

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3

1.) Lage und Geländebeschaffenheit:

Das Gebiet des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 3 erstreckt sich südlich des Weges Brookwisch parallel zum Rausdorfer Weg. Im nördlichen Teil des B-Plan-Gebietes ist eine ca. 3 m große Erhebung, der restliche Teil des Gebietes ist eben.

Die Darstellung des vorhandenen augenblicklichen Zustandes erfolgt durch Vergrößerung der amtlichen Katasterunterlagen. Die Höhenlinien wurden nachträglich eingemessen.

2.) Entwicklung des Planes:

Die Aufstellung des vorliegenden B-Planes war erforderlich, da die nach dem B-Plan Nr. 1 und Nr. 2 vorhandenen Grundstücke schon zum überwiegenden Teil bebaut sind und somit neue Baugrundstücke ausgewiesen werden müssen, um den Bedarf zu decken.

Der Plan wurde aus dem Entwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Plan sieht für die als Allg. Wohngebiet ausgewiesenen Flächen von ca. 2,75 ha die Bebauung mit 29 Wohnhäusern auf Einzelgrundstücken vor. Es ist eine Grundflächenzahl von max. 0,3 vorgesehen.

3.) Versorgung und Erschließung:

a) Straßen

Die Erschließungsstraßen werden entsprechend der Skizze des B-Planes vorgesehen.

Fahrbahnoberflächen: Schwarzdecke.

Die Verbindungsstraße zum Rausdorferweg ist auf Grund eines Erschließungsvertrages für die 6 Nordgrundstücke vorher ausgebaut worden.

b) Wasserversorgung

Für das B-Plan Gebiet ist eine Gruppenwasserversorgungsanlage vorgesehen. Eine Anschlußmöglichkeit zu einer zentralen Wasserversorgung der Gemeinde Großensee wird eingeplant.

Heizölbehälter dürfen innerhalb eines Sicherheitsschutzkreises des Wasserversorgungsbrunnens von 30,0 m Halbmesser überhaupt nicht, innerhalb eines solchen von 300 m Halbmesser nur oberirdisch gelagert werden.

Die Sicherheitsschutzkreise sind eingezeichnet.

c) Entwässerung

Die Abwässer werden entweder der geplanten zentralen Kläranlage im B-Plan Gebiet Nr. 1 oder im natürlichen Gefälle über eine neu zu errichtende voll-biologische Kläranlage für das B-Plan Gebiet Nr. 3 dem Gewässer Bölkenbek-Corbek, welches in der Bille mündet, zugeführt.

Die Abwässer der 6 Nordgrundstücke, für die im Vorwege eine Genehmigung erteilt wurde, werden zur Zeit über eine Oms-Anlage und einen Graben dem Großensee zugeleitet. Nach