

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 11

1. Änderung und Ergänzung

Gebiet: Fuhlbrucksberg

Teilbereich I: Südlich der Straße Bolande,
östlich des "Forsthaus Bolande"
(Änderung)

Teilbereich II : Nördlich der Straße Bolande,
südwestlich des Kreisaltersheimes
(Änderung und Ergänzung)

der Stadt Reinfeld (Holstein).

Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 11, Gebiet Fuhlbrucksberg, der Stadt Reinfeld (Holstein) wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 27. Jan. 1972, Az.: IV 81d-813/04-62 genehmigt.

Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinfeld (Holstein) und dessen 6. Änderung wird die erste Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11, Gebiet: Fuhlbrucksberg, für den Teilbereich I: Südlich der Straße Bolande, östlich des "Forsthaus Bolande" un (Änderung) und den Teilbereich II: Nördlich der Straße Bolande, südwestlich des Kreisaltersheimes (Änderung und Ergänzung) der Stadt Reinfeld (Holstein) erstellt.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung der Flurkarte. Die Höhenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte vergrößert.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) beschloß die Aufstellung der ersten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11, Gebiet: Fuhlbrucksberg, für den Teilbereich I und für den Teilbereich II in ihrer Sitzung am 19. Juli 1978.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfes wurde das Planungsbüro H. H. Gerke, Erlenkamp 2a, 2400 Lübeck 1 (Israelsdorf) beauftragt.

1. Inhalt des Bebauungsplanes:

Teilbereich I

Durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen soll einem dort vorhandenen gewerblichen Betrieb die Möglichkeit einer notwendigen Erweiterung gegeben werden. Es handelt sich hierbei um einen Einzelhandelsbetrieb mit Haus-zu-Haus-Verkauf, der im weiteren Umkreis der Stadt Reinfeld (Holstein) den ländlichen Raum bedient. Für den Bereich des gewerblich genutzten Teilbereiches wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine "abweichende Bauweise" festgesetzt, um die betrieblich notwendigen Baulängen von über 50 m zu ermöglichen. Für gewerblich genutzte bauliche Anlagen sollen gem. § 31 Abs. 1 BBauG ausnahmsweise Geschoßhöhen bis zu 4,80 m Höhe zugelassen werden. Dies entspricht dem bereits vorhandenen baulichen Bestand.

Gleichzeitig werden die bisher festgesetzten Baugrenzen zugunsten der betroffenen Eigentümer vereinfacht und großzügiger festgesetzt.

Teilbereich II

Die Nutzung dieses Teilbereiches wird gegenüber der bisher vorgesehenen Bebauung generell verändert. Die Änderung und Ergänzung sieht sowohl eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, als auch mit Reiheneigenheimen vor.

Die Erschließung dieses Baugebietes erfolgt durch den Ausbau des Zuweges zum Kreisaltersheim, von dem die neu zu erstellende Erschließungsstraße "B" abzweigen soll. Die neu entstehenden Grundstücke sollen, soweit möglich, von den neuen Verkehrsflächen aus erschlossen werden.

Die Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde erforderlich, um die notwendigen Erschließungsmaßnahmen (Straße "A") in dem Bebauungsplan festsetzen zu können.

2. Erschließungsmaßnahmen:

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Teilbereiches I ist durch die vorhandene und ausgebaute Straße "Bolande" (K) sichergestellt.

Der Teilbereich II wird durch auszubauende bzw. neu herzustellende Straßenflächen erschlossen. Soweit die Baugrundstücke keinen unmittelbaren Anschluß an eine Verkehrsfläche haben, erfolgt die Erschließung über festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Reiheneigenheime und Grundstück Nr. 5).

2.2 Wasserversorgung

Für den Teilbereich I ist die Wasserversorgung bereits durch die im Verlauf der Straße "Bolande" verlegte Wasserleitung gesichert.

Für den Teilbereich II ist die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser durch das Versorgungsnetz des Städtischen Wasserwerkes der Stadt Reinfeld (Holstein) gleichfalls gesichert, da eine Anschlußmöglichkeit an die vorhandene Versorgungsleitung im Verlauf der Straße "Bolande" besteht.

2.3 Abwasserbeseitigung

Für den Teilbereich I besteht bereits eine in der Straße "Bolande" verlegte Abwasserleitung der zentralen Ortsentwässerung der Stadt Reinfeld (Holstein).

Für den Teilbereich II ist die Abwasserbeseitigung über eine Leitung mit Anschluß an das in der Straße "Bolande" vorhandene Abwassersystem der zentralen Ortsentwässerung der Stadt Reinfeld (Holstein) vorgesehen.

2.4 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie für den Teilbereich I ist durch das vorhandene Netz der Schleswag sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie für den Teilbereich II ist durch Anschluß an die bereits in der Nordostecke des Teilbereiches bestehende Umformerstation der Schleswag vorgesehen.

2.5 Versorgung mit Gas

Eine Versorgung mit Gas besteht bereits für das Teilgebiet I durch die in der Straße "Bolande" vorhandene Versorgungsleitung der Stadtwerke Bad Oldesloe.

Die Versorgung mit Gas für den Teilbereich II ist durch Anschluß an die in der Straße "Bolande" vorhandene Versorgungsleitung der Stadtwerke Bad Oldesloe vorgesehen.

2.6 Telefonversorgung

Für den Teilbereich I besteht bereits die Telefonversorgung durch das Ortsnetz Reinfeld (Holstein) der Deutschen Bundespost.

Für den Teilbereich II ist der Anschluß an das Ortsnetz Reinfeld (Holstein) der Deutschen Bundespost vorgesehen.

3. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft:

Da Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in beiden Teilbereichen nicht berührt werden, sind keine besonderen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgesehen.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Für den Teilbereich I sind keine Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens erforderlich.

Für den Teilbereich II ist die Ordnung des Grund und Bodens im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Reinfeld (Holstein) vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Stadt Reinfeld (Holstein) nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil V des BBauG (Umlegung gem. §§ 45 ff BBauG, Grenzregelung gem. §§ 80 ff BBauG, bzw. Enteignung nach §§ 85 ff BBauG) eingeleitet.

Die entsprechenden vorgesehenen Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnisses zu ersehen.

5. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Die Erschließung des Teilbereiches I ist bereits durchgeführt und abgeschlossen.

Für die Erschließung des Teilbereiches II wurden die voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten nach § 9 (8) BBauG überschläglich wie folgt ermittelt:

A. Grunderwerb	ca.	96.000,- DM
B. Verkehrsflächen	ca.	107.000,- DM
C. Straßenentwässerung	ca.	18.000,- DM
D. Straßenbeleuchtung	ca.	13.000,- DM
		<u>234.000,- DM</u>
		=====

Davon trägt die Stadt Reinfeld (Holstein) gem. § 129 BBauG 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

d. h. 23.400,- DM.

=====

Texteinschub siehe Blatt 6

E. Schmutzwasserkanalisation	ca.	66.000,- DM
F. Regenwasserkanalisation	ca.	28.000,- DM
G. Wasserversorgung	ca.	33.000,- DM
H. Gasversorgung	ca.	33.000,- DM
		<u>160.000,- DM</u>

160.000,- DM

Die Kosten zu E bis H sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 BBauG. Sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

Die vorstehende Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung Reinfeld (Holstein) gebilligt
am 30. Mai 1979.

Reinfeld (Holstein), den 17. Juli 1979



Bürgermeister

Stand der Begründung: -----:

geändert am: 14. 2. 1979

Aufgestellt durch:

PLANUNGSBÜRO H. H. GERKE ARCHITEKT
[Signature]
2400 LUBECK 1 (ISRAELSDORF) ERENKAMP 2a

Ergänzung

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 11
1. Änderung und Ergänzung
Gebiet: Fuhlbrucksberg

Teilbereich I: Südlich der Straße Bolande,
östlich des "Forsthaus Bolande"
(Änderung)

Teilbereich II: Nördlich der Straße Bolande,
südwestlich des Kreisaltersheimes
(Änderung und Ergänzung)

der Stadt Reinfeld (Holstein).

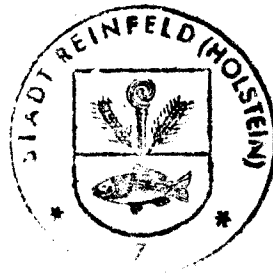
Texteinschub zu Ziffer 5, Seite 5 nach

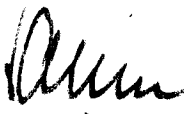
... d. h. 23.400,- DM.

=====

Ein Teil der für die Durchführung der Planung notwendigen Mittel wird im Nachtragshaushalt für das Jahr 1981 bereitgestellt. Weitere Mittel werden im Haushalt 1982 bzw. in den folgenden Haushalten entsprechend der Durchführung der Planung bereitgestellt.

Reinfeld (Holstein),
den 25. August 1981




(Sachse)
Bürgermeister

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11

- 1. Änderung und Ergänzung -

Gebiet Fuhlbrucksberg

Teilbereich I - südlich der Straße Bolande, östlich des Forsthauses Bolande (Änderung)


Teilbereich II nördlich der Straße Bolande, südwestlich des Kreisaltersheimes (Änderung und Ergänzung)

der Stadt Reinfeld (Holstein)

Texteinschub zu Ziffer 1 Teilbereich I im Anschluß an den letzten Absatz wird folgendes hinzugefügt:

Durch die Genehmigung der 6. Flächennutzungsplanänderung durch den Innenminister am 25.3.1983 sind nunmehr die Voraussetzungen für die Änderung des Teilbereichs I gegeben. Das bisher im Flächennutzungsplan z.T. als Wohnbaufläche und z.T. als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellte Gebiet wird als Mischgebiet entsprechend der tatsächlichen Nutzung ausgewiesen. Innerhalb der Mischgebietsfläche wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung eine Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Entsprechend den Hinweisen der Landesplanungsbehörde und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird festgelegt, daß durch die Ausweisung der Mischgebietsfläche keine 2. Baureihe entsteht.

Reinfeld (Holstein), den 2. Februar 1987


(Sachse)
Bürgermeister

