

Begründung

zur Satzung der Gemeinde Köthel Kreis Stormarn
über den Bebauungsplan Nr. 1

für das Gebiet südlich der Dorfstraße "Bergstraße"

mit den Flurstücken 32/10, 32/11, 32/13, 32/14, 34/1 und teilweise 32/12.

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 1 ist entwickelt aus den Ausweisungen der am 22.5.1975 (AZ. IV 810 d - 812/2 - 62.40) genehmigten 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Köthel. Die Gemeinde Köthel hat am 13.11.1975 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen.

2. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am westlichen Gemeinderand. Er umfaßt einschließlich der bereits bebauten Flächen und Verkehrsflächen ca. 1,08 ha.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Der Nachfrage nach Einfamilienhäusern für den örtlichen Bedarf soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entsprochen werden.

Die geplante Bebauung liegt erschließungsmäßig günstig zum noch ausbaufähigen Ortsmittelpunkt mit dem sogenannten Dorfteich als Zentrum. Um diesen Dorfteich herum soll sich der Ort langfristig weiterentwickeln.

3.1 Jetzige Nutzung

Bis auf die bereits bebauten Grundstücke (Flurstücke 34/1, 32/10 und 32/11 wird das Plangebiet zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Geplante Nutzung

Bestand: 3 Einfamilienhäuser, 1-geschossig,

Planung: 7 Einfamilienhäuser, 1-geschossig,
GFZ 0,3 - offene Bauweise

Zahl der öffentlichen Parkplätze: 4

3.3 Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die an der Nordostgrenze des Bebauungsplangebietes verlaufende Dorfstraße und die im westlichen Bereich des Planes verlaufende Erschließungsstraße. Die Erschließung der rückwärtig liegenden Grundstücke Nr. 1 bis 3 wird durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

3.4 Stell- und Parkplätze

Die Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken vorgesehen. Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind eingeplant an der Straße A.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnerische Maßnahmen werden voraussichtlich nicht erforderlich sein. Für den Fall, daß freie Vereinbarungen nicht zustande kommen, wird das Grenzregelungsverfahren gem. § 80 ff des BBauG vorgesehen.

5. Vorgesehene Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

5.1 Wasser

Die Versorgung mit Trinkwasser soll durch eine Gemeinschaftsanlage erfolgen.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt bis zur Fertigstellung der zentralen Ortskanalisation als Übergangslösung durch eine biologische Kläranlage. Die Hauptleitungen werden so verlegt, daß sie später an das Gesamtkanalisationsnetz der Gemeinde angeschlossen werden können.

An die vollbiologische Kläranlage werden später mindestens so viele vorhandene Abwassereinleiter mit geringer Reinigungswirkung, z.B. Hauskläranlagen, mit herangezogen, daß unter Berücksichtigung des besseren Kläreffektes der vollbiologischen Anlagen im Endergebnis eine Mehrbelastung des Gewässers mit organischer Schmutzlast nicht eintreten wird.

5.3 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung soll getrennt über besondere Leitungen ebenfalls in den an der Südwestseite des B-Plangebietes verlaufenden Vorflutgraben eingeleitet werden.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schlesweg Aktiengesellschaft.

5.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist in der Gemeinde Köthel durch eine Satzung geregelt.

5.6 Telefon

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

6. Überschlägige Kostenermittlung

6.1 Erschließung nach dem BBauG

6.1.1 Ausbau der Straßen und Parkplätze	DM	138.000,--
6.1.2 Oberflächenentwässerung	DM	53.000,--
6.1.3 Straßenbeleuchtung	DM	6.000,--
		<hr/>
Gesamt	DM	197.000,--
		=====

Die Gemeinde trägt von den unter 6.1.1 bis 6.1.3 genannten Erschließungskosten den gesetzlichen Anteil von 10 %

= DM 19.700,--
=====

6.2 Sonstige Erschließungskosten

6.2.1 Schmutzwasserleitungen einschl. Kläranlagen	DM	66.000,--
6.2.2 Wasserversorgung (Gemeinschaftsanlage)	DM	37.000,--

Entworfen und aufgestellt nach § 8 und § 9 des Bundesbaugesetzes
auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde-
vertretung vom 13.11.1975.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 wurde gebilligt
durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.4.1979
Ergänzung - 2. Absatz Punkt 5.2 - wurde gebilligt durch
den Beschluß der Gemeindevertretung vom 3. 12. 1979.

Köthel, den 12. 12. 1979



Stamer
(Stamer)
Bürgermeister

Architekt
August Lewels
2071 Grönwohld