



Satzung der Gemeinde Ottenbüttel Begründung für den Bebauungsplan Nr. 6

für das Gebiet westlich der Bebauung "Böverst Dörp-
straat", nördlich der Bebauung "Dannweg" und östlich
der Landesstraße L 127

Planverfasser

Klaus Kunert Architekt Stadtplaner
Wallstraße 29 25524 Itzehoe
T. 04821 / 3975 F. / 5498

Gliederung:

1. Rechtsgrundlagen
 2. Erfordernis der Planaufstellung
 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen
 4. Lage des Plangebietes
 5. Städtebauliche Maßnahmen
 6. Erschließung
 7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
 - 7.1 Elektrische Energie
 - 7.2 Wasserversorgung
 - 7.3 Abwasserbeseitigung
 - 7.4 Abfallbeseitigung
 - 7.5 Wertstoffsammlung
 - 7.6 Fernmeldeeinrichtungen
 - 7.7 Gasversorgung
 8. Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelungen der Eingriffe in den
Natur- und Landschaftsraum
 - 8.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum
 - 8.2 Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und deren Ersatzregelung
 - 8.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser
 - 8.4 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden
 - 8.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftsbild
 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
 10. Flächenbilanz
 11. Kosten der Erschließung
- Anlage 1 Schalltechnische Begutachtung
- Anlage 2 Nachweis des Ausgleiches für die Eingriffe nach dem
„Gemeinsamen Runderlaß des Innenministerium und des Ministerium für Umwelt,
Natur und Forsten vom 3. Juli 1998“
- Anlage 3 Erklärung über Ersatzflächen für die Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum -
Bilanz des Ökokontos des Amtes Itzehoe-Land in der Gemeinde Hodorf, Flur 1 Flur-
stück 76 / 25

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und nach § 92 der Landesbauordnung (LBO).

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ottenbüttel hat am 06.05.1997 für das Gebiet westlich der Bebauung "Böverst Dörpstraat", nördlich der Bebauung "Dannweg" und östlich der Landesstraße L 127 die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 6** beschlossen.

In der Gemeinde Ottenbüttel besteht die Notwendigkeit, der Nachfrage aus der Bevölkerung nach **Wohnraum** im **innerörtlichen Bereich** nachzukommen. Hierfür wurden verschiedene mögliche Standorte überprüft. Das oben genannte Gebiet entsprach den Kriterien am stärksten und eignet sich besonders zur Entwicklung als Wohngebiet.

Um die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die vorhandene städtebauliche Situation einzufügen und mit den bestehenden Nutzungen abzustimmen wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Ottenbüttel stellt zur Zeit einen Flächennutzungsplan auf. Der Bebauungsplan Nr. 6 wird zusammen mit dem **Flächennutzungsplan parallel** ins Abstimmungs- und Genehmigungsverfahren gegeben.

Im zukünftigen Flächennutzungsplan werden verschiedene Flächen innerhalb des Gemeindegebietes als Wohnbauflächen ausgewiesen, die zu einer neuen Wohnbauentwicklung führen sollen. Der Flächennutzungsplan soll eine bedarfsgerechte Entwicklung der Gemeinde an diesem Standort ermöglichen. Die Flächen sind kurzfristige für die Gemeinde verfügbar.

Das **Plangebiet** ist im zukünftigen Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche** ausgewiesen.

Die an das dreiecksförmige Plangebiet **angrenzenden Flächen** sind ausgewiesen:

- im Westen als Verkehrsfäche der Landesstraße L 127, mit dem Hinweis einer eventuell erforderlichen Schutzeinrichtung vor Lärmimmissionen,

- im Osten als Wohnbauflächen (Rückseite der Bebauung "Böverst Dörpstraat"),
- im Süden als Wohnbauflächen (Rückseite der Bebauung "Dannweg").

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im **nördlichen Teil der Gemeinde Ottenbüttel**. Es erweitert die vorhandenen Bauflächen zwischen den Straße "Böverst Dörpstraat" und "Dannweg" nach Nordwesten in Richtung Landesstraße L 127. Zusammen mit der bereits vorhandenen Bebauung bildet das Plangebiet eine bauliche Verdichtung des alten Siedlungsbereiches.

Das Plangebiet wird zur Zeit als **landwirtschaftliche Fläche** genutzt, die als Grünland beweidet wird. Die angrenzenden Wohngrundstücke der benannten Straßen sind als Hausgärten genutzt.

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. **1,5 ha**.

5. Städtebauliche Maßnahmen

5.1 Art der Nutzung

Die Plangebietsfläche besteht aus dem **Baublöcken Nr. 1 und 2**.

Der Bereich der **Blöcke 1 und 2** wird geprägt durch eine durchgängig **offene Bauweise** von freistehenden, 1-geschossigen **Wohngebäuden**, die in Verbindung mit dem verkehrsberuhigt ausgebauten Erschließungssystem einen für diesen Teil der Gemeinde eigenständigen Charakter erhält, der jedoch bewußt die baulichen Traditionen fortsetzt.

Das Plangebiet gliedert sich in **15 neue Grundstücke** für den Bereich der Blöcke 1 und 2, die in gleicher Weise nach § 4 BauNVO als **"Allgemeines Wohngebiet" - WA** festgesetzt werden. Es sollen Wohngebäude und alle anderen nach der Zweckbestimmung zulässigen und wohnverträglichen Nutzungen eingerichtet werden können.

Die ausnahmsweise ermöglichten Nutzungen nach BauNVO § 4 Abs. 3 werden in Punkt 3 bis 5 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:

3. Anlagen für die Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Der Charakter des geplanten Baugebietes und dessen Umgebung ist deutlich geprägt von überwiegender Wohnnutzung. Der Bedarf an anderen Nutzungen, wie sie unter Punkt 3. bis 5. aufgeführt werden, wird in anderen Bereichen in Ottenbüttel oder im Nahbereich Itzehoe vollständig abgedeckt. Das Zulassen dieser Nutzungsmöglichkeiten birgt die Gefahr einer Veränderung des Gebietscharakters in sich, die den städtebaulichen Zielen der Ortsentwicklung in diesem Teil der Gemeinde nicht entsprechen.

Für die Baugrundstücke 1 bis 14 sind maximal **1 Wohneinheit pro Wohngrundstück** zulässig. Baugrundstück Nr. 15 im Norden des Plangebietes soll mit **einem Doppelhaus** mit maximal **2 Wohneinheiten** bebaut werden. Die Gemeinde will durch diese Einschränkungen eine unkontrollierbare Gebietsentwicklung verhindern, die dem städtebaulichen Grundkonzept der gemeindlichen Entwicklung durch eine zu starke Wohnungsdichte mit allen Folgeerscheinungen wie KFZ-Aufkommen u. a. entgegenstehen könnte.

5.2 Maß der Nutzung

Innerhalb der bebaubaren Flächen, die durch Baugrenzen umschrieben sind, sind Grundflächenzahlen **GRZ** von maximal **0,30**.

Die Gebäudehöhen werden geregelt durch die Festsetzung

- der **Sockelhöhen** (= Erdgeschoßfußbodenhöhe Fertigmaße) von **max. 40 cm** über der **mittleren Höhe der an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche** nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen, diese wird von der Gemeinde vor Erschließungsbeginn festgestellt und im Ausbauplan der Erschließungsflächen den Grundstückseigentümern zugänglich gemacht,
- der **Traufhöhe** auf max. **3,50 m** und der **Firsthöhe** von max. **9,00 m** jeweils bezogen auf die Oberkanten der Sockelhöhen.

5.3 Baugestaltung

Um eine deutliche Verbindung mit den **traditionellen Bauformen** im Gemeindegebiet herzustellen, werden zur **äußeren Gestaltung** der baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

- an Außenwändflächen soll grundsätzlich **ungeputztes Mauerwerk** das vorherrschende Material sein, dessen Anteil in der Gesamtoberfläche der Wandabwicklung mindestens **50 %** betragen muß. Die Restflächen können aus anderen Materialien beschaffen sein. Es wird empfohlen die Materialvielfalt der Restflächen auf ein Minimum zu beschränken, damit der Zusammenhalt des neuen Baugebietes deutlich wird.
- **Dächer** über Hauptgebäuden sind in einer **Neigung** von mindestens **30°** bis

höchstens **48°** auszubilden. Die Dacheindeckung ist herzustellen in massiven Materialien im Farbspektrum rot, braun, anthrazit bis schwarz.

- **Untergeordnete Dachaufbauten** sind Aufbauten, die die Dachflächen überragen. Sie können abweichend von den Festsetzungen zur Dachform ausgeführt werden, soweit sie:
 - in ihrem oberen Dachabschluß nicht höher als 1,0 m an die lotrechte Firsthöhe des Hauptdaches herangeführt werden, **und**
 - in der Summe ihrer Gesamtbreiten höchstens bis zu 60 % der jeweiligen Traufseite ausgebildet werden, **und**
 - höchstens bis zu 1,50 m an den seitlichen Dachabschluß (Ortgang) des Hauptdaches herangeführt werden.

Die Festsetzungen zu den untergeordneten Dachaufbauten sollen die städtebauliche Wirkung der Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer über den Hauptgebäuden und der Wandgestaltung unterstützen. Es soll damit vermieden werden, daß sich über die Dachlandschaft ein ungewolltes und nicht eingrenzbares „Eigenleben“ in Form und Nutzungsintensität entwickelt.

- Die Dachformen und die Außenwandflächen von **Carports, Garagen und Nebenanlagen** können abweichend von den Festsetzungen ausgeführt werden.
- **Nebenanlagen** sind grundsätzlich außerhalb der Baugrenzen zulässig. An allen Grundstücksseiten, die zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes und den jeweiligen Baugrenzen liegen, sind Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.4. Maßnahmen zum Schutz vor Lärmentwicklung

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Aktiver Schallschutz

Im gesamten Bereich sind aktive Schallschutzmaßnahmen durch die Aufschüttung eines mindestens **5,00 m** hohen **Lärmschutzwalles** festgesetzt worden. Die Höhe der schallbrechenden Krone kann auch durch aufgesetzte dichte Wände z.B. aus Mauerwerk oder Holzpallisaden erreicht werden, wenn aus gestalterischen Gründen die Masse des Erdwalles reduziert werden soll. Es wird davon ausgegangen, daß der Wall begrünt wird. Es wird auf das als **Anlage 1** beigefügte **schalltechnische Begutachtung** hingewiesen.

5.5 Spielplatzanlagen

Im Plangebiet wird **ein öffentlicher Spielplatz** festgesetzt. Zusätzlich werden die verkehrsberuhigten Erschließungsflächen innerhalb des Plangebietes mit Spiel- Ruhe- und Grünzonen für die Kleinkinder ausgestaltet.

6. Erschließung

Das Plangebiet wird an das übergeordnete Verkehrsnetz der Gemeinde Ottenbüttel durch die Planstraße im Osten über die Gemeindestraße "Böverst Dörpstraat" an die Landesstraße L 127 angebunden.

Die **Planstraße** führt von Osten aus der Gemeindestraße nach Westen und erschließt

- mit einem schleifenförmigen Straßenabschnitt den zentralen Teilbereich des Plangebietes (Grundstücke 2 bis 13) und
- mit einer Verlängerung nach Norden mit einer Wendemöglichkeit den nördlichen Teil des Plangebietes (Grundstücke 1 und 14 bis 15).

Die Straßen werden ausgebaut als **verkehrsberuhigter Bereich**.

Die Gesamtbreite des Verkehrsraumes der "**Planstraße**" beträgt einschließlich der höhengleichen Mischfläche zwischen allen Verkehrsteilnehmern **5,50 m**.

Die **Stellplätze** sind grundsätzlich auf den Grundstücken an geeigneter Stelle unterzubringen. Auf eine Spezifizierung der Standorte wird verzichtet. Alles weitere wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Bauanzeige durch die Landesbauordnung geregelt.

In dem Plangebiet werden **öffentliche Parkplätze** im Bereich nördlich der zentralen Grünfläche festgesetzt. Nach dem Stellplatzerlaß - StErl - vom 04. September 1995 werden **keine** gesonderten Hinweise für die Ermittlung von **öffentlichen Parkplätzen** mehr ausgeführt. Nach EAE 85, Ziffer 5.2.1.2 werden jedoch 33 % der Pflichtstellplätze als öffentliche Parkplätze festgesetzt. Der Stell- und Parkplatzbedarf für das "Allgemeine Wohngebiet" ermittelt sich aus der Anzahl der errichteten Wohnungen. Es wird davon ausgegangen, daß ca. 14 Wohneinheiten errichtet werden. Es ergibt sich ein Parkplatzbedarf von ca. **5 P**. Der genaue Standort wird bei der Ausbaumaßnahme in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde festgelegt. Für den Ausbau der Planstraßen erfolgt eine Detailplanung, die gemäß Anordnung nach § 45 StVO und Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Steinburg erstellt wird.

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

7.1 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird durch die Schleswag mit elektrischem Strom versorgt. Vor Baubeginn erfolgt eine Absprache vor Ort bezüglich der vorhandenen und geplanten Leitungen. Bei Bedarf wird an geeigneter Stelle im Plangebiet in Abstimmung mit der Schleswag eine Umspannstation festgesetzt.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband "Unteres Störgebiet". Für die Trinkwasserversorgung des Bebauungsplanes ist eine Erweiterung der Versorgungsleitungen notwendig. In diesem Zusammenhang wird die **Löschwasserversorgung** durch Unterflurhydanten sichergestellt.

7.3 Abwasserbeseitigung

- a. Das **Schmutzwasser** wird der zentralen Klärteichanlage der Gemeinde Ottenbüttel zur Abwasserbehandlung zugeführt. Die Anbindung wird über den Straßenzug "Böverst Dörpstraat" vorgehalten.
- b. Das **Oberflächenwasser** auf den **privaten Grundstücken** von den **Dach- und Terrassenflächen** sowie den **privaten Zufahrten** und **Stellplätze** wird auf dem Grundstück selbst versickert. Hierbei ist das Niederschlagswasser von der Grundstücksauffahrt und den Stellplätzen über den Mutterboden zu versickern.

Das Oberflächenwasser von den Dach- und Terrassenflächen kann über unterirdische Zuläufe über entsprechende Versickerungsanlagen (Sickerschächte, Rigole etc.) Beseitigt werden.

Die Versickerungsanlagen bedürfen der Genehmigung des Landrates des Kreises Steinburg

- c. Das Oberflächenwasser aus den öffentlichen **Verkehrsanlagen** und **Grünanlagen** wird über dezentrale Versickerungsanlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes versickert.

Die herzustellenden Versickerungsanlagen bedürfen der Genehmigung des Landrates des Kreises Steinburg.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Steinburg geregelt.

7.5 Wertstoff-Sammlung

Innerhalb des Planungsgebietes wird kein Standort für Wertstoff-Container ausgewiesen, da diese sich an anderer Stelle in der Gemeinde befinden.

7.6 Fernmeldeeinrichtungen

Das Plangebiet soll durch Anschluß an das Netz der Deutschen Post AG TELE-

KOM versorgt werden.

7.7 Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist vorgesehen.

8. Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelungen der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum

8.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum

Der Wohnbedarf in der Gemeinde Ottenbüttel erfordert die Bereitstellung von Wohnbauflächen. Im Gemeindebereich sind nur begrenzte Flächen vorhanden, die mit vertretbaren Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum ein effizientes Angebot an Wohnbauflächen schaffen und somit sparsam mit den insgesamt verfügbaren Flächen umgehen.

Der **Flächennutzungsplanes** weist in Abstimmung mit dem **Landschaftsplan** diesen Bereich in der Gemeinde Ottenbüttel als **Wohnbaufläche** aus.

Die Gemeinde Ottenbüttel hat einen **Landschaftsplan**, der bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg abgestimmt und zur formalen Feststellung eingereicht ist. In diesem Zusammenhang sind alle aus landschaftspflegerischer Sicht infrage kommenden Wohnbauflächen untersucht worden und - soweit sie sich auch nach Abwägung aller anderen öffentlichen Belange und Rechtsgüter eignen - in die Flächennutzungsplanänderung übernommen worden. Auch der in diesem B-Plan festgesetzte Bereich ist in diesem Sinne eine geeignete Fläche. Die anderen sich ebenfalls gleichwertig eignenden Flächen stehen zur Zeit im Gemeindegebiet wegen des Grundbesitzes und der ausgeübten landwirtschaftlicher Nutzungen nicht zur Verfügung.

Der unvermeidliche Eingriff wird durch entsprechende Festsetzungen minimiert und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

8.2. Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotop und deren Ersatzregelung

Im Nordwesten des Plangebietes grenzt ein sehr schön erhaltener **Knick**, der nach § 15 b LaNSchG unter Schutz steht, den Bereich in Richtung der Landesstraße L 127 ab. Dieser Knick bleibt in seinem Bestand erhalten und der Lärmschutzwall wird an die östliche Krone des Knicks herangebaut.

Andere gesetzlich geschützte Bereiche werden durch die Planung nicht berührt.

8.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser

Stark verschmutztes Niederschlagswasser fällt im "allgemeinen Wohngebiet" nicht an und kann deshalb nicht in den Boden eindringen und das Grundwasser gefährden.

8.4 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Landschaftsraum innerhalb des Planungsgebietes durch die geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen sind zu bewerten.

Durch die Bebauung und die Erschließung werden die Bodenflächen neu versiegelt. Der Umfang der neuen Versiegelung nach der Nutzungsänderung und der notwendige Ausgleich ist in der *Anlage 2 - Landschaftsplanerische Bewertung* - als "**Nachweis des Ausgleiches für die Eingriffe nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz**" geführt worden. Die vorhandenen Nutzungen und Bebauungen im Bestand bleiben bei dem Nachweis unberücksichtigt.

Danach ergibt sich ein **quantitativer Eingriff** in das Schutzgut Boden durch Erschließungs- und Baumaßnahmen:

1. **Bauflächen** als WA- Gebietsausweisungen mit unterschiedlichen Nutzungsdichten - **GRZ** - von max. **0.30** einschließlich der nach § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen in einer Fläche von maximal **10.013 m²**, die auszugleichen sind mit mindestens **2.133 m²**,
2. **Wallflächen und Verkehrsflächen** mit teilversiegelten Oberflächen (Pflasterungen) in einer Fläche von **4.040 m²**, die auszugleichen sind mit mindestens **1.580 m²**.

Insgesamt ergibt sich ein quantitativer Ausgleichsbedarf von gerundet **3.800 m²**.

Als **qualitativer und quantitativer Ausgleichsansatz** zu 1. und 2. wird festgesetzt:

1. Innerhalb der **öffentlichen Verkehrsfläche** der Planstraße sind **6 Bäume** zu pflanzen, Stammumfang in 1 m Höhe 16 - 18 cm, unbefestigte Baumscheibe mindestens 8 m², deren Standorte erst im Zusammenhang mit der Planung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen festgelegt werden,
2. innerhalb der **öffentlichen Flächen des Lärmschutzwalles**, die das Plangebiet einfassen, flächig 2 x verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm, Pflanzraster min. 0,75 / 0,75 m.

3. Auf jedem Grundstück ist **1** standortgerechter **Baum** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
4. Bei den unter 1 bis 3 genannten Bäumen und Sträuchern sind Pflanzen aus nachfolgender **Pflanzliste** zu verwenden,

Artenliste Sträucher:

Eingriffiger Weißdorn	(Crataegus monogyna),
Salweide	(Salix carea)
Grauweide	(Salix cinerea),
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra),
Hasel	(Corylus avellana)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus),
Esche	(Fraxinus excelsior)
Feldahorn	(Acer campestre),
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa),

Artenliste Bäume: Pflanzgröße H, 3 x v, 14 - 16 cm,

Traubeneiche	(Quercus petraea)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Stieleiche	(Quercus robur),
Esche	(Fraxinus excelsior),
Hainbuche	(Carpinus betulus),
Feldahorn	(Acer campestre),
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus),
Spitzahorn	(Acer platanoides).

5. Die **weiteren Ausgleichsflächen** in der Größe von ca. **3.600 m²** werden außerhalb des Plangebietes und außerhalb der Gemeinde Ottenbüttel im „Ökokonto“ des Amtes Itzehoe-Land in der **Gemeinde Hodorf, Flur 1, Flurstück Nr 76 / 25** durch anteilige Herausnahme aus der derzeitigen Nutzung und Umgestaltung durch geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg geschaffen. Die Gemeinde Ottenbüttel versichert durch Beschluß der Gemeindevertretung die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme und die sach- und fachgerechte Unterhaltung.

Neben diesen quantitativen und qualitativen Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Maßnahmen festgesetzt, die die positive Gesamtbilanz unterstreichen:

- ⇒ Die **öffentlichen Verkehrsflächen** sind in ihrer Grundanlage auf ein Minimal-konzept an Erschließungsaufwand reduziert worden.

- ⇒ Die **Gestaltung** der **verkehrsberuhigten Erschließungsbereiche** sollen ebenfalls sich ausdrücklich an dem Grundkonzept der minimalen Oberflächenversiegelung orientieren:
- ⇒ die **Flächen** werden soweit nötig **gepflastert**, durch den hohen Fugenanteil soll das **Mikroklima** verbessert und die **Staubbindung** in diesen Bereichen erhöht werden,
 - ⇒ die **Seitenbereiche** werden im Rahmen des Gestaltungskonzeptes mit heimischen und landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern **bepflanzt**, die wiederum Bestandteil des gesamten Grünkonzeptes sind.

8.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftsbild

Der Eingriff in das Landschaftsbild innerhalb des großräumlichen Zusammenhangs durch das Baugebiet muß für sich gesehen als nicht sehr hochrangig eingestuft werden. Der Bereich fügt sich in die vorhandene Bebauung des Ortskernes ein und wird in Richtung freier Landschaftsraum im Westen durch den vorhandenen Knick abgeschirmt.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Planungsbereich befindlichen Grundstücksflächen, die zukünftig als allgemeines Wohngebiet genutzt werden und deren Erschließungsflächen befinden sich im Eigentum eines Investors, der in Abstimmung mit der Gemeinde Ottenbüttel den Bereich erschließen und bebauen will.

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelungen nach nach § 80 BauGB sowie die Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke nach § 85 BauGB kommen deshalb nicht zur Anwendung.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen und Nutzungsanteile:

	Bereich	Fläche m ²	Anteile
a.	Allgemeines Wohngebiet	10.013	66,1
b.	Verkehrsflächen	1.840	12,2
c.	öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz	596	3,9
d.	Knickflächen	492	3,3
d.	Lärmschutzeinrichtungen einschl. anteiliger WA-Fläche	2.200	14,5
	Gesamtflächen	15.141	100%

11. Kosten der Erschließung

Die Erschließung wird durch den Erschließungsträger vollständig hergestellt. Die Gemeinde übernimmt nach Abschluß der Maßnahmen die Verkehrsflächen.
Für die Gemeinde Ottenbüttel entstehen keine Kosten.

Heinz Herz
Ottenbüttel
- Bürgermeister -



16. 5. 00

- Anlage 1 Schalltechnische Begutachtung
- Anlage 2 Nachweis des Ausgleiches für die Eingriffe nach dem „Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998“
- Anlage 3 Vereinbarung über Ersatzflächen für die Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum, Auszug aus dem Grundbuch mit der eingetragenen Grunddienstbarkeit zugunsten des Kreises Steinburg