicht, ein neues Wohngebiet als sinnvolle siedlungsstrukturelle Ergänzung der bestehenden Bauflächen zu entwickeln.

Die Gemeindevertretung von Oelixdorf hat daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wriethen“ mit Grünordnungsplan beschlossen, um mit der Bereitstellung dieser wohnbaulich nutzbaren Grundstücke dem Bedarf an Wohnraum in der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Die Lage des Gebietes ist für die Entwicklung eines Wohngebietes, aufgrund der anschließenden Wohnbebauung und der Nähe zum Ortszentrum, gut geeignet.

**2.1 Landesraumordnungsplan
- Regionalplan -**

Auf Betrachtungsebene der im Landesraumordnungsplans dargestellten und erläuterten übergeordneten Raumstruktur befindet sich Oelixdorf, wie eine Vielzahl

von anderen Gemeinden Schleswig-Holsteins, im Bereich der sogenannten Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen.

„Die Stadt- und Umlandbereiche sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte weiterentwickelt werden und zur Stärkung der ländlichen Räume beitragen“.

„Entwicklungen in den Gemeinden der Stadt- und Umlandbereiche sollen in Verbindung mit der Entwicklung des zentralen Ortes gesehen werden. Insbesondere die Landschafts- und Bauleitplanung sowie Planungen und Maßnahmen des Verkehrs und der Infrastruktur sollen zwischen dem zentralen Ort und den Umlandgemeinden abgestimmt werden.“

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 9 wird gem. § 8 BauGB aufgestellt, bevor die 5. Änderung des Flächennutzungsplans rechtswirksam ist, da die Ausweisung von Wohnbauflächen für die örtliche Siedlungsentwicklung dringend erforderlich ist.

Im Rahmen einer zeitlich vorgeschalteten „Ortsentwicklungsplanung“ wurden potentielle Siedlungserweiterungsflächen untersucht, u.a. auch das Gebiet „Wriethen“. Insbesondere aufgrund naturschutzrechtlicher Belange und weiterhin bestehender landwirtschaftlicher Nutzung stellt das Baugebiet „Wriethen“ das einzige Baulandpotential dar, daß mittelfristig entwickelt werden kann.

Entsprechend ist die gemäß BauGB erforderliche geordnete städtebauliche Entwicklung aufgrund der gesamtheitlichen Untersuchungen im Rahmen der „Ortsentwicklungsplanung“ gewährleistet. Erhebliche öffentliche oder private Belange, die dem Planvorhaben entgegenstehen können, sind nicht erkennbar.

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Oelixdorf wurde 1998 festgestellt.

Für das Teilgebiet nördlich der Oberstraße stellt der LP eine Siedlungserweiterungsfläche für 1 – 2 Grundstückstiefen mit großzügiger Eingrünung zur freien Landschaft dar.

Der nördliche Bereich dieses Teilgebietes ist als Freihaltezone zu dem Talbereich (tiefster Verlauf durch Rohrleitung (im B-Plan mit einem Leitungsrecht gekennzeichnet)) dargestellt.

Das südlich der Oberstraße gelegene Teilgebiet ist ebenfalls als Siedlungserweiterungsfläche mit entsprechender Eingrünung an dem jetzigen und zukünftigen östlichen Ortsrand dargestellt.

Die randlichen und im Gebiet vorhandenen Gehölzstrukturen wie Einzelbäume, Gebüsche und nach § 15b geschützte Knicks sind als zu erhalten dargestellt.

2.4 Grünordnungsplan

Das geplante Bauvorhaben stellt nach § 7 LNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der § 8a BNatSchG schreibt für die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen, aufgrund derer ein Eingriff zu erwarten ist, die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG vor. Daher wurde parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet.

Da der vorliegende Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten läßt, muß über Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz befunden werden.

Der GOP bietet hierfür den fachlichen Rahmen. Art und Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Die Ermittlung der Ausgleichsflächen erfolgt nach dem Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt: „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 03.07.1998.

Darüber hinaus können nach § 8a (1) BNatSchG Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im B-Plan ganz oder teilweise den Grundstücksflächen zugeordnet werden, auf denen Eingriffe zu erwarten sind. Dieses kann ebenfalls im Rahmen des GOP erfolgen.

Durch grünordnerische Festsetzungen, die in den Bebauungsplan auf Grundlage des § 9 BauGB eingehen, werden die naturschutzfachlichen und –rechtlichen Belange (insbesondere Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen) berücksichtigt, darüber hinaus wird das zukünftige Baugebiet durch Eingrünungsmaßnahmen in das Landschaftsbild und das angrenzende Siedlungsge-

füge integriert.

Die textlichen Festsetzungen aus dem GOP sowie die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen wurden unverändert in den Bebauungsplan übernommen.

2.5 UVP

Bei Bebauungsplänen für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, muß nach neuester Gesetzgebung (Artikelgesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EU-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001) ein Umweltbericht in die Planbegründung aufgenommen werden.

Gemäß Nr. 18.7 der Anlage Nr.1 des neuen UVPG ist das Vorhaben Gemeinde Oelixdorf, Bebauungsplan Nr. 9 „Wriethen“ nicht UVP-pflichtig, da der Geltungsbereich insgesamt nur ca.6 ha umfasst. Die UVP- Pflicht beginnt bei 10 ha; eine Vorprüfungspflicht besteht ab 2 ha zulässiger versiegelter Grundfläche. Die maximal versiegelbaren privaten Flächen betragen ca. 1 ha zzgl. ca. 0,3 ha neu zu errichtender Verkehrsflächen. Somit ist auch eine Vorprüfungspflicht nicht gegeben.

Da der Geltungsbereich ca. 6 Hektar umfasst und der zur Neubebauung vorgesehene Bereich nur ca. 2,6 ha (davon ca. 1 ha überbaubar) umfasst ist auch nach dem neuen Landeserlass des Innenministeriums S-H vom 20.November 2001 eine Allgemeine UVP-Vorprüfung nicht erforderlich.

3 BESTAND

3.1 Nutzung

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Oelixdorfer Ortslage. Der überwiegende Teil der Fläche wird heute als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Im Westen befindet sich das Feuerwehrgerätehaus (Gemeinbedarfsfläche) und ein landtechnisches Lohnunternehmen, das planungsrechtlich mit überplant wurde. Da eine landwirtschaftliche Nutzung (als theoretischer Nutzungskonflikt) nicht vorliegt, wurde nach BauNVO ein Mischgebiet festgesetzt, um einen grundsätzlichen Nutzungskonflikt weitgehend auszuschließen.

In dem Teilbereich südlich der Oberstraße befindet sich ein bestehendes Wohngebäude, das in die Planung einbezogen und in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert wird.

Im Westen und Süden des Plangebiets grenzt bestehende Bebauung an den Geltungsbereich. Es handelt sich überwiegend um Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern.

In räumlicher Nähe zum Plangebiet liegt die Standort-schießanlage „Basten“ auf Itzehoer Stadtgebiet. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden fachgutachterliche Ergebnisse eingeholt, aus denen hervorgeht, daß auch bei weiter militärischer Nutzung, keine wesentlich störenden Lärmimmissionen im Plangebiet zu erwarten sind.

Im weiteren Verfahren konnte die Bundeswehr jedoch eine weitergehende Aussage zur Nutzung als Standort-schießanlage treffen, die demnach im Frühjahr 2002 aufgegeben wird.

Zukünftige militärtechnische Lärmemissionen sind somit ausgeschlossen.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet liegt nördlich und südlich der Oberstraße und wird im Westen von der Straße „Wühren“ begrenzt.

Über die Straße Wühren wird weiterhin das landtechnische Lohnunternehmen erschlossen. Auch die Oberstraße wird zukünftig nur unwesentlich zur direkten Erschließung neuer einzelner Wohnbaugrundstücke herangezogen. Lediglich zwei Baugrundstücke, die östlich an das Grundstück mit dem bestehenden Wohnhaus angrenzen, werden direkt über die Oberstraße (Südseite der Oberstrasse) erschlossen.

Die Oberstraße ist auf der nördlichen Straßenseite durch einen raumwirksamen Knick mit vielen Überhängern geprägt. Dieser wird erhalten und nur an zwei Stellen zu verkehrlichen Erschließungszwecken durchbrochen.

3.3 Topographie

Das Gelände im Plangebiet nördlich der Oberstrasse, fällt von Süden nach Norden leicht ab.

Die tiefste Stelle befindet sich etwa auf Höhe des geplanten Regenrückhaltebeckens und der bestehenden Entwässerungsleitung und steigt von da an nach Norden wieder leicht an.

Für den Bau der Wohngebäude ergeben sich keine besonderen Anforderungen, da der Baugrund im Plangebiet weitgehend als gut zu bezeichnen ist. In den tieferen Bereichen des ausgewiesenen Baulands, im Übergang zur öffentlichen Grünfläche, steht das Grundwasser jedoch relativ hoch an.

3.4 Landschaftliche Elemente

Der überwiegende Teil der Fläche ist derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Prägend für das Gebiet ist der straßenbegleitende Knick an der Oberstraße sowie ein etwa mittig im nördlichen Plangebiet, von Nord nach Süd verlaufender Knick. Beide sind nach § 15 b LNatSchG geschützt und werden bei der Planung berücksichtigt und erhalten.

Die östliche Grenze des Plangebiets wird im Bereich nördlich der Oberstraße durch eine raumwirksam eindrucksvolle Baumreihe gebildet.

4 STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

4.1 Bauungskonzept

Das Bauungskonzept sieht im Bereich des geplanten Wohngebiets eine aufgelockerte Bebauung aus Einzel- und teilweise aus Doppelhäusern vor.

Geplant ist die Entwicklung von ca. 40 Wohnbaugrundstücken für überwiegend Einzelhäuser. Im nördlichen Teilbereich ist auf ca. 8 Wohnbaugrundstücken auch eine Bebauung mit Doppelhäusern möglich. So entsteht ein harmonischer Übergang von neuer zu bestehender Bebauung, die ebenfalls überwiegend aus Einzelhäusern mit ähnlichen Grundstücksgrößen besteht.

Die Bebauung ist im gesamten Wohngebiet eingeschossig (mit ausbaubarem Dachgeschoß) vorgesehen. Dies entspricht der angrenzenden vorhandenen Bebauung und bildet als neuer Ortsrand einen angemessenen und harmonischen Abschluß des Oelixedorfer Siedlungsgefüges.

Lediglich das bestehende Feuerwehrgerätehaus wird entsprechend dem Bestand zweigeschossig festgesetzt.

4.2 Erschließungskonzept

Die Erschließung des nördlichen Bereichs des geplanten Wohngebiets erfolgt durch eine verkehrsberuhigte Wohnstraße als Ringerschließung mit einer zusätzlichen Querspange, die an zwei Stellen in die Oberstraße mündet.

Der südliche Bereich des Plangebiets wird durch eine Stichstraße erschlossen, die in einem Platzbereich endet. Der Platzbereich ist ausreichend dimensioniert, um als Wendeanlage für Müllfahrzeuge, Feuerwehr, etc. zu dienen. Von der Wendeanlage aus wird über einen schmalen Wohnweg ein weiteres Baugrundstück sowie die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erschlossen.

Beide Wohnstraßen werden im Mischprinzip gestaltet, da sie ausschließlich der Erschließung des neuen Wohnquartiers dienen und keinerlei Durchgangsverkehr vorgesehen ist.

Öffentliche Pkw-Stellplätze sind im nördlichen Teilbereich in Pflanzstreifen der Wohnstraße vorgesehen. Im südlichen Teil sind öffentliche Stellplätze auf dem Platzbereich angeordnet. Die privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen.

4.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Die Schaffung des Wohngebietes ist gemäß § 7 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 des Landesnaturschutzgesetzes ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Oberstes Ziel jedes Verursachers eines Eingriffs muß es sein, vermeidbare Eingriffe zu unterlassen. Umfang und Schwere der durch den Eingriff entstehenden Beeinträchtigungen sind so weit wie möglich zu minimieren.

Als Konsequenz aus den Forderungen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich wurden für den Geltungsbereich folgende Ziele entwickelt:

- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß, verstärkte Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Sicherung und Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen

- Wahrung eines Abstandes baulicher Anlagen zu den vorhandenen Knicks durch Schutzstreifen
- Freihalten der grundwasserbeeinflussten Talniederung von Bebauung
- Gliederung des Gebietes durch Anlage neuer Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen
- Minderung der Auswirkungen der baulichen Maßnahmen auf das Landschaftsbild durch Begrenzung der Gebäudehöhen sowie Pflanzung von Bäumen.
- Maximierung der Regenwassernutzung

Diese Ziele werden soweit rechtlich möglich durch textliche oder zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan oder im Beratungswege durch die Befolgung im Grünordnungsplan genannter Empfehlungen erreicht.

5 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bereich des Feuerwehrgerätehauses ist als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Das nördlich angrenzende Grundstück des Landmaschinenhandels/ -verleihs ist als Mischgebiet festgesetzt.

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Das geplante Wohngebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 5 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die Festsetzung der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen weichen teilweise vom Nutzungskatalog der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ab. Ziel ist es hierbei, einen auf die speziellen Eigenheiten des geplanten Wohngebiets abgestimmten Nutzungskatalog vorzugeben.

So sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig. So kann im Vorfeld überprüft werden, ob sich eine solche Einrichtung im Einzelfall in das Wohngebiet einfügt.

Anlagen für sportliche Zwecke sind im Wohngebiet nicht zulässig, weil durch sie u.U. ein erheblicher Besucherverkehr in das Wohngebiet gezogen werden kann, der zu nicht zumutbaren Belastungen führen kann.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ebenfalls ausgeschlossen, da sie sich von ihrem Charakter her nicht in das geplante Wohngebiet einfügen.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts wurden Mindestgrundstücksgrößen (mind. 500qm) festgesetzt. Damit soll eine der städtebaulichen Konzeption zuwiderlaufende Grundstücksauf- und -verteilung unterbunden werden. Gleichzeitig wird damit ebenfalls eine zu große bauliche Dichte und u.a. eine zu hohe Verkehrsdichte verhindert.

5.2 Mischgebiet

Die Festsetzungen für das Mischgebiet orientieren sich weitgehend am Nutzungskatalog für Mischgebiete aus der Baunutzungsverordnung. Im Bebauungsplan wurden lediglich Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, weil sie an dieser Stelle im Ortsgefüge städtebaulich weder sinnvoll noch gewollt sind.

Darüber hinaus soll die momentane Nutzung des Gebiets durch einen landwirtschaftlichen Lohnbetrieb planungsrechtlich gesichert werden und das Nebeneinander von Nichtwohnnutzungen und Wohnnutzungen konfliktfrei geregelt werden.

5.3 Fläche für Gemeinbedarf

Der Bereich des Feuerwehrgerätehauses ist entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Einrichtung von zwei Trafostationen zulässig. So müssen diese „Funktionsflächen“ nicht zusätzlich im Bereich des Wohngebiets untergebracht werden.

5.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Dies gilt auch für Wintergartenanbauten soweit diese als Nebenanlagen einzustufen sind.

So ist gewährleistet, dass die Gartenbereiche von baulichen Anlagen freigehalten werden und zusammenhängende Grünbereiche bilden, die eingeschränkt auch ökologische Funktionen übernehmen können.

Die Größe der Nebenanlagen ist auf 5 m² Grundfläche bzw. 12 qm umbauten Raum begrenzt.

Darüber hinaus sind definierte „Vorgartenzonen“ in der Planfassung festgesetzt. In diesen Bereichen auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien (3m breit) ist ebenfalls die Errichtung von Nebenanlagen sowie sonstiger baulicher Anlagen unzulässig. Diese Festsetzung sichert und gewährleistet einen harmonischen stadträumlichen Übergang von öffentlichen zu privaten Flächen.

5.5 Bauweise / Geschossigkeit

Im gesamten Wohngebiet sowie im Mischgebiet ist nur eingeschossige Bauweise zulässig. Dies entspricht der südlich und westlich angrenzenden Bebauung und dient der Einfügung der Bebauung in die umliegende freie Landschaft.

Das Feuerwehrgerätehaus wurde entsprechend dem tatsächlichen Bestand zweigeschossig festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind überwiegend nur Einzelhäuser zulässig. Dies gewährleistet besonders an der nördlichen Grenze des Wohngebiets einen harmonischen Übergang in die Landschaft ohne zu großvolumige Baukörper und entspricht weitgehend dem Bestand der umliegenden Bebauung.

Lediglich im Nordosten des Wohngebiets sowie auf den vier Grundstücken westlich des vorhandenen Knicks zwischen den beiden Planstraßen sind neben Einzelhäusern alternativ auch Doppelhäuser zulässig.

Die Grundstücke sind in diesen beiden Bereichen aus erschließungstechnischen Gründen relativ großzügig geschnitten und eignen sich somit auch für eine Doppelhausbebauung.

5.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen werden für nebeneinander liegende Grundstücke als zusammenhängende „Baufenster“ festgesetzt, um eine flexible Grundstückseinteilung zu ermöglichen.

Lediglich auf von Westen erschlossenen Grundstücken sind die überbaubaren Grundstücksflächen an die östliche Grundstücksgrenze gerückt, um die Grundstücksfreiflächen (Gartenflächen) im Westen zu gewährleisten.

An den zukünftigen Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind die Abstandsregelungen gemäß der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) einzuhalten.

Im Mischgebiet und innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf orientieren sich die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen an der bestehenden Bebauung.

5.7 Grundfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 180 m² festgesetzt. Dies entspricht dem überwiegenden Erscheinungsbild der angrenzenden Bebauung.

Die Grundfläche darf für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um maximal 50% überschritten werden. Dies entspricht den allgemein gültigen Regeln der BauNVO.

Im Mischgebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 entsprechend der Obergrenze für Mischgebiete aus der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

5.8 Anzahl der Wohneinheiten

Im gesamten Wohngebiet ist die zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 begrenzt.

Durch diese Festsetzung soll eine zu hohe Dichte im Plangebiet verhindert werden, die für die Oelixdorfer Ortsstruktur untypisch wäre.

5.9 Höhe baulicher Anlagen

Um eine zu große Höhenentwicklung der Baukörper im Übergang zur Landschaft und angrenzend an die bestehende Bebauung zu verhindern, wird die Höhe der Gebäude, für die eine Eingeschossigkeit festgesetzt ist, begrenzt. Die Firsthöhe darf 10,50 m, die Wandhöhe 4,50 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf maximal 0,70 m betragen.

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße an der tiefsten Stelle, bezogen auf das einzelne Baugrundstück.

Zur Eindeutigkeit dieser Festsetzung wird die Definition von „Wandhöhe“ gemäß LBO in die B-Plan-Fassung aufgenommen.

5.10 Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Entsprechend den Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen soll auch durch diese Festsetzung eine nicht notwendige Überbauung der Grundstücksfreiflächen (Gartenflächen) verhindert werden.

6 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Um im Plangebiet - angrenzend an bestehende Bauflächen und im Übergang zur freien Landschaft - einer zu heterogenen Gestaltung der Gebäude entgegenzuwirken, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 92 Landesbauordnung Schleswig-Holstein festgesetzt.

6.1 Dächer

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer dienen dazu, eine gestalterische Harmonie in der Dachlandschaft des Plangebiets zu gewährleisten. Die Festsetzungen wurden so getroffen, dass einerseits ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet ist, andererseits aber dem einzelnen Bauherren genügend Spielraum für die eigenen Gestaltungswünsche verbleibt.

Dachform:

Im Plangebiet sind für die Hauptdachflächen der Wohngebäude nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer sowie versetzte Pultdächer, die keine gemeinsame Firstlinie besitzen, zulässig.

Dachneigung:

Die Dachneigung darf 30° nicht unterschreiten und nicht steiler als 45° sein.

Dachaufbauten:

Die gesamte Breite aller Dachgauben darf pro Gebäude maximal die Hälfte der Gesamtdachbreite bzw. Gebäudebreite betragen. Die maximale Breite einer Dachgaube ist auf 3 m beschränkt. Der Abstand zwischen den Dachgauben muß mind. 1 m betragen. Der Abstand zu den giebelseitigen Außenwänden muß mind. 0,75 m betragen. Die Gauben müssen von der Traufkante einen Abstand von mind. 1 m (gemessen in der Dachschräge) einhalten.

Dachgauben können die Form und Proportion eines Daches erheblich verändern. Durch diese Festsetzung sollen harmonische Proportionen in der Dachlandschaft gewährleistet werden, die die zulässigen Dachformen nicht erheblich beeinträchtigen.

Dacheindeckungsmaterialien:

Zulässig sind nur Ziegel oder Dachsteine in roter bis rotbrauner oder anthraziter Farbe.

Zulässig sind darüber hinaus Sonnenkollektoren, begrünte Dächer sowie verglaste Dachteile im baulichen Zusammenhang mit Wintergärten oder als Dachfenster bis zu einer Größe von 1,5 m² je Fenster.

Dachüberstände:

Die Dachüberstände dürfen an der Traufseite max. 0,80 m (gemessen in der Schräge) betragen.

Die Dachüberstände am Ortgang dürfen ebenfalls 0,80 m nicht überschreiten.

6.2 Fassadenmaterialien

Die Gestaltung der Fassaden und besonders Farb- und Materialwahl für die Außenwände geben einem Wohngebiet eine prägende Gestalt. Das Ortsbild von Oelixdorf wird geprägt von roten oder rotbraunen Klinkerfassaden. Putzfassaden sind in Oelixdorf eher untypisch.

Die Festsetzung hierzu wurde deshalb relativ restriktiv getroffen.

Im gesamten Plangebiet sind daher nur Klinkerfassaden aus rotem bis rotbraunem Mauerwerk zulässig.

Lediglich in einem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich (zentral im nördlichen Teilbereich des Baugebiets) sind darüber hinaus auch Fassaden aus hell lasierten oder naturbelassenen Verkleidungen aus Holz zulässig.

6.3 Fenster

Verglasungen aus verspiegelten oder farbig wirkenden Gläsern sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Solche Verglasungen sind für Oelixdorf untypisch und beeinträchtigen nachhaltig das harmonische Erscheinungsbild eines Wohngebiets.

6.4 Abgrabungen, Aufschüttungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Geländemodellierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne der angestrebten Gartengestaltung sind in den Gartenbereichen zur Wahrung des bestehenden Geländeniveaus bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,5 m zulässig.

- 6.5 Mülltonnenabstellplätze** Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen oder in Gebäudeteile einzubeziehen.
- Hierdurch soll verhindert werden, dass die Vorgartenbereiche, die ein Straßenbild nicht unerheblich mitprägen, durch die Aufreihung von Mülltonnen dominiert werden.
- 6.6 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen** Da auch Garagen und sonstige Nebengebäude den Straßenraum mitprägen, wurden hierzu im Bebauungsplan Regelungen getroffen, die den Bauherren einen gewissen Gestaltungsrahmen vorgeben und ein zu inhomogenes Erscheinungsbild verhindern.
- So sind Garagen aus dem gleichen Fassadenmaterial wie das Hauptgebäude herzustellen. Bei der Errichtung von Carports sind Konstruktionen aus Holz und / oder Metall zu verwenden.
- Bei baulichen Nebenanlagen sind Klinkerfassaden aus rotem bis rotbraunem Mauerwerk, helle Putzfassaden sowie Fassaden aus hell lasierten oder naturgehaltene Wandverkleidungen aus Holz zulässig.
- Die Dächer von Garagen, Carports oder sonstigen Nebenanlagen können flach oder flachgeneigt oder in gleicher Dachneigung und mit der gleichen Dacheindeckung wie das Hauptgebäude hergestellt werden.
- 6.7 Oberflächenmaterialien** Für Zufahrten und Zuwegungen zu den zukünftigen Gebäuden und Nebenanlagen sollen aus ökologischen Gründen sowie aus Gründen der stadträumlichen Harmonie nur ökologisch wirksame und wasserdurchlässige Materialien verwandt werden.
- 6.8 Leitungsrecht** Zur Sicherung des Oberflächenentwässerung wurde im zentralen Bereich im nördlichen Teilgebiet ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

7 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Landschaftsplanerische Vorgaben dienen der inneren Durchgrünung und Gestaltung des Baugebietes sowie dem notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe.

7.1 Erhalt und Schutz vorhandener Gehölzstrukturen (Maßnahmenflächen 2 u. 3)

Wesentliches Prinzip für die Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist der Schutz der vorhandenen Gehölzstrukturen.

Sowohl die vorhandenen Knicks und Baumhecken als auch das Gebüsch entlang des Grabens sollen erhalten und ergänzt werden.

Zum langfristigen Schutz dieser Strukturen werden deshalb die Gehölzstrukturen zum Erhalt sowie 5 m breite Pufferstreifen beidseits festgesetzt. Hier ist eine standortgerechte artenreiche Wiese anzusäen und extensiv zu pflegen. Die Schutzstreifen sind durch Einzäunung vor Betreten zu schützen.

7.2 Gehölzfläche / Sukzessionsfläche (Maßnahmenfläche 1 / Öffentliche Grünfläche)

Der Bereich nördlich der Talniederung ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Dreiviertel der Fläche ist als Sukzessionsfläche geplant. Diese soll aus der vorhandenen Grünlandfläche durch extensive Pflege zu einer artenreichen Wiese ausgebildet werden.

Das restliche Viertel der Fläche ist aus flächigen raumbildenden Gehölzgruppen herzustellen.

Das Begehen oder Bespielen der Fläche ist für den Nutzungszweck unschädlich; das Aufstellen von Spielgeräten oder sonstiger baulicher Anlagen ist hier allerdings nicht zulässig.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan enthält eine Artenauswahlliste mit geeigneten Gehölzarten

7.3 Feuchtgrünland (Maßnahmenfläche 4)

Die bestehende Feuchtwiese im Niederungsbereich ist zu erhalten und entsprechend der Angaben des GOP extensiv zu pflegen.

**7.4 Heckenpflanzung
(Maßnahmenfläche 5)**

An der östlichen Grenze des südlichen Teilgebietes ist zur Ortsrandgestaltung eine 2-reihige Heckenpflanzung mit einem zur landwirtschaftlichen Fläche hin liegenden Schutz- und Pflegestreifen herzustellen.

Geeignete Arten sind der Gehölzliste (Kap. 5.2 des GOP) zu entnehmen.

7.5 Straßenbäume

Zur stadträumlichen Gliederung und Gestaltung des Straßenraums sind entsprechend der Planzeichnung Straßenbäume zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben muss mindestens 6 m² betragen.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan enthält eine Artenauswahlliste mit geeigneten Bäumen.

7.6 Einfriedungen

Ein einheitliches Erscheinungsbild der Vorgärten fördert den harmonischen Gesamteindruck des Straßenraums und somit des gesamten Wohngebiets. Aus diesem Grund wurden Regelungen für die privaten Einfriedungen zum Straßenraum hin festgesetzt.

Zulässig als Einfriedung zur Straße sind geschnittene Hecken

Die Einfriedungen zur Straße dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und müssen einen Abstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie halten.

Werden an den Grenzen zu öffentlichen Grünflächen Hecken hergestellt, so sind geschnittene oder freiwachsende Hecken anzulegen und zu erhalten. Zäune sind nur als integrierter Bestandteil der Hecken zulässig.

**7.7 Begrünung der privaten
Grundstücke**

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je Grundstück mindestens ein einheimischer Obstbaum oder Solitärbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen mit Nadelhölzern darf nicht mehr als 30 % des Gesamtan-

teils an Gehölzen auf dem Grundstück betragen.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan enthält eine Artenauswahlliste mit geeigneten Gehölzarten.

Diese Festsetzung sichert ein Mindestmaß an Durchgrünung des zukünftigen Baugebiets und verhindert ein Übermaß an landschaftspflegerisch nicht gewollten Gehölzarten.

7.8 Grundstückszufahrten

Die Grundstückszufahrten dürfen je Grundstück eine Breite von 5,5 m (incl. Zuwegungen) nicht überschreiten. Hiermit soll ein Übermaß an Funktionsflächen und damit auch ein Übermaß an Versiegelung verhindert werden. Im Bereich der festgesetzten Parkplätze sind Grundstückszufahrten nicht möglich.

8 ERSCHLIESSUNG

8.1 Wohnstraße

Die Erschließung des nördlichen Bereichs des geplanten Wohngebiets erfolgt durch eine verkehrsberuhigte Wohnstraße als Ringschließung mit einer zusätzlichen Querspange, die an zwei Stellen in die Oberstraße mündet.

Die Straße wird in einer Breite von 7 m als Mischfläche hergestellt. Davon werden 2 m als Entwässerungsmulde ausgebaut. Zur Verkehrsberuhigung werden öffentliche Stellplätze mit begleitenden Baumpflanzungen als Fahrbahnverengung eingesetzt.

Der südliche Bereich des Plangebiets wird durch eine Stichstraße erschlossen, die in einem Platzbereich endet. Der Platzbereich ist ausreichend dimensioniert, um als Wendeanlage für Müllfahrzeuge, Feuerwehr, etc. zu dienen. Von der Wendeanlage aus wird über einen schmalen 3,50 m breiten Wohnweg ein weiteres Baugrundstück und nachfolgend auch angrenzende landwirtschaftliche Flächen erschlossen.

Die Stichstraße wird in einer Breite von 6 m, davon 1,5 m als überfahrbarer Gehweg hergestellt.

Beide Wohngebietserschließungen werden entspre-

chend als Strassenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt um den internen, quartiersbezogenen Charakter zu verdeutlichen.

Die Oberstraße bleibt asphaltiert. Die Einmündungsbereiche werden farbig hervorgehoben. Aufgrund ihrer Funktion als „Ortsverkehrsstrasse“ wird die Oberstraße daher als „normale“ „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

8.2 Parkplätze, Stellplätze

Im nördlichen Bereich des geplanten Wohngebiets sind 8 öffentliche Stellplätze in Verbindung vorgesehen. Für den südlichen Bereich werden 3 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Aufgrund der parallelen Ausarbeitung der Erschließungsplanung und der damit verbundenen Festlegung der Parkplätze, konnten diese auch in der Planfassung festgesetzt werden. Zwischen den Parkplätzen und den privaten Grundstücken sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt worden, in diesen Bereichen ist eine Erschließung der privaten Grundstücke somit nicht möglich.

Private Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen unterzubringen.

8.3 Prognose des Verkehrsaufkommens

Jede Baulandentwicklung zieht neue Verkehre nach sich. Insoweit soll hier die Prognose des zukünftigen Verkehrsaufkommens aufgezeigt werden. Wesentliches Element dabei ist die Betrachtung der Verkehrszahlen zur morgendlichen (bzw. abendlichen) Spitzestunde MGS. Die allgemein anerkannte Schätzformel zur Errechnung der MGS lautet: $MGS (Pkw/h) = 0,35 \times Pkw\text{-Bestand}$.

Bei nunmehr vorgesehenen 39 WE im Plangebiet (wobei davon ausgegangen wird, daß sehr überwiegend Einfamilienhäuser ohne Einliegerwohnungen baulich umgesetzt werden) ist somit mit einem Pkw-Bestand 1,5 bis 2,0 Pkw je Wohneinheit (WE) zu rechnen. Dies bedeutet maximal $MGS = 0,35 \times 78 Pkw = 27 Pkw$. Bei einem Besatz von 1,5 Pkw je Wohneinheit wäre das Ergebnis: $MGS = 0,35 \times 59 Pkw = 21 Pkw$.

Dies bedeutet eine prognostizierte Erhöhung des Ver-

kehrsaufkommens zu Spitzenstundenzeiten von ca. 21 bis 27 Pkw, die die Ortslage zusätzlich belasten würden, wenn unterstellt wird, dass alle neuen Verkehrsteilnehmer auch durch die Ortslage von Oelixdorf Richtung Itzehoe fahren.

Insofern kann von einer unverträglich hohen verkehrlichen Mehrbelastung bestehender Siedlungsbereiche nicht gesprochen werden.

9 VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Frischwasserversorgung

Das Baugebiet wird an die bestehende Leitung der Oberstraße angeschlossen.

Die Einwohner der Gemeinde Oelixdorf beziehen ihr Trinkwasser durch die Stadtwerke Itzehoe.

9.2 Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird in einem Freigefällekanal bis zum Geländetiefpunkt im Norden des Baugebiets geleitet. Dort ist auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche für Versorgungsanlagen eine Pumpstation zu errichten, die das Schmutzwasser in einer Druckleitung zur vorhandenen SW-Freigefällekanalisation in der Oberstraße fördert.

Das Abwasser wird dann zur vorhandenen Kläranlage Oelixdorf geleitet, die über ausreichende Reinigungskapazität für zusätzliche Einwohner aus dem Baugebiet verfügt.

Die Tiefenlage und Durchmesser der Kanäle richten sich nach den technischen Erfordernissen. Die Verlegung erfolgt im öffentlichen Straßenraum.

Gemäß Abwassersatzung besteht Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Kanalisation.

9.3 Oberflächenentwässerung

Die Versickerung des Dachflächenwassers erfolgt im Bereich südlich der Oberstraße auf den privaten Gartenflächen.

Im Bereich nördlich der Oberstrasse wird das auf den Privatflächen anfallende Oberflächenwasser über Mulden und Gräben der nördlich des Baugebiets liegenden Regenrückhalteeinrichtung zugeführt. Hierzu wurde u.a. im Mittelbereich des B-Planes eine notwendige Fläche für ein Leitungsrecht festgesetzt.

Die Ableitung des Straßenwassers erfolgt im Freigefällesystem in oberflächennahen Mulden. Die Mulden sind grasbewachsen und haben eine Breite von ca. 2 m. Sie verlaufen straßenbegleitend bzw. in den Knickschutzstreifen. Je nach Gefälle können Kaskaden ausgebildet werden.

Unter den straßenbegleitenden Mulden sind Sickerrohrleitungen zu verlegen mit einer entsprechenden Anordnung von Muldenüberläufen als Notüberläufe.

Die Einleitung des Oberflächenwassers erfolgt in den Sammler 29c des Sielverbandes Rantzau, der die festgesetzte öffentliche Grünfläche in West-Ost-Richtung durchquert. Die Einleitungsmenge wird unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Rohrleitung 29c auf 6l/s begrenzt.

Zur Drosselung wird ein Retentionsraum in Form eines Regenrückhaltebeckens im Bereich der öffentlichen Grünfläche des Plangebiets hergestellt. Das Regenrückhaltebecken mit einer Größe von ca. 200 cbm Volumen soll naturnah mit flachen Böschungen ausgestaltet werden. Das Regenrückhaltebecken stellt den Notüberlauf für die geplanten Versickerungsanlagen dar, ein weiterer Notüberlauf aus dem Becken wird nicht vorgesehen.

Entsprechende Nachweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert.

Das Regenrückhaltebecken wird entsprechend als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9(1) Nr.14) festgesetzt.

9.4 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schlesweg AG.

- 9.5 Gasversorgung** Für eine Versorgung der Gemeinde Oelixdorf sind die Stadtwerke Itzehoe zuständig.
- 9.6 Telekommunikation** Eine fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch die Deutsche Telekom. Die Versorgung mit einem Glasfaserkabelnetz stellt die „Kabel Deutschland“ sicher.
- 9.7 Abfallbeseitigung** Die Abfallbeseitigung wird durch den Kreis Steinburg durchgeführt, der sich dazu privater Unternehmen bedient.
Die Straßenbreiten und die Wendeanlage sind so dimensioniert, dass sie den Belangen der Müllabfuhr genügen.

Für Sondermüll stehen die Beseitigungsanlagen des Landes Schleswig-Holstein zur Verfügung.
- 9.8 Brandschutz** Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Oelixdorf und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung ist durch die öffentliche Trinkwasserversorgung mit 48m³ pro Stunde gemäß Erlass des Innenministers vom 24.08.99 – IV 334 - 166.701.400 - und Arbeitsblatt DVGW – W405 sicherzustellen. Die notwendigen Hydranten werden durch die Erschließungsplanung gewährleistet.

10 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

- 10.1 Erforderlichkeit** Die geplante Erschließung des Gebietes für bauliche Nutzungen wird zu Beeinträchtigungen des Bodens, des Grundwassers und des Landschaftsbildes führen. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung dieser Schutzgüter sind bei der Erstellung des Gesamtkonzeptes für das Planungsgebiet so weit wie möglich vorgesehen worden.

Der weitere Kompensationsbedarf ergibt sich aus den unvermeidlichen oder nicht weiter zu minimierenden Eingriffen. Auch hier sind soweit möglich Maßnahmen im Plangebiet selbst vorgesehen.

Die Bewertung des Vorhabens erfolgt nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (im folgenden kurz „Runderlass“).

10.2 Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Bodenhaushalt bestehen aus Überbauung und Versiegelung von Grundstücksflächen sowie Versiegelung der Straßenverkehrsfläche sowohl in Flächen mit allgemeiner als auch –in geringem Umfang– mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

Die Richtwerte des Runderlasses schreiben für den Ausgleich vollständig versiegelter Böden mindestens im Verhältnis 1:0,5 und für wasserdurchlässige Beläge im Verhältnis 1:0,3 vor (in Bereichen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz).

Für die Bereiche mit hoch anstehendem Grundwasser gilt ein erhöhter Ausgleichsbedarf (Faktor 0,7).

Aus dem geplanten Eingriff und den beschriebenen landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich für das Plangebiet die in der folgenden Tabelle aufgeführte Kompensationsberechnung.

Tab.: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Boden

Eingriff	Gesamtfläche	Versiegelungsgrad	Versieg. Fläche	Ausgleichsfaktor	Eingriffsumfang
Wohngrundstücke mit zulässiger Grundfläche von 180 m ² + 50% f. Nebenanl. pro Grundst.	19.129m ²	270m ² x 27 Grundst.	7290 m ²	0,5	3.645 m ²
Wohngrundstücke mit zulässiger Grundfläche von 180 m ² + 50% f. Nebenanl. pro Grundstück in ökolog. bedeutsamen Bereichen	6396 m ²	270m ² x 9 Grundst.	2.430 m ²	0,7	1.701 m ²
Flächenverbrauch f. Verkehrsflächen (versiegelt)	3.153 m ²	100 %	3.153 m ²	0,5	1.577 m ²
Flächenverbrauch f. Verkehrsflächen (versiegelt) in ökolog. bedeutsamen Bereichen	359 m ² + 891 = 1.250	100 %	1.250 m ²	0,7	875 m ²
Flächenverbrauch f. Regenrückhaltemulde in ökolog. bedeutsamen Bereichen	605 m ²	100 %	605 m ²	0,7	423m ²
Summe Eingriffsumfang Schutzgut Boden					8.221 m²
Ausgleichsmaßnahmen					
				Ausgleichsumfang	
Knickschutzstreifen					3.197 m ²
Sukzessionsfläche mit gliedernder Gehölzpflanzung	(8.496	7.252 m ² x 0,7)			7252 m ²
Naturnah gestaltete Regenrückhaltemulde (605 m ² x 0,5)					303 m ²
Summe Ausgleichsumfang Schutzgut Boden					10.752 m²
Ausgleichsüberschuß Schutzgut Boden					2.531m²

10.3 Schutzgut Wasser

Über die genannten Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung sowie der Nutzung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken hinausgehende Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

10.4 Schutzgut Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Gefährdungen erkennbar. Es sind also keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

10.5 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Die von der Bebauung betroffene Fläche ist gemäß Runderlaß überwiegend von „allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“.

Lediglich für Straßendurchbrüche durch Gehölzbestände sowie durch Inanspruchnahme von binsenreichem Feuchtgrünland für die Anlage der Regenrückhaltemulde sind auch Flächen mit besonderer Bedeutung in einem

Umfang von ca. 960 m² betroffen. Für diese wird als Faktor für den Ausgleichsbedarf von 2,0 angesetzt.

Tab.: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Eingriffe	
Flächeninanspruchnahme von binsenreichem Feuchtgrünland für Verkehrsflächen / Beseitigung von Knick-/ Gebüschstrukturen für Straßendurchbrüche (359 m ² x 2,0)	718 m ²
Flächeninanspruchnahme von binsenreichem Feuchtgrünland für die Anlage der Regenrückhaltegrube (605 m ² x 2,0)	1.210 m ²
Ausgleichsdefizit Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften (Kann durch Ausgleichsüberschuß Schutzgut Boden kompensiert werden)	1.928m²

Tab.: Knickbilanz

Eingriffe	
2 Knickdurchbrüche für Straßenbau (45 lfd. m x Faktor 2,0 Ausgleichsbedarf)	90 m
Ausgleich	
Knick-Neuanlage (Faktor 1,0)	131 m
Ausgleichsüberschuß Knick	41 m

Der Kompensationsüberschuss für das Schutzgut Boden kann das Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ausgleichen.

Ein weiterer Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften besteht deshalb nicht.

10.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild kann durch die geplante Gliederung des Gebietes mit Grünstrukturen sowie die komplette Eingrünung des Baugebiets durch wiederhergestellte bzw. -bepflanzte Knickabschnitte neu gestaltet werden.

Außerdem trägt die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen zur Einbindung in die Umgebung bei.

Ein weiterer Kompensationsbedarf ergibt sich nicht.

10.7 Gesamtbilanzierung

Wie ausgeführt erfolgt durch die Planung ein Eingriff in den Naturhaushalt, der die verschiedenen Schutzgüter direkt oder indirekt beeinträchtigt.

Die verschiedenen Eingriffe können gemäß Runderlaß mit den vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen vollständig kompensiert werden.

11 FLÄCHENBILANZ

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Verkehrsflächen	6.770	11
Bebaute Grundstücke	9.700	16
Gepl. Baugrundstücke	25.930	44
Grünflächen / Wasser	16.800	29
Gesamtfläche	59.200	100

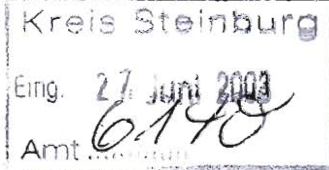
Oelixdorf, den 28. November 2002

Gemeinde Oelixdorf
.....
Der Bürgermeister

Kahl
.....
(Kahl)

AMT BREITENBURG

Der Amtsvorsteher



Amt Breitenburg · Osterholz 5 · 25524 Breitenburg

Kreisbauamt Itzehoe
Karlstr. 13

25524 Itzehoe



25524 BREITENBURG · OSTERHOLZ 5

Konten der Amtskasse Breitenburg:

Sparkasse in Steinburg, Itzehoe, Nr. 128279 (BLZ 22250020)
Volksbank Itzehoe, Fil. Kellinghusen, Nr. 33337101 (BLZ 22280031)
Raiffeisenbank Itzehoe, Nr. 210013 (BLZ 22280136)
Postbank Hamburg, Nr. 91110204 (BLZ 20010020)

Besuchszeiten:

Montag bis Freitag: 8.00 - 11.00 Uhr
Mittwoch: 15.00 - 18.00 Uhr

E-Mail: info@amt-breitenburg.de

Auskunft erteilt		Zimmer	
Frau Kensböck		8	
☎ Vorwahl	☎ Durchwahl	☎ Vermittlung	Telefax
0 48 28	9 90 - 13	9 90 - 0	9 90 - 99

Ihr Bezug:

Mein Bezug:
-Amt 3.2-

Datum
26.06.2003

Kurzmitteilung

Betreff: Hausnummernvergabe im Neubaugebiet "Wriethen" in Oelixdorf, B-Plan Nr. 9

Die beigefügten Unterlagen übersende ich zuständigkeithalber zum Verbleib
 mit Dank zurück

mit der Bitte um

Kenntnisnahme Prüfung Stellungnahme Veranlassung
 Unterschrift Rückgabe Rücksprache

unter Bezug auf

Ihr Schreiben vom mein Schreiben vom das Gespräch am

Abgabennachricht ist erteilt

Im Auftrage

**Grundstücksveräußerung B-Plan Nr. 9 „Wriethen“, Oelixdorf
-Hausnummernvergabe-**

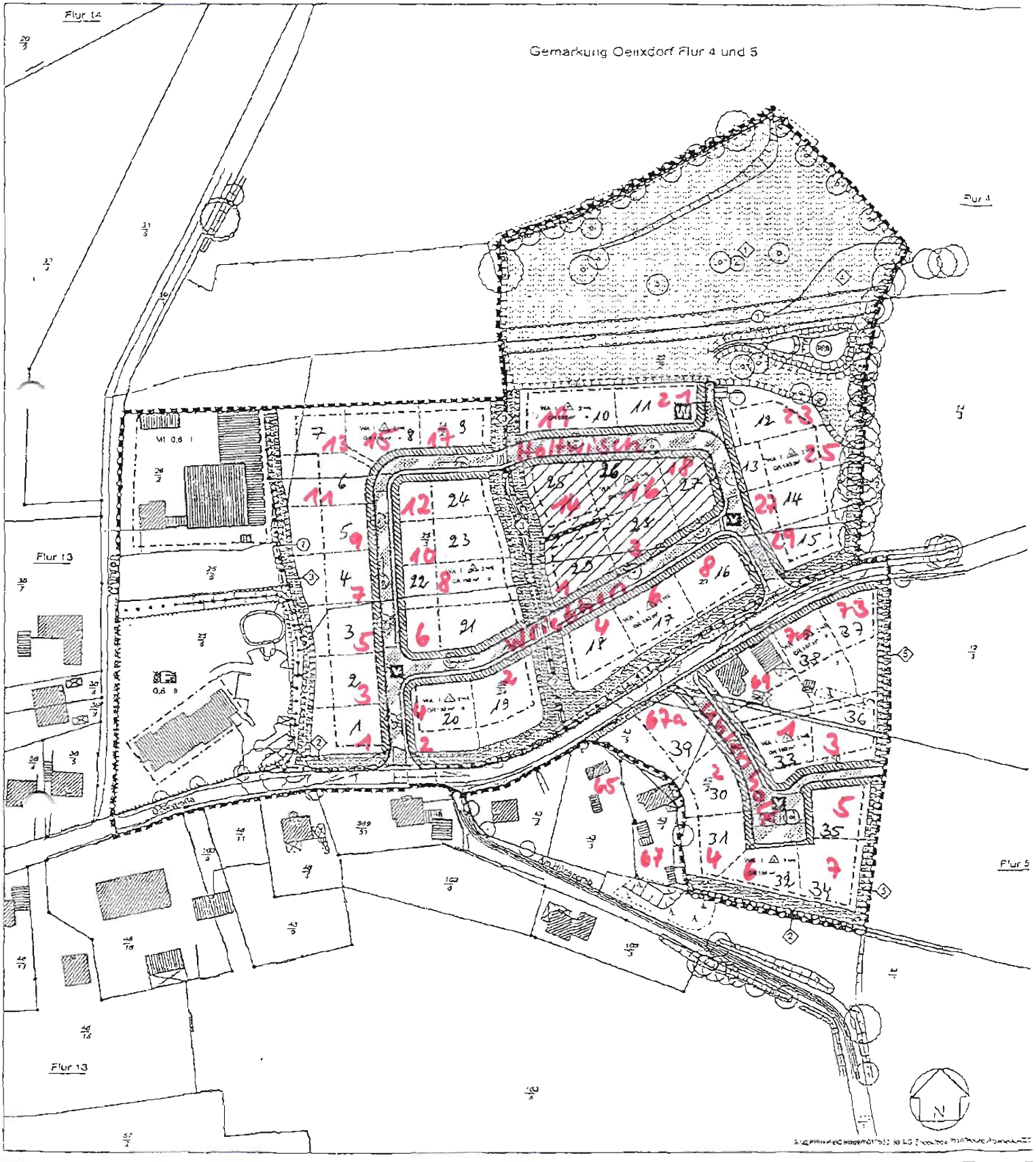
Erwerber	Bauparzelle	Straße + Hausnummer
Lakeit, Uwe Waldstraße 31, 25524 Itzehoe	1	Holtwisch 1
Weißert, Simon und Lübker, Jessica Ritterstraße 17 d, 25524 Itzehoe	2	Holtwisch 3
Westphal, Ulf und Lakeit, Inke Sandberg 93, 25524 Itzehoe	3	Holtwisch 5
Köhler, Jens und Nicole Am Schlosspark 17, 25524 Heiligenstedten	4	Holtwisch 7
Druschel, Karin und Hensel, Olaf Hindenburgstr. 37, 25524 Itzehoe	5	Holtwisch 9
	6	Holtwisch 11
	7	Holtwisch 13
Schwipps, Thorsten Am Walde 2, 25524 Oelixdorf	8	Holtwisch 15
Schmid, Rolf und Guthardt, Frauke Lindenstr. 48 c, 25524 Itzehoe	9	Holtwisch 17
Riedel, Norbert und Birgit Am Walde 1, 25524 Oelixdorf	10	Holtwisch 19
Willmann, Heiko und Michaela Bert-Brecht-Straße 25 a, 25524 Itzehoe	11	Holtwisch 21
Bebert, Claus Wiesengrund 18, 25712 Burg	12	Holtwisch 23
Holpert, Morten und Frauke Buchenweg 1, 25524 Itzehoe	13	Holtwisch 25
Chalubowicz, Thomas und Malgorzata Küstriner Str. 7, 25524 Itzehoe	14	Holtwisch 27
Hotze, Jörg Schallenbergstr. 2 a, 25587 Münsterdorf	15	Holtwisch 29
Wannewitz, Heiko und Behrmann, Inga Heinrich-Rave-Str. 10, 25524 Itzehoe	16	Wriethen 8
von Soosten, Ulf und Manuela Klaus-Groth-Str. 8 c, 25524 Oelixdorf	17	Wriethen 6
Rimatzki, Marion Wriedsal 28, 25524 Heiligenstedten	18	Wriethen 4
Rentz, Martin und Andrea Itzehoer Str. 6 a, 25578 Dägeling	19	Wriethen 2
Beyer, Peter Sielkate 10, 25587 Münsterdorf	20	Holtwisch 2 + 4
	21	Holtwisch 6
	22	Holtwisch 8
	23	Holtwisch 10
	24	Holtwisch 12

Christiansen, Arne und Eyink, Katja Martin-Niemöller-Str. 13, 22880 Wedel	25	Holtwisch 14
Kapell, Jens und Michaela Klaus-Groth-Str. 8 L, 25524 Itzehoe	26	Holtwisch 16
	27	Holtwisch 18
Wannewitz, Michael Heinrich-Rave-Str. 5, 25524 Itzehoe	28	Wriethen 3
Makoschey, Ralf und Manuela Buchenweg 15, 25524 Itzehoe	29	Wriethen 1
Looft, Andreas Chaussee 22, 25524 Oelixdorf	30	Uhlenholt 2
Dattner, Oliver und Britta Unterstraße 2, 25524 Oelixdorf	31	Uhlenholt 4
Stühmer, Patrick und Ute Wendelbornweg 1 a, 25524 Breitenburg- Nordoe	32	Uhlenholt 6
Lauritzen, Gunnar Fischdiek 14, 25524 Heiligenstedten	33	Uhlenholt 1
von Soosten, Max Oberstraße 51, 25524 Oelixdorf	34	Uhlenholt 7
von Soosten, Max Oberstraße 51, 25524 Oelixdorf	35	Uhlenholt 5
von Soosten, Max Oberstraße 51, 25524 Oelixdorf	36	Uhlenholt 3
Dammann, Reinhold Oberstraße 69, 25524 Oelixdorf	37	Oberstraße 73
Dammann, Reinhold Oberstraße 69, 25524 Oelixdorf	38	Oberstraße 71
Stoldt, Hans Oberstraße 55, 25524 Oelixdorf	39	Oberstraße 67 a

SATZUNG DER GEMEINDE OELIXDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 - "WRIETHE"

FÜR DEN BEREICH AM ÖSTLICHEN ORTSAUSGANG BEIDERSEITS DER OBERSTRASSE

TEIL A. PLANZEICHNUNG



schwarz : Bauparzellen - Nr. ...
rot : Haus - Nr.

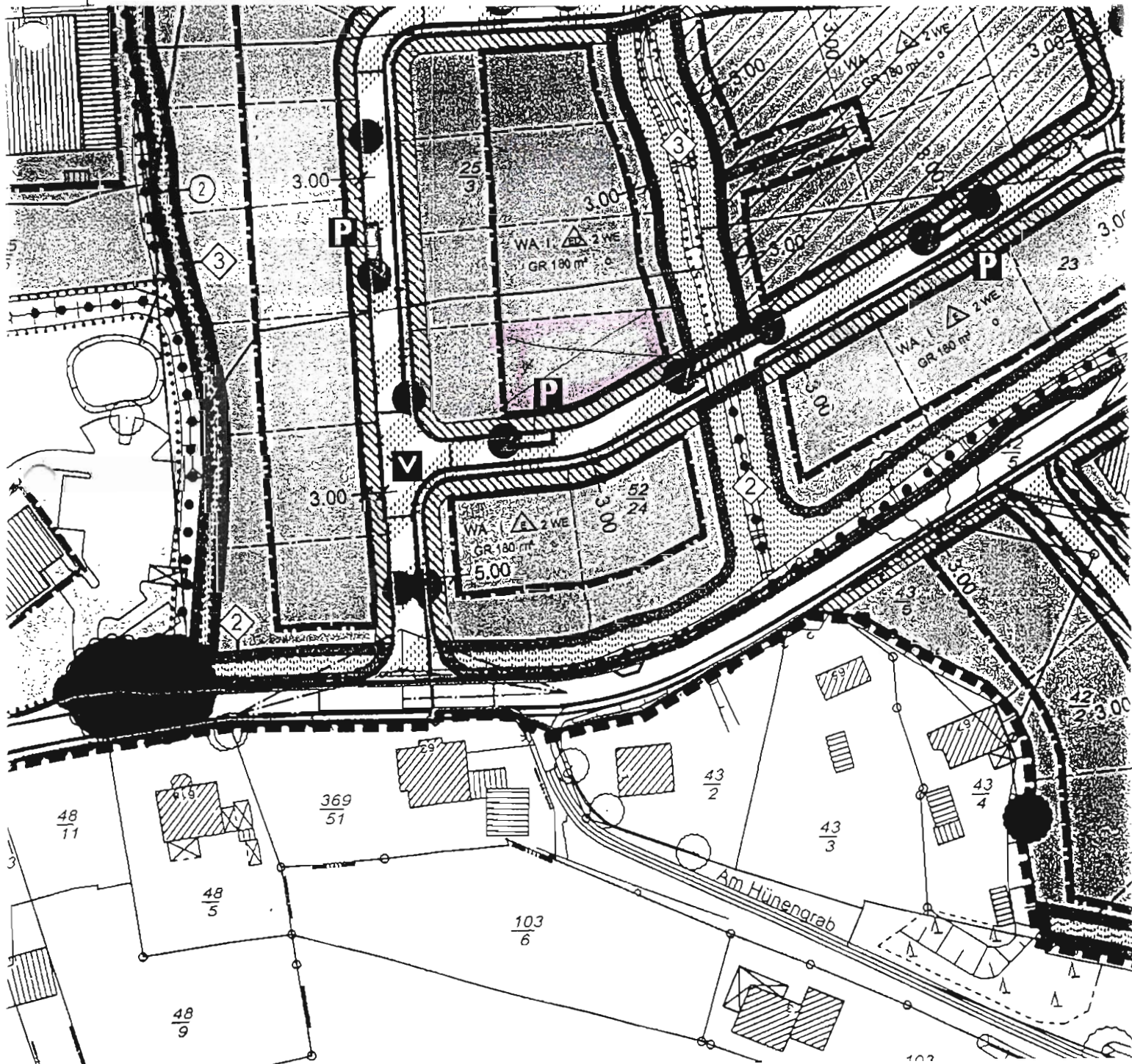
Wirkung / Uebersicht:

Eine Scheinung von der Festsetzung Nr. 3, Satz 1, Teil 6 kann in diesem speziellen Fall für die Entwicklung eines Straßensitzes in Uebereinstimmung.

Eine solche Festsetzung ist ausnahmsweise auch in strahlenden Bereich möglich. Die Gemeinde verfolgt somit keine andere Absicht als die Festsetzung.

Die Abweisung ist aus dem Grund der Festsetzung d. Bldg. Grenzwert d. Fläch mit nicht niedrigeren zulässig, da es nur Uebereinstimmung mit dem Gesetz in einem solchen Bereich.

613/6137 - Bitte Kopie zur Pleandee!



Wirkung / Oederhof:

Eine Befreiung von der Festsetzung Nr. 3, Satz 1, Teil 6 kann in Ausnahmefällen generell auch für die Errichtung eines ETW mit in Holzbaubauweise.

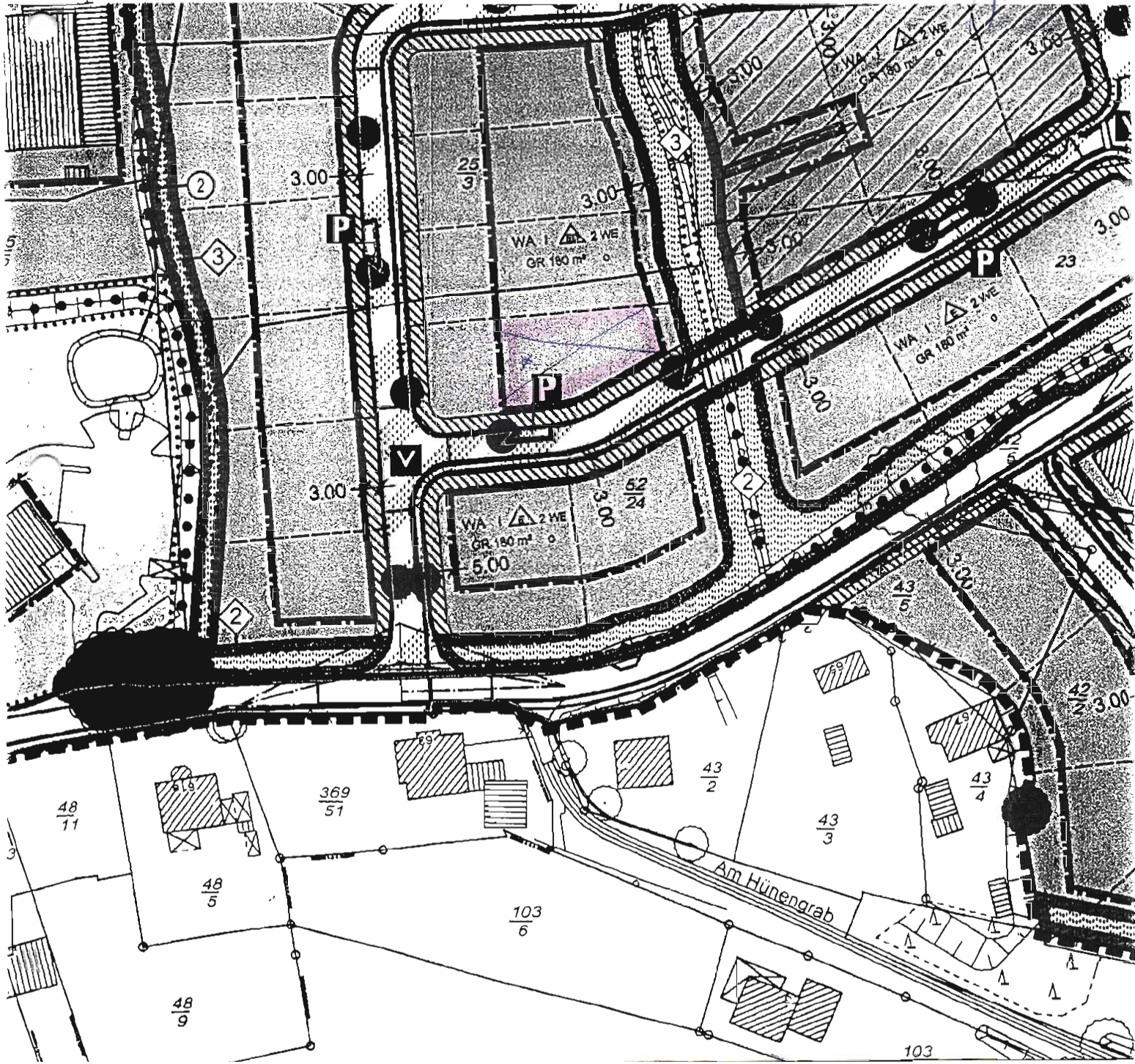
Eine solche Festsetzung ist ausnahmsweise dann in straffreier Weise möglich. Die Gemeinde verfolgt somit keine Zwecke. Ausweis dem Festsetzungsbescheid.

Die Abweichung ist ~~mit~~ unabhängig der Festsetzung d. Bau Größen d. Flanz mit ist Nachbarliche Verhältnisse, da es nur Beispiel ein Grundstück in unserer Stadt beinhaltet.

- 5. APR. 2004

z.V. ~~10~~

GB/GB1 - Bitte Kopie für Plandiale, akt.



Kreis Steinburg

Eing. 07. April 2004

1. Vermerk über ein telefonisch geführtes Gespräch

mit: Herrn Kreisbaurat Sieben, Kreisbauamt Itzehoe

Betr.: Veräußerung der Bauparzelle Nr. 21 im Gebiet des Bebauungsplanes
Nr. 9 „Wriethen“ der Gemeinde Oelixdorf durch die Gemeinde Oelixdorf
und Errichtung eines Holzhauses

Inhalt:

Die Eheleute Barbara und Heiko Hardenberg, wohnhaft Holunderweg 1 in 25524 Itzehoe, beabsichtigen voraussichtlich die Bauparzelle Nr. 21 im BP Nr. 9 zu erwerben, wenn sie auf dem Grundstück ein Holzhaus (naturbelassene Blockbohle - keine Rundbohle) errichten können. Für die Bauparzelle 21 ist als Außenwand Klinkerfassade aus rotem bis braunrotem Mauerwerk zulässig. Für die Bauparzellen 25 bis 29 war ausnahmsweise die Errichtung von Fassaden aus hell lasierten oder natur gehaltenen Wandverkleidungen aus Holz zulässig. Die Angelegenheit wurde am 01.04.2004 eingehend mit Herrn Kreisbaurat Sieben erörtert. Herr Kreisbaurat Sieben erklärte, dass das Kreisbauamt einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 gem. § 31 BauGB im Hinblick auf das Außenmauerwerk zustimmen werde, so dass ein Holzhaus errichtet werden kann.

Gründe für die Befreiung: Das Grundstück liegt im Innenbereich des Bebauungsplanes Nr. 9, die Abweichung ist städtebaurechtlich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Die Befreiung greift in das Gefüge des von der Gemeinde beschlossenen Bebauungsplanes ein. Die Baugenehmigungsbehörde, die über die Befreiung entscheidet, hat daher nach § 36 BauGB das Einvernehmen der plangebundenen Gemeinde einzuholen.

Zu der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 hat daher der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Oelixdorf das Einvernehmen gem. § 36 i. V. m. § 31 BauGB zu erteilen.

Nach dem Gespräch mit Herrn Kreisbaurat Sieben wurde die Angelegenheit mit Herrn Hardenberg erörtert. Herr Hardenberg bat noch um Bedenkzeit bis zum 05.04.2004 und wird Ansichtszeichnungen des zu errichtenden Holzhauses vorlegen.

Sollten die Eheleute Hardenberg weiterhin Kaufabsichten haben, ist in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Oelixdorf am Dienstag, dem 20.04.2004 über das Einvernehmen zu der Errichtung eines Holzhauses zu beraten.

Anlage: - Schreiben der Eheleute Hardenberg vom 30.03.2004
- Ausschnitt Bebauungsplan

2. Herrn Kreisbaurat Sieben, Kreisbauamt Itzehoe, zur gefl. Kenntnisnahme
3. Bürgermeister Heuberger, Oelixdorf und BAUA-Vors. Schüler, Oelixdorf, zur gefl. Kenntnisnahme
4. Eheleute Hardenberg zur Kenntnis
5. LVB Jörgensen z. K.
6. Amt 3.2/3 zur Kenntnis
7. Wvl. / zum Vorgang 3.1/Vorlage zu BAUA fertigen.

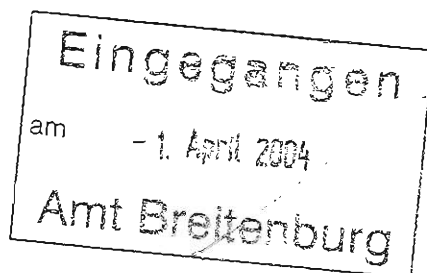
Im Auftrage

(Christensen)

Barbara u. Heiko Hardenberg
Holunderweg 1
25524 Itzehoe
Tel./Fax: 04821 402522
Tel. tagsüber: 04821 777218

(Sommer & Herbst)

An das
Amt Breitenburg
z.H. Herrn Christensen
Osterholz 5
25524 Breitenburg



9. April 2004

Ihr Zeichen: B 9 -Oel.

Itzehoe, 30.03.2004

Sehr geehrter Herr Christensen,

vielen Dank für die Informationen über die Bauparzellen in Oelixdorf.
Meine Frau und ich haben nach Sichtung der Unterlagen und mehreren Ortsbegehungen
großes Interesse am Erwerb der Parzelle 21 im Neubaugebiet Wriethen.

Leider wirft sich ein Problem auf: Wir würden gerne ein Holzhaus bzw. ein Haus mit
Holzfassade bauen (Firma Merlin, naturbelassene Blockbohle), wie es für die Parzellen 25
bis 29 genehmigt gewesen wäre. Vielleicht gibt es eine Möglichkeit, diese Genehmigung auf
die Parzelle 21 auszuweiten.

Wir möchten daher einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zur Errichtung
eine Blockbohlenhauses auf der Parzelle 21 an die Gemeinde Oelixdorf, das Amt
Breitenburg und das Kreisbauamt stellen.

Ein positiver Bescheid in dieser Frage ist für uns ein sehr gewichtiges Argument für die
Entscheidung zum Kauf der Parzelle 21.

Wir würden uns über eine positive Nachricht in dieser Angelegenheit sehr freuen, da wir als
bisherige Edendorfer die Stadtrandlage, aber insbesondere auch den ruhigen, dörflichen
Charakter von Oelixdorf sehr schätzen.

Auf baldige, positive Nachricht hoffend, verbleiben wir
mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Barbara Hardenberg'.

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Heiko Hardenberg'.

Barbara, Heiko und Philipp Hardenberg

SATZUNG DER GEMEINDE OELIXDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 - "WRIET" FÜR DEN BEREICH AM ÖSTLICHEN ORTSAUSGANG BEIDERSEITS DER OBERSTRASSE

TEIL A: PLANZEICHNUNG

