

Gemeinde Tralau

=====

Kreis Stormarn

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2 (Ortsteil Vinzier)

Baugebiet: Westlich des Schulweges,
südlich der K 66 (Hauptstraße)

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. 2 (Ortsteil Vinzier)

Baugebiet: Westlich des Schulweges
südlich der K 66 (Hauptstraße)

A. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Tralau wird aufgestellt auf der Grundlage der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, die gleichzeitig mit dem Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan aufgestellt wird.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung im Ortsteil Vinzier der Gemeinde Tralau für dessen westlichen Bereich geregelt werden.

Gleichzeitig soll eine Fläche für ca. 12 Bauplätze bereitgestellt werden, da in der Gemeinde Tralau, insbesondere im Ortsteil Vinzier ein erheblicher Bedarf an Einfamilienhausbauplätzen besteht.

Darüberhinaus soll ein Kinderspielplatz festgesetzt werden.

B. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 schließt westlich an die vorhandene Bebauung des "Schulweges" an.

Im Norden grenzt das Bebauungsplangebiet an die Kreisstraße 66 bzw. an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

C. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die Gemeinde nicht Eigentümer der für die Erschließungsmaßnahmen erforderlichen Flächen ist, wird eine gütliche Regelung mit den entsprechenden Grundstückseigentümern angestrebt.

Sollte eine solche gütliche Regelung nicht oder nur zu für die Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich sein, werden die durch das Bundesbaugesetz vorgesehenen Maßnahmen (Umlegung gem. § 45 ff, Grenzregelung gem. § 80 ff, Enteignung gem. § 85 ff) eingeleitet.

Die entsprechenden Maßnahmen sind aus dem beigefügten Eigentümerverzeichnis zu entnehmen.

D. Inhalt des Bebauungsplanes

1. Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Erschließungsstraße "A", die innerhalb der OD-Grenze von der K 66 (Hauptstraße) nach Südwesten abzweigt und mit einer Kehre entsprechend RAST-E endet.

Für den Bau der Erschließungsstraße "B" sollen zunächst nur Grundstücksflächen freigehalten werden. Ein Ausbau ist z.Zt. nicht vorgesehen.

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

Die nicht befahrbaren Wohnwege "a" und "b" dienen als Fußwegverbindungen zwischen dem Neubaugebiet und dem Schulweg bzw. als Zuwegung zum Kinderspielplatz und erhalten eine Befestigungsbreite von 2,00 m.

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.

3. Bebauung

Die Bauflächen sind als "Dorfgebiet" nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Geschößflächenzahl wurde zwischen 0,2 bei sehr großen und 0,3 bei kleineren Grundstücken festgesetzt.

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.

Zur Abgrenzung der neuen Bauflächen zur freien Landschaft wurden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" nach § 9 (1) 25 a BBauG festgesetzt.

5. Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Wassergemeinschaft Vinzier.

6. Stromversorgung

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

7. Abwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Abwassers aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 2 soll über eine vollbiologische Gruppenkläranlage erfolgen, die im Bereich des Schulweges zu errichten ist.

Die Abwasserplanung des Baugebietes soll sich in das Konzept eines späteren Generalentwässerungsplanes einfügen.

Das anfallende Oberflächenwasser und das gereinigte Schmutzwasser sollen zum Vorfluter "Pilkenbek" abgeleitet werden.

8. Sonstiger Planinhalt

Im Bereich des Bebauungsplanes wird im Bereich der Wege "a" und "b" ein Kinderspielplatz festgesetzt. Hierdurch soll die Forderung des Kinderspielplatzgesetzes erfüllt werden.

E. Überschlägig ermittelte Kosten der Erschließung

Nach § 9 Abs. 6 BBauG entstehen für die Erschließung des Baugebietes sowie durch die erforderlich werdenden Ausbaumaßnahmen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten:

1. Straßenbau einschl. Grundstückskosten, Parkplätze und Gehwege	155.000,--
2. Straßenbeleuchtung	10.000,--
3. Oberflächenentwässerung	90.000,--
4. Kinderspielplatz einschl. Grundstückskosten, Anpfl. u. Einrichtung	25.000,--
5. Abwasserbeseitigung	
a) Schmutzwasserleitung	100.000,--
b) Klärwerk	30.000,--
6. Wasserversorgung	<u>20.000,--</u>
Somit entstehen Gesamtkosten in Höhe von	DM 430.000,--
	=====

Nach § 129 BBauG trägt die Gemeinde
hiervon mindestens 10 % des beitrags-
fähigen Erschließungsaufwandes (Pos.
1, 2, 3 (50 %) und 4),

d. h. ca. 23.500,-- DM
=====

Gebilligt in der Sitzung der Gemeindever-
tretung

Tralau, am

Tralau, den

Bürgermeister

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

am 19. 12. 1977

geändert am _____

Bad Oldesloe, den

(Nußkern)