

Eigentümergeverzeichnis

zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Lunden

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentümer	Best.-Nr.
Lunden	6	9/11	Dorfgemeinde Flecken Lunden	244
		6/14	" " "	244
		25/5	Gemeinde Lunden	1056
		26/6	" "	1056
<p>Die Übereinstimmung des Inhalts dieses Auszuges mit dem Inhalt des Katasterbuchwerks wird hiermit beglaubigt.</p> <p>Meldorf, 23. Sep. 1992 Katasteramt Meldorf</p>  <p><i>Mau</i></p>				

B E G R Ü N D U N G

zum B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Lunden für das Gebiet "Am Kliff, im Osten begrenzt durch die vorhandene Bebauung des Kliffs, im Süden begrenzt durch die vorhandene Bebauung der Schulstraße und im Westen begrenzt durch die vorhandene Bebauung in der Claus-Harms-Straße"

1. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Lunden hat zur Zeit rd. 1.860 Einwohner. Lunden liegt in der nördlichen Marsch Dithmarschens an der Bundesstraße 5 (B 5) und an der Bundesbahnhauptstrecke Hamburg-Westerland.

Als anerkannter Erholungsort hat Lunden die Funktion eines ländlichen Zentralortes. Die Nachbargemeinden Lehe und Krempel bilden mit Lunden ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet.

1.2 Lage des Bebauungsplangebietes

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000 zu ersehen.

Das Gebiet liegt südlich der Gemeinde Lehe, zwischen der B 5 und der Eisenbahnlinie und unmittelbar südlich der Straße Am Kliff.

1.3 Topographie

Das ca. 0,91 ha große Gebiet des Plangeltungsbereiches liegt am nördlich abfallenden Kliff mit sandigem Untergrund. Das Gelände hat nach Norden ein Gefälle von ca. 1,5 m.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches befindet sich im Eigentum der Gemeinde Lunden (siehe Eigentümerverzeichnis).

Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen wird zur Auflage gemacht, daß sich die Käufer von Baugelände den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterwerfen.

2. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um dem vorhandenen Bedarf an Baugrundstücken für Wohnhausbauten in eingeschossiger offener Bauweise Rechnung zu tragen.

Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den Bedarf an Grundstücken für eine "Einfamilienhausbebauung" für ca. 2 Jahre zu decken, um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen und um eine städtebaulich günstige Gesamtgestaltung mit der übrigen Ortslage zu erreichen. Es werden 8 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Der vorliegende Bebauungsplan soll aus wirtschaftlichen Erwägungen (geringe Erschließungskosten) zeitlich vor dem östlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 2 realisiert werden.

Um in der nördlichen Ortslage und insbesondere an der Straße Am Kliff die Wohnstruktur mit dem "Einfamilienhauscharakter" zu erhalten und festigen, ist das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt worden:

- Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen
 - a) bei einem Einzelhaus
 - auf den Grundstücken Nr. 1 - 4 nicht mehr als 2,
 - auf den Grundstücken Nr. 5 - 8 nicht mehr als 3 Wohnungen haben;
 - b) bei einem Doppelhaus
 - auf den Grundstücken Nr. 1 - 4 nicht mehr als 4,
 - auf den Grundstücken Nr. 5 - 8 nicht mehr als 6 Wohnungen haben.
- Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.
- Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen. Von diesen Betrieben und Anlagen werden Beeinträchtigungen durch Immissionen innerhalb des Wohngebietes erwartet, wie z. B. Lärmbelästigungen durch zusätzlichen Kfz-Verkehr oder durch Lärm oder Gerüche durch die Betriebe selbst.

Bei den Festsetzungen des eingeschränkten allgemeinen Wohngebietes werden die Belange des Umweltschutzes beachtet. Es ist nicht zu erwarten, daß das künftige Baugebiet durch Immissionen aus der Landwirtschaft, Gewerbe oder durch Verkehr beeinträchtigt wird.

...

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt worden.

3. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Da sich die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches im Eigentum der Gemeinde befindet, werden zur Realisierung des Bebauungsplanes keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem BauGB erforderlich.

4. Versorgungseinrichtungen

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswag.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Norderdithmarschen.

4.3 Feuerlöscheinrichtungen

Das in den Straßen Am Kliff verlegte Wasserleitungsnetz hat in den vorgeschriebenen Abständen Unterflurhydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen.

5. Entsorgungseinrichtungen

5.1 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr. Sie ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt.

5.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der vorhandenen gemeindlichen Kläranlage zur Reinigung zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser und geklärte Abwasser wird in die vorhandenen Vorfluter des Sielverbandes Neuensiel geleitet.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist, sofern die Bodenverhältnisse es zulassen, zur Anreicherung des Grundwassers auf denselben in den Untergrund einzuleiten (z. B. durch Verrieselungsanlagen).

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers und geklärten Abwassers in die Vorfluter erfolgt im Einvernehmen mit den Fachbehörden.

6. Straßenerschließung

Die vorhandene Straße Am Kliff wird als Erschließungsstraße für die Grundstücke im Bebauungsplangebiet festgesetzt. Sie wird im Bereich des Bebauungsplanes entsprechend dem dargestellten Straßenprofil verkehrsgerecht ausgebaut. Im weiteren westlichen Verlauf zur Bundesstraße 5 soll das vorhandene reduzierte Straßenprofil vorerst nicht weiter ausgebaut werden, da die Flächen für einen verkehrsgerechten Ausbau zur Zeit nicht zu erwerben sind. Die vorhandene Straßenverengung soll einer natürlichen Verkehrsberuhigung dienen. Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß nach der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 2 für die Bebauung an der Straße An Kliff eine zweite Anbindung nach Osten an das übrige Verkehrsnetz an die Straße Schwarzer Weg erfolgt.

7. Ruhender Verkehr

Die nach § 48 LBO Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst zu errichten.

Die öffentlichen Parkplätze sind im Verhältnis 1 : 3 zu den ermittelten Stellplätzen festgesetzt worden:

$$10/3 = 3 \text{ öffentliche Parkplätze}$$

8. Natur- und Landschaftsschutz

Die Errichtung der baulichen Anlagen innerhalb des künftigen Baugebietes stellt nach dem Landschaftspflegegesetz (LPflegG) des Landes Schleswig-Holstein einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach dem LPflegG soweit auszugleichen, wie dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich wird.

...

Die Gemeinde beabsichtige, den Eingriff durch Anpflanzungen an der südlichen Plangeltungsbereichsgrenze auszugleichen.

Die vorhandenen Knicks sind zu erhalten.

In der Planzeichnung sind die Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b festgesetzt worden. Die Bepflanzung an der südlichen Plangeltungsbereichsgrenze erfolgt mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Einvernehmen mit der unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Dithmarschen.

9. Kosten

Die Erschließungskosten für den Ausbau der bereits vorhandenen Straße Am Kliff - Ausbau des südlichen Gehweges und der öffentlichen Parkplätze - werden derzeit auf rd. 25.000,-- DM geschätzt.

Die Straße Am Kliff stellt eine vorhandene Erschließungsstraße dar. Die Erschließungsmaßnahmen zum Ausbau der Straße sind nach dem BauGB nicht erschließungsbeitragsfähig. Die Kosten werden von der Gemeinde getragen.

Die Mittel zum Ausbau der Erschließungsstraße werden rechtzeitig im Haushaltsplan der Gemeinde bereitgestellt bzw. werden durch die Grundstücksverkäufe finanziert.

Für die Aufwendungen der Schmutzwasserkanalisation und der Wasserversorgung erhebt die Gemeinde kostendeckende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz.

Lunden, den 02.12.1993



Lutz Quiske

Gemeinde Lunden
- Bürgermeister -