

2. Ausfertigung

GEMEINDE ALVESLOHE

Krs. Segeberg

Bebauungsplan

(BBauG)

Nr. 7

„Auf dem Felde“

M 1 : 1000

Begründung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 7 "Feldstraße"
der Gemeinde Alveslohe, Kreis Segeberg

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das 2 ha große Bebauungsplangebiet liegt am nordwestlichen Rand der bebauten Ortslage Alveslohe, unmittelbar an der zur Zeit nur teilweise befahrbaren Eisenbahnlinie Barmstedt-Bad Oldeslohe. Mit der Bebauung soll hier eine vorhandene Baulücke geschlossen werden.

Die etwa trapezförmig geschnittene Plangebietsfläche wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: landwirtschaftliche Flächen
- im Westen: bebaute Ortslage Alveslohe
(Bebauungsplan Nr. 4)
- im Osten: bebaute Ortslage Alveslohe
- im Süden: EBO-Gleis, einspurig,
und südlich der Bahnlinie bebaute Ortslage
Alveslohe

2. Grundlage des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Alveslohe erstellt. Die Plangebietsfläche ist als Wohngebiet (WS) ausgewiesen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7 erfolgte am _____ durch die Gemeindevertretung in Alveslohe.

3. Gründe für die Planaufstellung

Die Gemeinde Alveslohe beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7, um dem derzeitigen Bedarf an Grundstücken für den Bau von Wohneigenheimen und Kleinsiedlerstellen zu entsprechen und um eine geordnete bauliche Entwicklung Alveslohes zu gewährleisten.

Das Baugebiet wird bei einer der Planung zugrunde gelegten Anzahl von 19 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Belegungsnummer von 3.0 E/WE als Durchschnittswert nach Fertigstellung der Bebauung in ca. zwei bis drei Jahren etwa 60 Personen aufnehmen.

4. Entwicklung des Planes

Das Baugebiet wird im wesentlichen von einer in Ost-Westrichtung verlaufenden, ca. 160 m langen Wohnstraße erschlossen. Diese Erschließungsstraße verbindet zugleich die bereits vorhandene innerörtliche Stichstraße "Auf dem Felde" des B-Plangebietes Nr. 4 im Westen mit der das Plangebiet Nr. 7 im Nordosten begrenzenden Feldstraße, die als asphaltierte Ortsverbindungsstraße in nördlicher Richtung nach Busch weiterführt.

Fünf Baugrundstücke werden durch die vorhandene Ortsstraße erschlossen. Alle übrigen Baugrundstücke liegen nördlich und südlich des neu zu bauenden Straßenverbindungsstückes.

Drei Grundstücke im Nordosten des Plangebietes sind über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde zu belastende Wege an die Erschließungsstraßen angebunden.

Die Wohn- und Siedlungsgrundstücke sind durchschnittlich zwischen 600 und 800 qm groß. Die zu erstellenden Häuser werden eingeschossig mit gruppenweise wechselnder Firstrichtung erstellt. Im Osten des Baugebietes ist eine kleinere Flachdachhausgruppe anschließend an die vorhandene Bebauung vorgesehen.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz grenzt unmittelbar im Westen an das Baugebiet an und wurde in seiner Größe und geplanten Ausstattung gemeinsam für die B-Plangebiete Nr. 4 und Nr. 7 vorgesehen.

5. Maßnahmen zur Bodenordnung

Die zur Bebauung ausgewiesene Fläche befindet sich im Eigentum der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft mbH in 2300 Kiel, Herzog-Friedrich-Straße 45.

Parzellierung und Vermessung werden mit der Realisierung der Bebauung erforderlich. Die Grundstücke werden an die neuen Eigentümer veräußert.

Die neu zu bauenden Erschließungsanlagen werden nach Fertigstellung der Gemeinde Alveslohe zu Eigentum und in die laufende Unterhaltung übergeben.

6. Erschließung

Die Maßnahmen der Erschließung werden von der Gemeinde bzw. in deren Auftrag von der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft mbH in Kiel und weiteren Tiefbau- und Versorgungsunternehmen durchgeführt. Einzelheiten der Erschließung werden in einem besonderen Erschließungsvertrag zwischen dem Bauträger und der Gemeinde Alveslohe geregelt.

Die Anlieger werden zu den Erschließungskosten herangezogen.

6.1 Verkehrerserschließung

Die Verkehrerserschließung erfolgt in der Hauptsache durch eine rd. 160 m lange Wohnstraße von insgesamt 850 m Breite einschließlich Bürgersteige, beidseitig.

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze dient auf rd. 80 m Länge eine vorhandene, befestigte Ortsstraße der Erschließung. Diese Straße soll einseitig zum Baugebiet hin einen neu zu bauenden Bürgersteig von 1,50 m Breite erhalten. Im bzw. unmittelbar neben dem Bürgersteig sind hier auch alle erforderlichen Erschließungsleitungen vorgesehen.

Ein öffentlicher Parkplatz grenzt im Osten direkt an das Baugebiet Nr. 7. Hier stehen in zentraler Lage 10 öffentliche Parkplätze für das Baugebiet zur Verfügung. Somit entfallen auf rd. zwei Grundstücke je ein öffentlicher Parkplatz.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird durch Anschluß an die örtlich vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Alveslohe sichergestellt.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt für das Plangebiet durch Anschluß an das örtlich vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde Alveslohe mit Ableitung in die vollbiologische Kläranlage (Sammelklärgrube mit Entleerung für insgesamt 300 Einwohner). Das geklärte Abwasser wird der vorhandenen offenen Vorflut zugeführt.

Die Straßen erhalten ferner einen Regenwasserkanal mit Ableitung in die vorhandene offene Vorflut.

6.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist zentral durch die Gemeinde Alveslohe bzw. durch den Landkreis Segeberg geregelt. Die Abfuhr erfolgt wöchentlich durch den Wegezweckverband Segeberg zur zentralen Mülldeponie Tensfeld.

6.5 Stromversorgung

Alle Grundstücke des Plangebietes werden an das örtlich vorhandene Stromnetz der Schleswag angeschlossen.

6.6 Oberflurhydrant

Für Feuerlöschzwecke ist im Bereich der Straßenanbindung Feldstraße Neuausbau an alte Feldstraße ein Oberflurhydrant einzubauen.

6.7 Fernsprecheinrichtungen

Die Fernsprechleitungen werden durch die Bundespost erstellt.

6.8 EBO-Gleis

Das Baugebiet ist im Süden zur angrenzenden Fläche des einspurigen EBO-Gleises (Elmshorn-Barmstedt-Oldesloher Eisenbahn-Aktiengesellschaft) mit einer dauerhaften, durchgehenden Einfriedigung abzusichern. Türen, Tore oder Durchgänge dürfen nicht angelegt werden. Die Einfriedigung ist durch die Anlieger zu unterhalten und zu pflegen.

7. Sonstige Einrichtungen

Ein öffentlicher Kinderspielplatz grenzt unmittelbar an das Bebauungsplangebiet an und ist in Umfang und Größe für die Benutzung durch die Kinder des B-Plangebietes Nr. 7 ausgelegt.

8. Erschließungskosten

Für die Durchführung der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 7 würden folgende, nach dem derzeitigen Stand überschläg-lich ermittelte Ausbaukosten entstehen:

	<u>geschätzte Gesamtkosten DM</u>
8.1 Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Straßenentwässerung, Bürgersteige und Straßenbeleuchtung; ohne Flächenwert	100.000,--
8.2 Wasserversorgung	50.000,--
8.3 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung	100.000,--
8.4 Stromversorgung	40.000,--
8.5 Flächenabräumung, Bauleitplanung, Vermessung und Sonstiges	<u>50.000,--</u>
Insgesamt:	ca. 340.000,-- =====

Die Gemeinde trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (gem. § 129 (1) BBauG).

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom _____ gebilligt.

Gemeinde Alveslohe
Der Bürgermeister

Stoltzen