

Gemeinde Rethwisch

=====

Kreis Stormarn

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3 a

Baugebiet: Südlich und nördlich der  
verlängerten Wiesenstraße  
Ortsteil Rethwischdorf

Aufgestellt:

Ingenieur-Büro K.H.Nußkern  
Paperberg 4

2060 Bad Oldesloe  
Tel.: 04531/12818

B e g r ü n d u n g  
=====

zum Bebauungsplan Nr. 3 a

Baugebiet: Südlich und nördlich der  
verlängerten Wiesenstraße  
Ortsteil Rethwischdorf

A. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 3a der Gemeinde Rethwisch wird aufgestellt auf der Grundlage der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, die gleichzeitig mit dem Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan aufgestellt wird.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung im Ortsteil Rethwischdorf der Gemeinde Rethwisch für dessen nördlichen Bereich geregelt und gleichzeitig der Grundstücksbedarf in der Gemeinde bis zum Jahre 1985 gedeckt werden.

Die im Osten bzw. Norden angrenzenden Teilbebauungspläne Nr. 3 b und 3 c sollen zu einem späteren Zeitpunkt verwirklicht werden. Zu gegebener Zeit wird hierfür eine entsprechende Planungsanzeige vorgelegt.

B. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3a schließt nördlich an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 an, dessen Bebauung abgeschlossen ist.

Im Westen grenzt das Bebauungsplangebiet an die vorhandene Zeilenbebauung der Straße "Am Sportplatz" an, während der Geltungsbereich im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeschlossen wird.

Der Bebauungsplan Nr. 3 a stellt den 1. Abschnitt einer insgesamt 3,2 ha großen Wohnbaufläche dar.

Das durch den Bebauungsplan neu zu erschließende Gelände steht im Eigentum der Gemeinde, die sowohl die Erschließung des Baugebietes als auch die Vergabe der Baugrundstücke durchführen wird.

### C. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

entfallen, da die Gemeinde Eigentümer der gesamten Fläche ist und die Erschließung selbst durchführt.

### D. Inhalt des Bebauungsplanes

#### 1. Verkehr

Durch den Bebauungsplan Nr. 3a wird die verkehrsgerechte Weiterführung der "Wiesenstraße" mit Anschluß an die Straße "Am Sportplatz" festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 für die "Wiesenstraße" hinsichtlich der Ausbaubreite behalten auch für den Bebauungsplan Nr. 3 a ihre Gültigkeit, und zwar:

Fahrbahnbreite	=	5,50 m,
Gehwegbreite	=	1,75 m und 1,50 m.

Für die zukünftige Erschließung der Teilgebiete Nr. 3 b und 3 c werden die Einmündungsbereiche der Erschließungsstraßen "A" und "B" bereits bei Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 3a ausgebaut.

Das Ausbauprofil für die später weiterzuführenden Erschließungsstraßen "A" und "B" wird ebenfalls nach der RAST-E mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und beidseitigen Gehwegen von 1,50 m Breite festgesetzt.

Die (nur ausnahmsweise) befahrbaren Wohnwege "a" werden in einer Breite von 3,50 m entsprechend der erwarteten Belastung ausgebaut und dürfen nach dem Ausbau nur noch von Rettungs- und Unterhaltungsfahrzeugen sowie von Möbelfahrzeugen befahren werden.

## 2. Ruhender Verkehr

Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs sind Garagen und Stellplätze entsprechend den Forderungen der Landesbauordnung Schleswig-Holstein in der jeweils gültigen Fassung auf den Grundstücken nachzuweisen.

Lediglich für die Grundstücke 1, 2 und 4 ist je ein Garagenplatz in einer Gemeinschaftsgaragenanlage ausgewiesen.

Öffentliche Parkflächen sind in ausreichender Anzahl im Verhältnis von mindestens einem Parkplatz pro drei Wohneinheiten im Bereich der Verkehrsflächen vorgesehen.

## 3. Bebauung

Die Bauflächen sind als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl erfolgte in angemessener Höhe entsprechend den Mindestgrößen der Grundstücke von 800 qm.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 3 a weist 12 Grundstücke aus. Sie sollen ausschließlich zur Deckung des nach und nach anfallenden örtlichen Baulandbedarfs bis 1985 verwendet werden.

Die Baureifmachung dieser Grundstücke soll in drei zeitlich voneinander getrennten Bauabschnitten erfolgen.

#### 4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der erhaltenswerte Baumbestand wurde eingemessen, in die Planzeichnung übernommen und entsprechend den Festsetzungen nach § 9 (1) 25 b BBauG ein Erhaltungsgebot vorgesehen.

Der östlich der geplanten "Wiesenstraße" in West-Ost-Richtung verlaufende vorhandene Knick bleibt weitgehend erhalten und grenzt den Wohnweg "b" des Teilbebauungsplanes Nr. 3 b zur nördlich angrenzenden Bebauung ab.

Gleichzeitig wird dieser Knick als Sicht- und Immissionsschutz für das Gelände des zu einem späteren Zeitpunkt geplanten Kinderspielplatzes in die hier zusätzlich vorgesehenen Anpflanzungen einbezogen.

#### 5. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das zur Zeit hergestellte Versorgungsnetz der Stadt Bad Oldesloe.

#### 6. Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das vorhandene Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG (Schleswig). Ggf. wird für das Baugebiet in Absprache mit dem Versorgungsträger eine Transformatorenstation errichtet.

#### 7. Abwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Abwassers aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 3a erfolgt über eine vorhandene vollbiologische Gruppenkläranlage an der Straße "Am Sportplatz".

An diese Kläranlage ist sowohl die Bebauung an der Straße "Am Sportplatz" als auch die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 (Wiesenstraße) angeschlossen.

Eine neue entsprechende Kapazitätserweiterung der Anlage ist vorgesehen.

Das anfallende Oberflächenwasser und das gereinigte Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalnetz zum Vorfluter "Hellschaarbek" abgeleitet.

**E. Überschlägig ermittelte Kosten der Erschließung**

Nach § 9 Abs. 8 BBauG entstehen für die Erschließung des Baugebietes sowie durch die erforderlich werdenden Ausbaumaßnahmen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten:

1. Straßenbau einschl. Grundstückskosten und Parkplätze	DM	160.000,--
2. Straßenbeleuchtung	DM	15.000,--
3. Oberflächenent- wässerung	DM	27.000,--
4. Abwasserbeseitigung		
a) Schmutzwasserleitung	DM	40.000,--
b) Klärwerk (Erweiterung)	DM	20.000,--
5. Gehwege	DM	30.000,--
6. Wasserversorgung	DM	38.000,--
		<hr/>
	DM	330.000,--
		*****

Als äußere Erschließungsmaßnahme wird der Ausbau der Straße "Am Sportplatz" auf einer Länge von ca. 180 m erforderlich. Die Kosten für diesen Ausbau werden veranschlagt mit DM 120.000,--.

Die Gemeinde trägt nach § 129 BBauG mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

(Pos. 1, 2, 3 (50 %) und 5 ;  
d. h. insgesamt DM 21.850,--  
=====

Die erforderlichen Haushaltsmittel werden im Haushaltsjahr 1980/81 bereitgestellt.

Gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Rethwisch am 9. Mai 1978

Rethwisch, den 12. Juni 1978



-----  
Bürgermeister

---

Aufgestellt durch  
Ing.-Büro K.H.Nußkern  
Paperberg 4  
2060 Bad Oldesloe

am 13. 7. 1977  
geändert am 9. 1. 1978  
geändert am 4.2.1980

Bad Oldesloe, den 12. Juni 1978



(Nußkern)