

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Nahe für das Gebiet "Südlich des Torfredder"

1. Entwicklung des Planes

Die Gemeindevertretung Nahe hat am 13.06.1985 den Aufstellbeschuß für den Bebauungsplanes Nr. 13 für das Gebiet "Südlich des Torfredder" gefaßt. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet überwiegend als Wohnbaufläche, zum Teil aber auch noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die entsprechende Ergänzung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

2. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 bis 4 und 8 bis 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (GVOBl. I S. 132).

3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet umfaßt eine Fläche von 3,18 ha. Es liegt im Nordosten der Gemeinde Nahe an der Straße "Torfredder", die entlang ihrer Nordseite bereits mit Wohngebäuden bebaut ist. Die Nettobaufläche beträgt..... 1,85 ha. Auf die Straßenverkehrsfläche entfallen 0,678 ha, Flächen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur- und Landschaftshaushalt einschließlich eines Regenrückhaltebeckens 6.500 m². Die genaue Lage und der genaue Umfang ergeben sich aus der Planzeichnung (1 : 1.000) und dem beigefügten Übersichtsplan (1 : 25.000).

4. Inhalt der Planung

4.1 Bebauung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die Bebauung mit voraussichtlich 20 Einzel- und Doppelhäusern entlang der bestehenden Gemeindestraße geschaffen.

Zur späteren Erschließung der dahinter liegenden landwirtschaftlichen Fläche ist eine ausreichend bemessene Erschließungsstraße in der Planung vorgesehen.

Der zum Flurstück 19/8 gehörende

Knick soll bis auf die zu erhaltenden Einzelbäume an die Südseite der neuen geplanten Grundstücke verschoben werden, um so eine natürliche Abgrenzung in die freie Landschaft zu erhalten. Der Knick wird dabei weiterhin zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen gehören. Die Festsetzungen über das Nutzungsmaß orientieren sich an der in der Gemeinde vorherrschenden aufgelockerten Bebauung.

Die Stellung der Gebäude ermöglicht eine ausreichende Besonnung in Südwestlage.

Die baugestalterischen Festsetzungen lassen weitgehend individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu, gewährleisten aber dennoch eine städtebaulich sinnvolle Gestaltung des Ortsbildes.

4.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die rd. 500 m lange vorhandene Gemeindestraße "Torfredde" erschlossen, die im Nordwesten des Plangebietes in die Bundesstraße 432 einmündet.

Hier sind Sichtdreiecke mit einer Anfahrtsichtweite von 10 m festgesetzt. Die im Sichtdreieck liegenden Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Erschließungsstraße wird entsprechend den Regelprofilen ausgebaut. Im Straßenraum werden 18 öffentliche Parkplätze in Längs- wie auch in Senkrechtaufstellung geschaffen. Durch den Versatz der Längsaufstellung wird eine Reduzierung der Straßenbreite erreicht, die zu einer Verkehrsberuhigung auf der sonst geraden Straße beitragen soll.

4.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

4.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Versorgungsnetz des Wasserversorgungseigenbetriebes des Amtes Itzstedt.

4.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

a) Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage der Gemeinde Nahe zugeführt, die für 6.900 EGW ausgelegt ist.

Der Bedarf dieses Plangebietes ist hierbei berücksichtigt.

b) Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet wird einem auf dem südlich des Plangebietes gelegenen Grundstück noch anzulegenden Regenrückhaltebecken zugeführt, von wo es in das bestehende Vorflutsystem eingeleitet wird. Das Regenrückhaltebecken wird innerhalb der zum Ausgleich des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt anzulegenden Ausgleichsfläche in einer Größe von 1.800 m² Wasserfläche vorgesehen und naturnah gestaltet.

4.3.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Deponie des Kreises in Damsdorf.

4.3.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz und seitens der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG (SCHLESWAG).

4.3.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das Netz und seitens der Hamburger Gaswerke.

4.3.6 Telekommunikation

Das Baugebiet wird an die Kommunikationsnetze der Deutschen Bundespost angeschlossen.

4.3.7 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung erfolgt über das gemeindliche Beleuchtungsnetz mit Mastaufsatzleuchten Lichtpunkthöhe 4,50 m.

4.4 Landschaftspflege

Der durch die geplante Bebauung bedingte Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt wird innerhalb einer an die geplante Bebauung anschließende Fläche von insgesamt 6.500 m² einschließlich des Regenrückhaltebeckens nach Ziffer 4.3.2 ausgeglichen. Ausgleichsfläche und Regenrückhaltebecken sind naturnah zu gestalten. Die Fläche wird durch einen neu zu schaffenden Knick zur landwirtschaftlichen Fläche hin abgegrenzt. Die gesamte Fläche erhält zum Schutz der Anpflanzungen eine vorläufige Einzäunung, die sich auch auf den zu verschiebenden Knick ausdehnt. Die Flächen um das Regenrückhaltebecken bleiben sich selbst überlassen, ein eventuelles Abmähen der Wildkräuter und Gräser erfolgt einmal im Spätsommer. Der Knick ist nach Erfordernis auf den Stock zu setzen. Die Anpflanzungen sind im Rahmen der Erschließung des Plangebietes durchzuführen.

5. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält.

Die entsprechenden Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen der Grundstücke sowie die Abtretung der Gemeinbedarfsflächen an die Gemeinde wird auf freiwilliger Grundlage angestrebt. Soweit erforderlich, sind die §§ 45 ff bzw. 85 ff BauGB anzuwenden.

6. Kosten

Für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Grunderwerb	10.000,--	DM
Straßenbau	476.000,--	DM
Straßenentwässerung	192.000,--	DM
Straßenbeleuchtung	vorhanden	
Begrünung	15.000,--	DM
Regenrückhaltebecken	<u>160.000,--</u>	<u>DM</u>
Netto:	843.000,--	DM
14 % MWST:	<u>118.000,--</u>	<u>DM</u>
 Brutto:	 961.000,--	 DM
15 % Nebenkosten und Unvorhergesehenes	<u>144.000,--</u>	<u>DM</u>
 Gesamtkosten:	 1.105.000,--	 DM
	=====	

Gemäß § 129 Abs. 1 BauGB trägt die Gemeinde mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Gemeinde Nahe, den 05.11.1992....


Bürgermeister

