

B e g r ü n d u n g

zur

4. Änderung und Ergänzung des Bebauungs-
planes Nr. 1 der Gemeinde Rohlstorf, Kreis
Segeberg, im "Ortsteil Quaal" für den Be-
reich "zwischen Schulstraße und Quaaler Hof"

Inhaltsübersicht:

1. Entwicklung des Planes
2. Rechtsgrundlage
3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Landschaftsschutz und Landschaftspflege
6. Verkehrsflächen
7. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
 - 7.1 Wasserversorgung
 - 7.2 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung
 - 7.3 Stromversorgung
 - 7.4 Abfallbeseitigung
8. Kosten

B E G R Ü N D U N G

zur 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1
der Gemeinde Rohlstorf, Kreis Segeberg, im "Ortsteil
Quaal" für den Bereich "zwischen Schulstraße und Quaaler Hof"

1. Entwicklung des Planes

Durch die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird dieser den heutigen Rechtsnormen angepaßt.

Eine im nördlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Niederungsfläche ist als Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BBauG festgesetzt. Im übrigen ist der gesamte Planbereich als "Kleinsiedlungsgebiet" (WS) gem. § 2 BauNVO festgesetzt.

Durch Aktualisierung der Festsetzungen in dem noch nicht bebauten Bereich wird die Errichtung von 2 zusätzlichen Einfamilienhäusern ermöglicht.

Durch die Einbeziehung einer westlich angrenzenden, zur Bebauung zur Verfügung stehenden Fläche von ca. 0,4 ha in die Planung werden die Voraussetzungen für die Errichtung von 4 weiteren Einfamilienhäusern geschaffen.

Durch die Anbindung dieser Ergänzungsfläche wird die bisher unvollkommen vorhandene bzw. vorgesehene Erschließungsanlage durch eine vorschriftsmäßige Wendeanlage sowie die für das Plangebiet erforderlichen öffentlichen Parkplätze ergänzt. Zudem wird eine insgesamt wirtschaftlichere Auslastung der Erschließungsanlagen erreicht.

Die vorliegende Planung dient der Deckung des örtlichen Baulandbedarfes.

2. Rechtsgrundlage

Die vorliegende 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Rohlstorf erfolgt u.a. auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617, geänd. durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungs-Novelle vom 03.12.1976, BGBl. I S. 3281 und durch Art. 1 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. Juli 1979, BGBl. I S. 949) und der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1757).

2. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung (M 1 : 1000) und dem abgedruckten Kartenausschnitt (Lageplan M 1 : 25000).

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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 Bundesbaugesetz enthält.

Die entsprechenden Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Gemeinbedarfsflächen an die Gemeinde Rohlstorf wird auf freiwilliger Basis angestrebt. Sollte es erforderlich werden, muß von der Möglichkeit der §§ 45 ff. bzw. der §§ 88 ff. des Bundesbaugesetzes Gebrauch gemacht werden.

5. Landschaftsschutz und Landschaftspflege

Ein im südwestlichen Bereich des Plangebietes nördlich der Straße "Zum Quaaler Hof" und ein nordöstlich des Plangebietes vorhandener Knick werden gemäß § 9 (1) 25 b BBauG als zu erhaltend festgesetzt.

Ein im Planbereich vorhandener Tümpel wird überplant. Gem. § 9 Abs. 3 des Landschaftspflegeanpassungsgesetzes wird der Planungs-träger zum Ausgleich dieses Eingriffs (Verfüllung des Tümpels) erforderliche Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im einzelnen im Fachplan darstellen. Für die Beseitigung

des Kleingewässers ist ferner die Genehmigung durch die untere Landschaftspflegebehörde erforderlich.

6. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Straße "Zum Quaaler Hof" sowie durch eine öffentliche Stichstraße mit vorschriftsmäßiger Wendeanlage. Zur nördlich des Plangebietes verlaufenden Schulstraße besteht zusätzlich eine fußläufige Verbindung.

7. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

7.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Versorgungsanlage der Gemeinde Rohlstorf. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung soll das Netz dabei an die Hauptleitung der Schulstraße angeschlossen werden.

7.2 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung

Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung erfolgen über die von der Gemeinde Rohlstorf im Ortsteil Quaal kurzfristig geplante Mischwasserkanalisation in Klärteiche.

Die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 vorhandene Gebietskläranlage wird dabei stillgelegt.

7.3 Stromversorgung

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

7.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

8. Kosten

Für die in der vorliegenden 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Rohlstorf voraussichtlich folgende zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

a) Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	31.000,-- DM
b) Bau von Straßen, Parkflächen, Gehwegen	76.860,-- DM
c) Straßenentwässerung	39.600,-- DM
d) Beleuchtungsanlagen	<u>10.000,-- DM</u>
insgesamt ca.	157.460,-- DM.
	=====

(Der vorläufige Kostenüberschlag bezieht sich nur auf den zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung noch nicht hergestellten Teil der Erschließungsanlage.)

Die Gemeinde führt die Erschließung in eigener Regie durch.

Von der Gesamtsumme des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes trägt die Gemeinde Rohlstorf gem. § 129 Abs. 1 BBauG 10 %.

Die erforderlichen Mittel werden haushaltsmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushalts bereitgestellt.

Gemeinde Rohlstorf

Der Bürgermeister
5. Dez. 1985



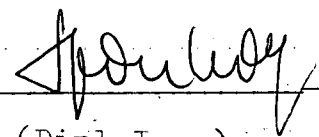
(Bürgermeister)



Der Planverfasser

Kreis Segeberg

- Der Kreisausschuß -



(Dipl. Ing.)