

Begründung

zur Satzung der Gemeinde Großensee über den Bebauungsplan Nr. 5

für das Gebiet südlich Brookwisch mit der Teilfläche des Flurstückes 1/30 der Flur 4 und den Teilflächen der Flurstücke 101/50 + 101/51 der Flur 6

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde aus den Darstellungen der genehmigten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großensee entwickelt.

2. Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Südrand der bebauten Ortslage - südlich des Wohngebietes Brookwisch und westlich der Rausdorfer Straße (K 105).

3. Städtebauliche Maßnahmen

Der Nachfrage nach Eigenheimen für den örtlichen Bedarf soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entsprochen werden. Die südöstliche Teilfläche des Bebauungsplangebietes ist als Sonderbaufläche für die Errichtung eines Kurheimes ausgewiesen.

3.1 Jetzige Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Geplante Nutzung

Es sind 8 Eigenheimgrundstücke geplant.
GFZ 0,18/0,20/0,25 - offene, 1-geschossige Bauweise.

Im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes ist eine Sonderbaufläche für ein ortsansässiges Kurheim ausgewiesen.

Das Kurheim ist zur Zeit in verschiedenen Gebäuden in einem Wohngebiet untergebracht und hat dort keine Erweiterungsmöglichkeiten.

Die vorgesehene und erwartete Größe wird 36 Betten zuzüglich der erforderlichen Nebenanlagen umfassen.

Es ist an ein Kurheim für Frischzellentherapie gedacht. Der Träger wird privat sein. GFZ 0,3.

3.3 Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die nördlich anschließende Straße "Brokwisch."

3.4 Stell- und Parkplätze

Die privaten Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind im Süden der Erschließungsstraße (A - A) geplant.

3.5 Gebäudegestaltung

Die Hauptfirstrichtung der Bebauung ist in Ost-West-Richtung festgesetzt. Durch die sich dadurch ergebende Traufenständigkeit der Dachflächen nach Süden soll ein Überleiten der Bebauung in die freie Landschaft erreicht werden.

Die Festsetzung, die Mauerwerkssichtflächen in rotbraunen Verblendsteinen zu errichten, ist damit begründet, eine möglichst weitgehende Einbindung in die Landschaft zu unterstreichen.

4. Grünplanung

Die vorhandenen Knicks sind zu erhalten.

Im Süden der Erschließungsstraße - im Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Fläche und zur Sonderbaufläche - sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammdurchmesser 14 - 16 cm im regelmäßigen Abstand von 25 m anzupflanzen.

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege gütlicher Vereinbarung vorgesehen. Nur wenn dies nicht oder nur zu für die Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz (§§ 45 ff - Umlegung, - §§ 80 ff - Grenzregelung -, §§ 85 ff - Enteignung -) von der Gemeinde eingeleitet.

Die sich darauf für die einzelnen Grundstücke ergebenden Maßnahmen sind aus dem beigefügten Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Leitungsnetz des gemeindeeigenen Wasserwerks.

6.1.2 Für die Bebauung im B-Plan Nr. 5 wird kein neuer Brunnen erforderlich. Die Gemeinde plant jedoch, einen zweiten Brunnen für die zentrale Wasserversorgung zu erstellen.

6.1.3 Der Planbereich liegt nach der Karte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holsteins in einem vorgesehenen Trinkwasserschutzgebiet. Die Lagerbehälterordnung vom 15.9.1970 (G. VOBl. S. 269) § 13 und die zuständigen Verwaltungsvorschriften vom 12.10.1970 (Amtsblatt Schleswig-Holstein 1970 S. 612) sind zu beachten.

6.2 Abwasserbeseitigung

Anschluß an die gemeindeeigene Kanalisation.

6.3 Elektrizität

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag.

6.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung übernimmt der "Müllzweckverband Stormarn."

6.5 Feuerlöscheinrichtung

Für die Feuersicherheit werden nach Angabe der Feuerwehr Hydranten aufgestellt.

6.6 Telefon

Die Fernsprechanchlüsse werden nach den einschlägigen Vorschriften und wirtschaftlichen Gesichtspunkten von der Deutschen Bundespost eingerichtet.

7. Schallschutz

Auf den geplanten Bau der Ortsumgehung von Großensee (Verlegung der L 92) wird hingewiesen. Evtl. erforderlich werdende Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) in Bezug auf die vorhandene und geplante Bebauung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Bau der Ortsumgehung sind zu ermitteln und festzustellen.

8. Überschlägige Kostenermittlung nach § 9 Abs. 8 BBauG

	Gesamtkosten	Davon sind	
	DM	nicht beitragsfähig DM	beitragsfähig DM
8.1 Straßenbau	141.000,00		141.000,00
8.2 Regenwasserkanalisation	48.000,00	24.000,00	24.000,00
8.3 Hausanschlüsse einschl. Kontrollschächte	15.000,00	15.000,00	
8.4 Schmutzwasserkanalisation	59.000,00	59.000,00	
8.5 Hausanschlüsse für Schmutzwasser	18.000,00	18.000,00	
8.6 Wasserleitung einschl. Hausanschlüsse	29.000,00	29.000,00	
8.7 Wasserwerksbeteiligung am Brunnen	21.000,00	21.000,00	
8.8 Straßenbeleuchtung	6.000,00		6.000,00
Baunebenkosten			
a) Bebauungsplan	4.000,00	4.000,00	
b) Vermessungskosten	2.000,00	1.000,00	1.000,00
c) Ing.-Honorar	25.000,00	12.500,00	12.500,00
	368.000,00	183.500,00	184.500,00

Gesamtkosten der Erschließung DM 368.000,00

=====

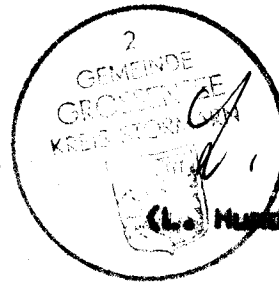
Gemäß § 129 BBauG entfallen auf die Gemeinde mindestens
10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

10 % von DM 184.500,00 = DM 18.450,00
=====

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde gebilligt
durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 4.7.78.

Großensee, den 10.10.1978.....

Gemeinde Großensee
Der Bürgermeister

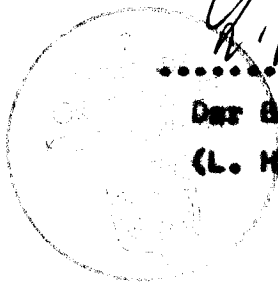


(L. Mundsdorfer)

Erfüllung der Auflagen und Hinweise der Genehmigungsverfügung vom 10.1.79:

Geändert durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.1.79.

Großensee, den 16.3.1978



.....
Der Bürgermeister
(L. Mundsdorfer)