Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 3

„nördlich der Dorfstraße (K 11) und westlich der Siedlung Augenberg“

der

Gemeinde Schülp bei Nortorf

1. Rechtsgrundlagen

Entworfen und Aufgestellt nach den §§ 8 und 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 1763) auf der Grundlage

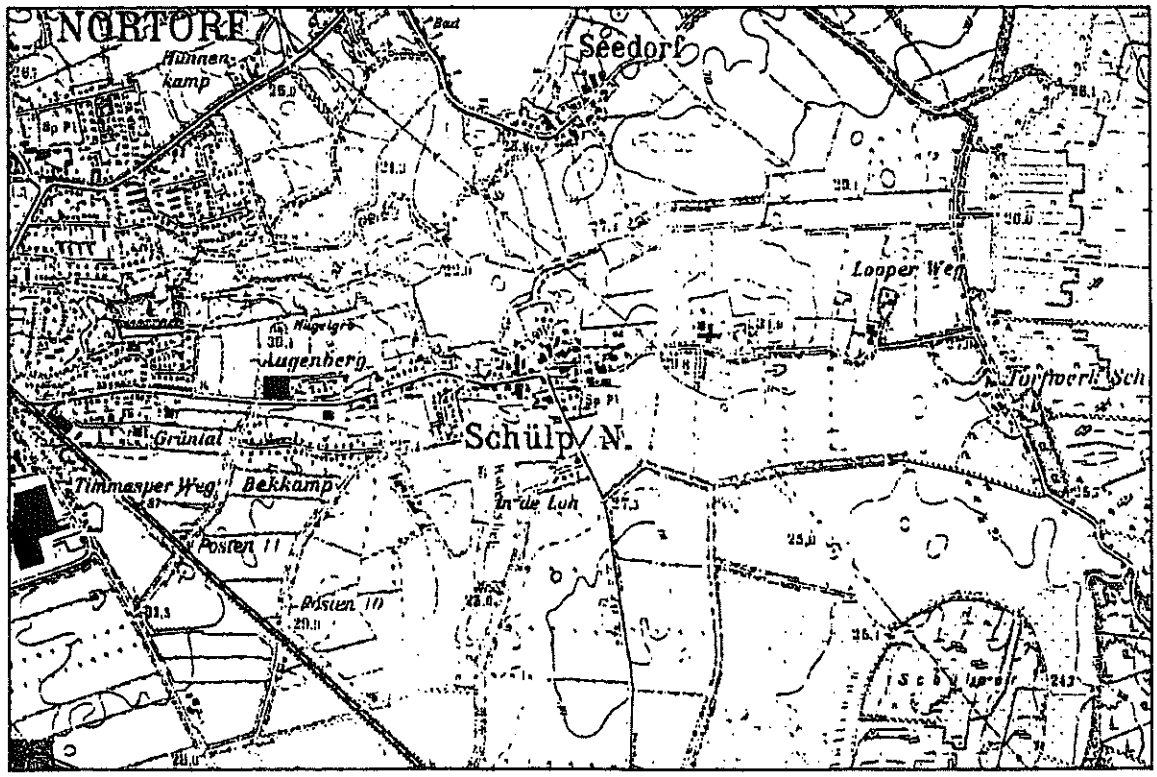
- des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30. APR. 2001 sowie des Entwurfsbeschlusses vom 8. OKT. 2002 hierzu.

- des vorhandenen Flächennutzungsplanes sowie der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren aufgestellt wird.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird für eine ca. 0,77 ha große Fläche aufgestellt. Diese Fläche liegt nördlich der Dorfstraße (Kreisstraße 11), westlich an das vorhandene Baugebiet Augenberg angrenzend.

Die Lage innerhalb des Gemeindegebietes ist aus der nachstehenden Übersichtskarte ersichtlich.



M 1:25000

3. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor. In diesem Bereich ist die Schaffung von 9 Grundstücken für Wohnhäuser vorgesehen. Die Gemeinde sieht für die Grundstücke einen örtlichen Bedarf.

Der Umgebungsbereich wird durch Einfamilienhäuser und Wohnhäuser mit bis zu 2 Wohnungen geprägt. Aus diesem Grund und insbesondere wegen landesplanerischer Zielsetzungen wird die Anzahl der Wohnungen auf 1 WE je Wohngebäude begrenzt.

Die landesplanerischen Zielsetzungen veranlassen die Gemeinde Schülp unter städtebaulichen Gesichtspunkten und unter wohnbaulichen Entwicklungsgesichtspunkten in der textlichen Festsetzung die Begrenzung auf 1 WE je Wohngebäude vorzunehmen.

4. Rechtliche Grundlagen, Maßnahmen zur Bodenordnung

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes weist für den betreffenden Bereich Wohnbauflächen aus. Diese Ausweisungen werden im Bebauungsplan parzellengenau überplant und detailliert festgesetzt.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die Gemeinde Schülp b. N. hat die Flächen erworben und wird die Erschließung in eigener Regie vornehmen.

5. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die Anbindung einer geplanten Stichstraße (mit Wendeplatz) an die K11. Ferner wird in östlicher Richtung ein untergeordneter Stichweg vorgesehen.

Gemäß § 29 (1) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1996 (GVOBl. S. 413), dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Kreisstraße 11 in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der K11 nicht angelegt werden.

An der Einmündung von Erschließungsstraßen werden Sichtflächen gem. RAS-K-1 (Ausgabe 1998) Ziff. 3.4.3 ausgewiesen.

Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.
Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze angelegt werden.

Die technische Ausbildung und der Bau der Einmündung der Erschließungsstraße *und der Querungshilfe* darf nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Rendsburg erfolgen.

Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten an der Einmündung *und an der Querungshilfe* sind dem Straßenbauamt Planunterlagen (RE-Entwürfe) in 3-facher Ausfertigung zur Genehmigung vorzulegen.

Wasser geklärt oder ungeklärt, dazu gehört auch gesammeltes Oberflächenwasser, darf nicht auf Straßengebiet geleitet werden.

Alle erforderlichen Änderungen an der Fahrbahn, den Entwässerungseinrichtungen, den Nebenanlagen und dem Zubehör der K-B-L-Straße sind auf Kosten der Gemeinde mit auszuführen.

Die Eckausrundung der Einmündung Erschließungsstraße ist gem. RAS-K-1 anzulegen.

Die Straßenverkehrsfläche K 11 beinhaltet westlich der Einmündung der neuen Erschließungsstraße eine Querungshilfe. Diese wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Ferner ist im Bereich nördlich der Querungshilfe auf der Straßenverkehrsfläche ein Buswartehaus als Zubehöreinrichtung vorgesehen.

Im Bereich der Querungshilfe sind die Fahrbahnstreifen mind. 3,50 m breit und die Querungshilfe selbst mind. 2,50 m breit anzulegen.

6. Vor- und frühgeschichtliche Denkmale

Lt. Stellungnahme des Landesamtes für Vor- und Frühgeschichte ist der Grabhügelrest LA Nr. 41 zu berücksichtigen. Dabei wird der Hügel gemäß örtlicher Abstimmung ausgespart. Die Fläche erhält keine überbaubare Fläche. Nebenanlagen werden ausgeschlossen.

Nach Angaben des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein bestehen ansonsten jedoch keine Bedenken gegen eine Bebauung. Es bestehen auch keine Bedenken, den Hügel in die Flächengestaltung einzubeziehen. Dazu wird angeregt, dass die vier (beteiligten) Anlieger eine gemeinsame Lösung finden. Sollten dennoch bei Baumaßnahmen unvermutete Funde gemacht werden, ist das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein, Schloss Annettenhöh, Brockdorff-Rantzau-Str. 70, 24837 Schleswig, Tel. (0 46 21) 3 87-0, zu benachrichtigen.

Während der Bauarbeiten darf der Hügel nicht beeinträchtigt werden.

7. Landschaftspflege und Grünordnung, Umwelt, Immissionen / Bodenschutz

Die vorliegende Planung weicht von den Aussagen des Landschaftsplanes ab. Dieser wird anlässlich der Fortschreibung angepasst.

Für den Ausgleich werden die Kompensationsmaßnahmen aus einem Ökokonto außerhalb des Plangebietes vorgenommen.

Die planerische Begründung für die Maßnahme liefert ein fachplanerisches Gutachten als landschaftspflegerische Stellungnahme. Dieses ist als Anlage beigefügt.

Die umgebenden Knicks sind einheitlich zu pflegen.

Die vorgesehenen Baumanpflanzungen im öffentlichen Straßenraum werden lediglich im Text (Teil B) festgesetzt. Eine Darstellung in der Planzeichnung ist nicht möglich, da die Grundstückszufahrten noch nicht feststehen.

Für die neue Wohnbebauung ist Lärmsanierung zu Lasten des Kreises als Baulastträger der Kreisstraße K 11 ausgeschlossen. Es ist mit Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm und zunehmendem Verkehrslärm zu rechnen.

Aufgrund des vorliegenden Gutachtens werden ein Lärmschutzwall sowie textliche Festsetzungen zur Anordnung der Schlafräume auf den Grundstücken 7 - 9 getroffen.

Die untere Bodenschutzbehörde erklärt, dass im Plangeltungsbereich nach hiesigem Kenntnisstand keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt sind. Sollten bei Bodenaushubarbeiten jedoch schädliche Bodenverunreinigungen vorgefunden werden, ist die untere Bodenschutzbehörde unter der Telefon-Nr.: 04331/202517 unverzüglich zu benachrichtigen. Das weitere Vorgehen wird dann von dort aus geregelt.

8. Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungssystem der Stadt Nortorf. Der Anschluss bleibt auf das Baugebiet beschränkt.

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten des vor genannten Versorgungssystems gesichert. Dadurch wird gleichzeitig großräumig für den Bereich Augenberg die Löschwasserversorgung verbessert.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage mit einer Schmutzwasserkanalisation und Ableitung zum Klärwerk der Stadt Nortorf.

Grundlage für die Versickerung von Regenwasser aus dem Bereich der häuslichen Bebauung ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser". Zur Befreiung der Niederschlagswasserabgabe von Straßen- und Gewerbeflächen sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation" vom 25.11.1992 zu berücksichtigen. Für die Regenwasser- und Schmutzwasserbehandlungsanlagen ist eine Genehmigung nach § 35 Landeswassergesetz und für die Regenwasserkanalisation eine Zustimmung auf Grundlage der §§ 34 und 109 Absatz 1 Landeswassergesetz bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Anfallendes Regenwasser wird in Richtung der Rehmsbek abgeleitet. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer Rehmsbek ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Neumünster.

Die Leitungstrassen sind vom Baumbewuchs frei zu halten.

Der erforderliche Kabelverteilerschrank wird auf Grund des bestehenden Konzessionsvertrages im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet.

8.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke Neumünster.

Die Leitungstrassen sind vom Baumbewuchs frei zu halten.

8.5 Fernmeldewesen

Die Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Sie beabsichtigt Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung zu verlegen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Heide, abgesetzte Planungsgruppe SuN, Postfach 12 00, in 24100 Kiel, Telefon (04 31) 1 45-24 85, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

8.6 Beseitigung von Müll und Abfällen

Die Müllbeseitigung erfolgt gemäß der Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

Aufgestellt:

Schülp b. N., den 12. MRZ. 2003

GEMEINDE SCHÜLP BEI NORTORF • KREIS RENDSBURG ECKERNFÖRDE •

Gemeinde Schülp b. N.
- Der Bürgermeister -

Stand: 05.12.2002