

Gemeinde Rethwisch

=====

Kreis Stormarn

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3 b

Baugebiet: Nordöstlich der verlängerten
"Wiesenstraße", Ortsteil
Rethwischdorf

Aufgestellt:

Ingenieurbüro K.-H. Nußkern
Paperberg 4

2060 Bad Oldesloe

Tel.: 04531/4169

B e g r ü n d u n g
=====

zum Bebauungsplan Nr. 3 b

Baugebiet: Nordöstlich der verlängerten
"Wiesenstraße", Ortsteil
Rethwischdorf

A. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 3 b der Gemeinde Rethwisch wird aufgestellt auf der Grundlage der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll der Grundstücksbedarf der Gemeinde Rethwisch gedeckt werden, da die Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 3 a weitgehend vergeben sind.

Der im Norden angrenzende Teilbebauungsplan Nr. 3 c soll zu einem späteren Zeitpunkt verwirklicht werden. Zu gegebener Zeit wird hierfür eine entsprechende Planungsanzeige vorgelegt.

B. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 b schließt nördlich an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 und östlich an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 a an.

Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich.

Der Bebauungsplan Nr. 3 b stellt mit ca. 7.400 m² den 2. 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

- sind nicht erforderlich -

D. Inhalt des Bebauungsplanes

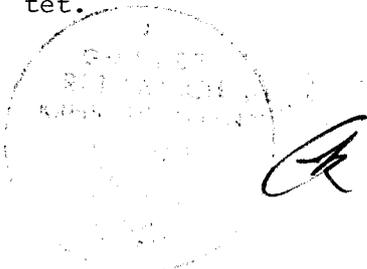
1. Verkehr

Der Bebauungsplan Nr. 3 b wird durch eine verkehrsgerechte Straße erschlossen, welche überwiegend durch die Anlieger genutzt werden soll.

Als Wendemöglichkeit wird ein Wendehammer gem. RAS-E mit einem Wendekreisradius von 8,00 m festgesetzt.

zu Ziff. 1):

Das Fernmeldeamt Lübeck wird mindestens 6 Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet.



Das Ausbauprofil der Erschließungsstraße wird in Anlehnung an den Sparerlaß des Ministers für Wirtschaft und Verkehr vom 17. November 1977 mit 3,50 m Fahrbahn und überfahrbaren Gehwegen von 1,50 m Breite festgesetzt.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Straße verkehrsberuhigt durch geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen auszubauen.

Der nicht befahrbare Wohnweg "b" erhält eine Ausbaubreite von 2,00 m und soll lediglich als Verbindung zum östlich des Bebauungsplangebietes grenzenden Fußweg nach Steensrade dienen.

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.

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

3. Bebauung

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

Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl erfolgte in angemessener Höhe entsprechend der Grundstücksgrößen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 3 b weist 7 Grundstücke aus. Sie sollen

ausschließlich zur Deckung des nach und nach anfallenden örtlichen Baulandbedarfs verwendet werden.

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 mitten durch das Bebauungsplangebiet verlaufende vorhandene Knick bleibt weitgehend erhalten und grenzt den Wohnweg "b" zur nördlich angrenzenden Bebauung ab.

Zum vorhandenen Fußweg nach Steensrade am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes wird ein Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung gem. § 9 (1) 25 a und b BBauG festgesetzt.

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 (Schleswag). Gegebenenfalls wird für das Baugebiet in Absprache mit dem Versorgungsträger eine Transformatorstation errichtet.

7. Abwasserbeseitigung

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

Da diese Kläranlage sowohl durch die Bebauung an der Straße "Am Sportplatz" als auch durch die Bebauung im Bereich der Bebauungspläne Nr. 2 und 3 a (Wiesenstraße) voll ausgelastet ist, wird der Bau eines zusätzlichen Nachklärteiches mit Schönung am Dwarsweg und der dementsprechenden Zuleitung notwendig.

Diese Teichanlage wird so ausgelegt, daß er bei der Verwirklichung einer zentralen Ortsentwässerung genutzt werden kann.

Das gereinigte Schmutzwasser wird hinter dem Schönungsteich in die "Hellschaarbek" eingeleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über das vorhandene Kanalnetz ebenfalls 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:

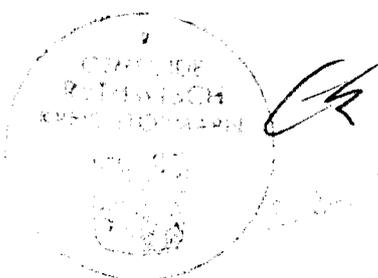
1. Straßenbau und Parkplätze	DM	100.000,--
2. Straßenbeleuchtung	DM	5.000,--
3. Oberflächenentwässerung	DM	28.000,--
4. Abwasserbeseitigung		
a) Schmutzwasserleitung im Erschließungsgebiet	DM	31.000,--
b) Schmutzwasserleitung als Transportleitung	DM	195.000,--
c) Klärwerk (Schönungsteich)	DM	30.000,--
5. Wohn- und Wanderwege	DM	15.000,--
6. Wasserversorgung	DM	20.000,--
	DM	424.000,--
		=====

Da die Kosten für die Abwasserbeseitigung gem. Punkt 4 b und 4 c Vorleistungen für eine zentrale Ortsentwässerung sind, bleibt zu klären, wie diese Aufwendungen zu finanzieren sind.

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

(Pos. 1, 2, 3 (50 %) und 5);
d.h. insgesamt DM 13.400,--
=====

Der gemeindliche Anteil steht ab Haushaltsjahr 1986 zur Verfügung.



Gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Rethwisch am 12. JUNI 1985.

Rethwisch, den 23. SEP. 1985



G. H.

Bürgermeister

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

am 12.04.1984
geändert am 10.01.1985

Bad Oldesloe, den 14. JULI 1985

K. H. Nußkern

Ingenieurbüro K. H. Nußkern
Beratender Ingenieur VdI
Paperberg 4 - 2060 Bad Oldesloe