

Begründung

zum

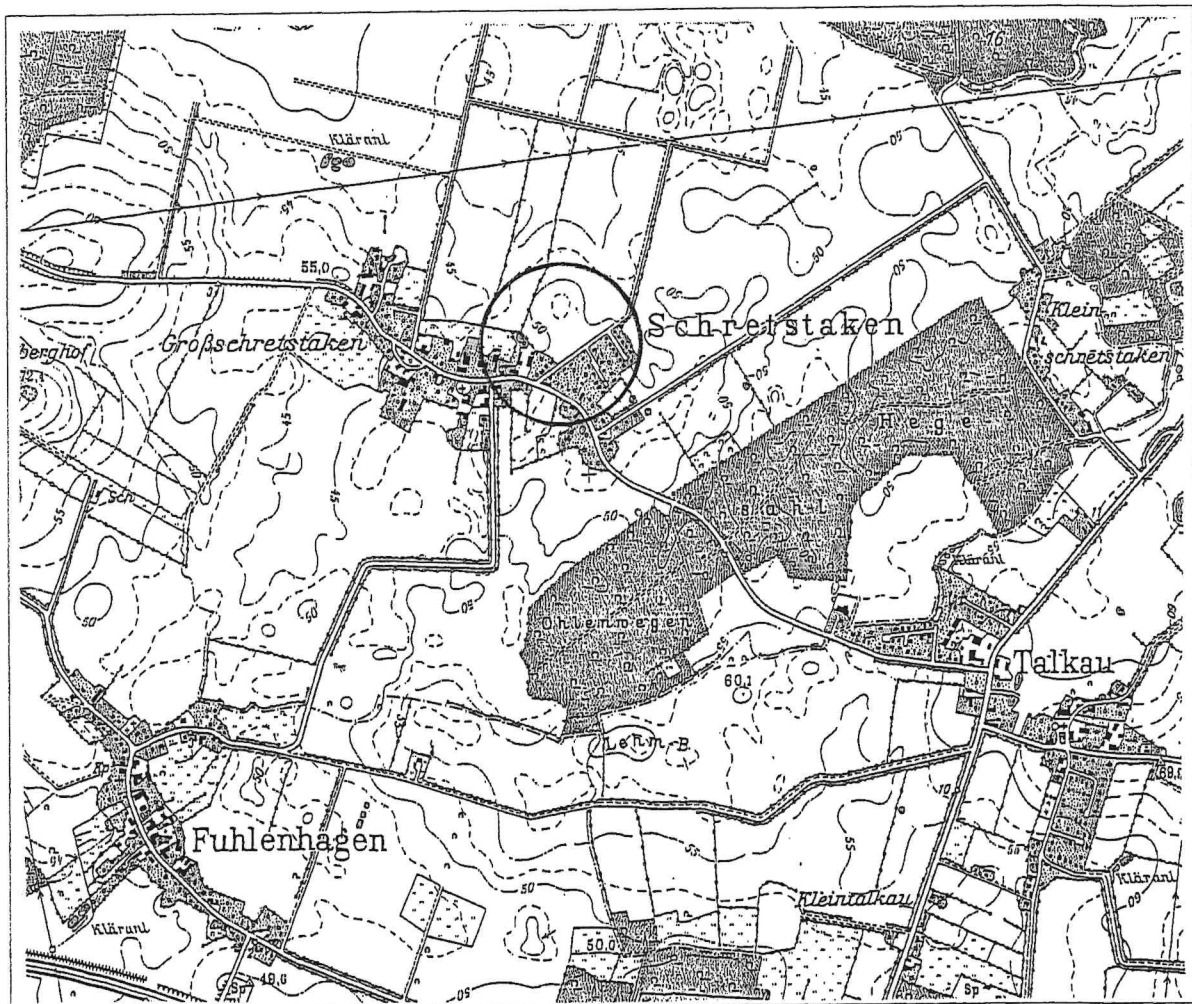
Bebauungsplan Nr. 3

der

Gemeinde Schretstaken

Für das Gebiet westlich des Bullerberges, ausgenommen die vorhandene Bebauung unter Einbeziehung der westlich der vorhandenen Bebauung, gelegenen Hofstelle und Bürgersteigfläche vor der vorhandenen Bebauung, endend gegenüber der Einmündung in die Straße Dwerlanden mit dem Flurstück 7/5

Übersichtskarte 1:25000



1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1.000 gem. §§ 2, 8, 9 und 10 in Verbindung mit § 30 BauGB entwickelt sich teilweise aus den Flächennutzungsplanungen der Gemeinde Schretstaken.

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, diese beinhaltet die Ausweisung einer Wohnbaufläche.

2. GRÜNDE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

In der Gemeinde Schretstaken wird erwartet, daß sich in den nächsten 10 - 15 Jahren die Baulandnachfrage stetig weiterentwickelt.

Zur Zeit stehen keine Grundstücke zwecks Bebauung innerhalb der Gemeinde zur Verfügung.

Die Gemeinde ist daher gehalten um kurzfristig Wohnraum zur Verfügung zu stellen, für das Gebiet westlich des Bullerberges, ausgenommen die vorhandene Bebauung unter Einbeziehung der westlich der vorhandenen Bebauung gelegenen Hofstelle und der Bürgersteigfläche vor der vorhandenen Bebauung, endend gegenüber der Einmündung in die Straße Dwerlanden mit dem Flurstück 7/5 den Bebauungsplan Nr. 3 aufzustellen.

Das zur Zeit unbebaute Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen mit nachfolgenden Festsetzungen:

Die Bebauung der Fläche ist vorgesehen mit Einzelhäusern in 1-geschossiger Bauweise. Die Grundflächenzahl beträgt 0,25.

Die Dachneigung beträgt 30° - 50°.

Die Dacheindeckung soll in unglasierten braun, rot, rotbraunen oder anthrazitfarbigen (mit Zwischenfarben) Dachsteinen und Dachpfannen erfolgen. Flachdächer werden ausgeschlossen, ausgenommen sind die Dächer der Nebenanlagen, wie z.B. Carports.

Es wird Verblendmauerwerk sowie Putzflächen oder Fachwerk zugelassen. An bestimmten Bauteilen ist Holz zulässig, die Fläche darf 30% der Gesamtfläche nicht überschreiten.

Die Grundstücksgröße beträgt mindestens 700 m².

In einem Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen.

Das nordwestlich des Bullerberges liegende Gebiet der Hofstelle wird als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Ziel ist es, die bedrohten baulichen Nutzungen in dem Bereich neu zu definieren.

Dabei wird auch hier der Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum funktionell und gestalterisch einbezogen.

Innerhalb des Dorfgebietes gelten nachfolgende Festsetzungen:

Die Bebauung ist vorgesehen mit Einzelhäuser in 1-geschossiger Bauweise.
Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

In einem Wohngebäude werden aus städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen festgesetzt.

Die gestalterischen Festsetzungen sind den Festsetzungen des o.g. „Allgemeinen Wohngebietes“ anzupassen.

3. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nicht zulassen, wird eine Umlegung gem. § 45 ff. BauGB vorgesehen.

Wird eine Grenzregulierung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 85 ff. BauGB statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplante Maßnahme nicht im Wege freier Vereinbarung durchgeführt werden kann.

4. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Mölln GmbH und es gilt gemäß Konzessionsvertrag zwischen der Gemeinde und den Stadtwerken für das neu erschlossenen Baugebiet ein Anschluß- und Benutzungszwang.

In dem Baugebiet wird eine Erdgasversorgung ohne Anschlußzwang durch die Stadtwerke Mölln errichtet.

Die Versorgung mit elektrischen Strom erfolgt durch die Schlesweg.

5. SCHMUTZWASSER- UND REGENWASSERBESEITIGUNG

Die Fläche liegt im Entwässerungsbereich der Ortsentwässerung Schretstaken. Der Bereich wird im Mischsystem entwässert.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Schretstaken

Kreis Herzogtum Lauenburg

Seite 4

Das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes kann direkt der Mischwasserleitung zugeführt werden und wird dann dem vorhandenen Klärwerk zugeführt.

Bei der geplanten Behandlung von Regenwasser sind die technischen Bedingungen zum Bau- und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (Amtsblatt Schleswig-Holstein 1992 Nr. 50 S. 82) zu beachten.

Teile des Bebauungsplangebietes (des Flurstückes 14/8) sind bereits in der hydraulischen Berechnung der Mischwasserleitung und des dazugehörigen Klärwerkes berücksichtigt worden.
Für die restliche Fläche ist eine hydraulische Berechnung durchzuführen, unter Beachtung des vorhandenen Rohrnetzes und der Kläranlage.

Sollte das Leitungsnetz nicht ausreichend bemessen sein, so sind technische Maßnahmen durchzuführen, die eine schadlose Beseitigung des Abwassers (Schmutz- und Regenwasser) ermöglichen.

Eine hydraulische Mehrbelastung der Verbandsrohrleitungen ist auszuschließen.
Die Ausführungsplanung der wasserwirtschaftlichen Anlagen (Ableitung/ Rückhaltung) ist mit dem Verband abzustimmen.

6. ABFALLBESEITIGUNG

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaftsgesellschaft Lauenburg mbH (AWL) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als Beauftragter Dritter durch.
Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung).

Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrhythmus und Bereitstellung).

Am Tag der Abfallentsorgung sind die Abfallbehälter zu den ausgewiesenen Abfallgefäßstandorten an der Straße „Bullerberg“ zu bringen.

An diesem Tag ist die Fahrbahn von parkenden Fahrzeugen freizuhalten.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich (Stichwege) und die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (Nr. 2) dürfen von Müllsammelfahrzeugen nicht befahren werden.

Von den gekennzeichneten Grundstücken Nr. 13 und 14 sind am Tag der Müllentsorgung die Behälter auf der, am Grundstück Nr. 12 gekennzeichneten Fläche abzustellen.

7. TIEFBAUARBEITEN

Die Straßenprofil der Straße „Bullerberg“ ist so gewählt, daß innerhalb dieser Straße geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind.

Für erforderlichen Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei der für den Kreis Herzogtum Lauenburg zuständigen Betriebsstelle der Schlesweg zu erfragen.

Für Fernseh- und Telefonkabel ist die zuständige Stelle der Telekom zu informieren.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mit dem Bezirksbüro Netze 83, Lohgerberstr. 9 in 23556 Lübeck, Telefon (0451) 488 – 46 23, so früh wie möglich mitzuteilen.

8. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der Baugrundstücke wird über die Straße „Bullerberg“ sowie über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich (Stichwege) und über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (Nr. 2) gesichert.

Die neu zu erstellenden Erschließungsstraßen werden entsprechend den Richtlinien EAE 85/95 hergestellt und dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

9. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Aus dem „Grünordnungsplan

Verfasser:

H.-R. Bielfeldt und Kerstin Berg

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt/in BDLA

Virchowstraße 18

entnommen:

1. Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Die ortsbildprägenden Bäume im Bereich des Dorfgebietes sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Kastanien und Eichen mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu ersetzen.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Dachbegrünung

Flachdächer bei überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen sind nur in Verbindung mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung zulässig.

Allgemeine Pflanzhinweise

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Anpflanzungen erfolgt für die Dauer von mindestens 2 Jahren nach Abschluß der Bauarbeiten. Chemische Mittel dürfen nicht eingesetzt werden.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Bereitstellung einer Ausgleichsfläche

Der Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden und in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften erfolgt innerhalb des Plangebietes durch Entwicklung einer extensiv zu pflegenden Wiese (max. zweimalige Mahd im Jahr, Aufnahme des Mähgutes, kein Einsatz von Düngemitteln nach einer Entwicklungszeit der Obstgehölze von 10 Jahren, kein Pestizideinsatz).

Anlage eines Knicks

Der Ausgleich für Beeinträchtigungen in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild erfolgt durch die Neuanlage

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3
der Gemeinde Schretstaken**
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 7

von randlichen Knick auf dem nördlichen Teil der Maßnahmenfläche (=Ausgleichsfläche).

Auf insgesamt rd. 70 lfm werden Wälle mit folgenden Maßen aufgesetzt:
Fußbreite 3 m, Höhe 1 m, Kronenbreite rd. 1,2 m.

Die Knicks werden mit folgenden Gehölzarten zweireihig, Abstand 1 x 1 m, auf Lücke , bepflanzt:

- | | |
|---------------------|-----------------|
| -Betula pendula | -Sandbirke |
| -Carpinus betulus | -Hainbuche |
| -Corylus avelana | -Hasel |
| -Crataegus monogyna | -Weißdorn |
| -Euonymus europaeus | -Pfaffenhütchen |
| -Quercus robur | -Stieleiche |

Die Gehölze werden in der Qualität leichte Sträucher bzw. leichte Heister verwendet.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt mindestens 2 Jahre.

Anlage einer Obstwiese

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft erfolgt eine Anpflanzung mit hochstämmigen Obstbäumen wie:

- Äpfel - (z.B. Glockenapfel, Gravensteiner, Ontario, Schöner von Boskoop)
- Birken - (z.B. Gellerts, Butterbirne)
- Kirschen (z.B. Große schwarze Knorpelkirsche) und Hauszwetschgen mit einem Stammumfang von mind. 8 cm. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Ausfälle werden ersetzt.

Oberflächengestaltung

Die Wege und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (z.B. Kies-/ Grandbelag, Natursteinpflaster mit groben Fugen ohne Betonbettung) zu errichten.

Oberbodenschutz

Vor Beginn weiterer Bautätigkeit wird der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Fläche abgeschoben und, soweit er für vegetationstechnische Zweck verwendet werden muß, seitlich auf Mieten gesetzt.

4. Gestalterische Festsetzungen

Grundstückseinfriedungen

Als Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Laubhecken (ggf. in der Verbindung mit einem Zaun, wenn dieser auf der zum Grundstück gerichteten Seite der Hecke errichtet wird und die Hecke nicht überragt) zulässig.

Anpflanzungen von Bäumen

Auf den Privatgrundstücken ist je ein Baum als Hausbaum anzupflanzen.

5. Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 (1) 16 BauGB)

Es ist zu prüfen, ob das Wasser von Dächern, Wegen und nicht mit Schadstoff belasteten Flächen auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden kann.

Die Festsetzung einer Regenwasserversickerung wäre rechtswidrig, wenn hierfür keine wasserbehördliche Einleiterlaubnis vorliegt.

6. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Knicks gem. § 15 b LNatSchG

Die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Knicks sind auf Dauer zu sichern.

Der Knickerlaß vom 30.8.1996 ist entsprechend einzuhalten.

Während der Bautätigkeiten sind die Gehölze vor Schädigungen zu schützen.

Die DIN 18920 ist entsprechend einzuhalten.

**10. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN IN DEN
WOHNGEBÄUDEN**

Innerhalb des Bebauungsplanes sind im gesamten Geltungsbereich die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 begrenzt.

Diese Festsetzung ist erforderlich, damit sich die neue Bebauung, die innerhalb des Geltungsbereiches entstehen wird, der Struktur und städtebaulichen Eigenart der umliegenden Bebauung der Gemeinde Schretstaken anpaßt.

11. LANDSCHAFTSPLAN

Die Gemeinde Schretstaken hat im Oktober 1994 die Aufstellung des Landschaftsplanes beschlossen.

Dieser befindet sich zur endgültigen Stellungnahme gemäß § 6 Abs. 3 LNatSchG beim Herrn Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg – Untere Naturschutzbehörde.

12. GEWÄSSERUNTERHALTUNG

Der Bebauungsplan ist mit dem zur Zeit genehmigten oder in der Planung befindlichen wasserwirtschaftlichen Plänen (Rahmen-, Entwicklungs- und Pflegeplänen) abzustimmen.

Verrohrte und offene Gewässerabschnitte bzw. die Anlagen der Bodenentwässerung dürfen vom Grundsatz her nicht überbaut werden. Ihre Zugänglichkeit hinsichtlich der Unterhaltung ist stets auch für schweres Gerät zu gewährleisten.

Es ist entlang der Böschungsoberkante ein 3 m breiter Randstreifen für die Unterhaltung des Gewässers vorzuhalten (Beseitigung von Abflußhindernissen einschließlich Ablagerung des anfallenden Treibselgutes).

Rohrleitungstrassen dürfen nicht bepflanzt werden, so daß tiefwurzelnde Gehölze die Vorflut gefährden.

Sollten die Auflagen nicht eingehalten werden, behält sich der Verband vor, die durch die Unterhaltungserschwernisse zusätzlich entstehenden Kosten aus der Durchführung der Verbandsaufgabe auf die Mitglieder bzw. Verursacher umzulegen oder im Falle einer Rohrleitung ohne Gewässereigenschaft- die Unterhaltungslast auf den Baulastträger oder Eigentümer zu übertragen.

Bei einer evtl. Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in das Verbandsgewässer, der Rohrleitung 1.18.8, oder über die Kläranlage in das Verbandsgewässer (Rohrleitung 1.18.9) ist die aus dem Bebauungsgebiet anfallende Abflußmenge nachzuweisen und geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der Spitzen-Abflußspenden darzustellen. Eine hydraulische Mehrbelastung der Verbandsrohrleitungen ist auszuschließen. Die Ausführungsplanung der wasserwirtschaftlichen Anlagen (Ableitung/Rückhaltung) ist mit dem Verband abzustimmen.

13. LÖSCHWASSER

Für das Bebauungsplangebiet ist eine Löschwassermenge von 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzustellen. Dies ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage möglich.

14. IMMISSIONEN

Bei Beachtung der VDI - Richtlinie 3471 und der Heranziehung des Runderlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales und des Ministers für

Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen sind Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe nicht vorhanden bzw. sind in der Bauleitplanung nicht zu berücksichtigen.

15. KOSTEN

Für die im vorliegenden Bebauungsplan städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde keine Kosten entstehen:

16. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Bebauung des Plangeltungsbereiches soll in einem Abschnitt durchgeführt werden.

Aufgestellt im Februar 2000

-Bürgermeister-