

85

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1
der Gemeinde V a l l u h n, Kreis Hagenow
für das Gebiet

"Westlich der Roten Straße"

I N H A L T

- 1. Allgemeine Grundlagen
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Bestand und Lage des Gebietes
- 2. Planungsziele
- 3. Entwicklung des Planes
 - 3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung
 - 3.2 Städtebauliche Daten
 - 3.3 Begrünung
 - 3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
- 4. Bodenordnung
- 5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- 6. Kosten

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Valluhn hat am 25.03.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Gelände westlich der Roten Straße" beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) v. 08.12.86
- der Einigungsvertrag vom 31.08.90 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.90
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.90
- die Planzeichenverordnung 1990 v. 18.12.90
- als Kartenunterlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage M 1:1000

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung Dipl.Ing. Eberhard Gebel in Bad Segeberg beauftragt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt im Nordwesten der Ortschaft Valluhn und grenzt im östlichen Bereich an die vorhandene Bebauung der "Roten Straße" an.

Die westlich der Roten Straße liegenden Grundstücke sind etwa zur Hälfte mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Das Gelände wird im östlichen Bereich, soweit es zu den Grundstücken der "Roten Straße" gehört, als Gartenland genutzt, die übrige Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

PP

Das Gelände des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die vorhandene Bebauung an der Dorfstraße
- im Osten durch die vorhandene Bebauung an der Roten Straße
- im Norden und im Westen ist keine natürliche Begrenzung vorhanden.

Hier grenzt der Bebauungsplan unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2. Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird notwendig, um der Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser von bauwilligen Bürgern der Gemeinde Valluhn zu entsprechen.

Darüber hinaus möchte die Gemeinde Valluhn im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch die zu erwartende Nachfrage nach Baugrundstücken aus dem Bereich des Transport-Gewerbe-Gebietes heraus verantwortlich unter Wahrung des dörflichen Charakters berücksichtigen.

Durch die vorgesehene Bebauung wird der Innenbereich der Gemeinde Valluhn nach Westen hin ergänzt und abgerundet.
Dabei sollen in dem Plangebiet zur Deckung des Wohnungsbedarfes 39 Einfamilienhäuser nebst Folgemaßnahmen zum fließenden und ruhenden Verkehr realisiert werden.

3. Entwicklung des Planes

3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die vorgesehene Bebauung orientiert sich am Bestand der bebauten Nachbarschaft, der historischen Bebauung der "Roten Straße" sowie der Bebauung an der Dorfstraße.

Die "Rote Straße" besteht aus einer Straßenrandbebauung mit sehr tiefen Grundstücken.

Um den Einwohnern der Roten Straße die Möglichkeit zu geben, ihren Kindern Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen, werden die westlich der Roten Straße liegenden Grundstücke zur Hälfte mit in den Bebauungsplan einbezogen.

Das neue Baugebiet wird als MD-Gebiet festgesetzt.

Vorgesehen ist die Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise.

Durch eine relativ lockere Bauweise wird das Ziel verfolgt, einen harmonischen Übergang zur bebauten und unbebauten Nachbarschaft zu erreichen.

Die planerische Konzeption sieht vor, die Gartengrundstücke an der Roten Straße durch einen befahrbaren Wohnweg wirtschaftlich zu erschließen und kleine Wohnquartiere mit hohem Wohnwert zu schaffen.

Hierbei sind folgende Grundsätze berücksichtigt:

- Ausrichtung der Gebäude nach Süd/West, um eine gute Besonnung zu gewährleisten
- kein Durchgangsverkehr
Die Grundstücke werden durch einen befahrbaren Wohnweg, der verkehrsberuhigt ausgebaut wird, erschlossen. Von diesem Wohnweg, der parallel zur hinteren Grundstücksgrenze der westlichen Bebauung der Roten Straße verläuft, werden durch Wohnwege kleine Wohnquartiere erschlossen.
- Die Rote Straße wird im nördlichen Bereich durch einen neu zu schaffenden kleinen Platz (Wendekreis) abgeschlossen.
Die Bebauung wird um diesen Platz herum abgerundet.

- Der neu zu schaffende Wendekreis in der Roten Straße und der Wendekreis der neuen Erschließungsstraße werden durch einen Fußweg miteinander verbunden.
- 10 m breite Grünstreifen zur Abschirmung und Abgrenzung der künftigen Bauflächen gegenüber der freien Landschaft.
- Möglichkeit einer abschnittsweisen Erschließung und Bebauung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Maß der baulichen Nutzung in der vorhandenen Umgebung.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt. Hierdurch wird eine lockere Bebauung und großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich.

Durch eine textliche Festsetzung wird die Zahl der Wohnungen in den Gebäuden auf maximal 2 begrenzt.

3.2 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet - in der Planzeichnung A durch eine graue Linie kenntlich gemacht - umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 5 ha.

Hiervon entfallen auf

- | | |
|-------------------------------|------------|
| - WA-Gebiet (Wohngebäude) | ca. 3,6 ha |
| - Öffentliche Verkehrsflächen | ca. 0,8 ha |
| - Abschirmungsgrün | ca. 0,6 ha |

Durch die vorliegende Planung wird die Errichtung von insgesamt 51 Wohneinheiten in Einfamilien- und Doppelhäusern ermöglicht.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 800 m².

94

3.3 Begrünung

Als Abschirmung des neuen Baugebietes gegenüber der freien Landschaft wird nach Norden und nach Westen zur Boize-Niederung hin ein 10 m breiter Grünstreifen vorgesehen und entsprechend im B-Plan festgesetzt.

Im Bereich der verkehrsberuhigt ausgebildeten Erschließungsstraßen ist das Anpflanzen von Einzelbäumen mit vorgesehen. Hierbei sind die Baumscheiben mit nicht versiegelten Flächen von mindestens 6 m² zu versehen.

Neben der geplanten Durchgrünung des öffentlichen Verkehrsraumes dient die geplante Anordnung von Einzelbäumen auch der Minderung von Abgas- und Schadstoffbelastung.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden westlich des Baugebietes an der Boize ausgewiesen.

3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die innergebietsliche Erschließung erfolgt über

- eine Verlängerung der Roten Straße.
Der bestehende Straßenquerschnitt wird weitergeführt und mündet in einen Wendekreis.

- Bau einer neuen Erschließungsstraße von der Dorfstraße aus parallel zur westlichen Grundstücksgrenze der Gebäude an der Roten Straße.

Diese Straße wird im Querschnitt genauso wie die Rote Straße ausgebaut, erhält im nördlichen Bereich einen Wendekreis.

Dieser Wendekreis wird mit dem Wendekreis der Roten Straße durch einen Fußweg miteinander verbunden.

- Von der neuen Erschließungsstraße führen zwei kleine Wohnwege nach Westen, die noch zwei weitere kleine Wohnquartiere erschließen.

92

Die Wohnstraßen sind als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Wohnstraße) dargestellt und sollen als Mischfläche einheitlich nach dem Vorbild der Roten Straße gestaltet werden.

Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen werden in der verkehrsberuhigten Fläche einschließlich der Wendeplätze, die einen Durchmesser von 22 m haben, errichtet.

Öffentliche Parkplätze können im Bereich der Fahrbahnverengungen (3,00 m Fahrbahnbreite auf 5,00 m Länge in Kombination mit Einzelbäumen) angeordnet werden.

Der Regelquerschnitt des Straßenprofils sieht bei 9,00 m Breite der öffentlichen Verkehrsfläche die Anordnung von Grünstreifen bzw. Parkstreifen vor.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die entsprechenden Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Gemeinde Valluhn werden auf freiwilliger Grundlage angestrebt.

Sollte es jedoch erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

A) Stromversorgung

Das Baugebiet wird an das Netz der ^{WEHAG} DEWAG angeschlossen.

B) Wasserversorgung

Die Gemeinde Valluhn ist an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Zarrentin angeschlossen.

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch Anschluß an diese zentralen Einrichtungen.

C) Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Valluhn wird ebenfalls an das zentrale Klärwerk in Zarrentin angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung des Neubaugebietes erfolgt durch Anschluß an diese zentralen Einrichtungen.

D) Oberflächenentwässerung

Das gering verschmutzte Oberflächenwasser (anfallendes Regenwasser von Dächern und Terrassen) ist auf den Grundstücken zu versickern.

E) Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises nach der Satzung der Gemeinde Valluhn durchgeführt.

6 Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Valluhn voraussichtlich folgende, zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

a) Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließung	rd. 35.000,00 DM
b) Bau von Straßen, Parkplätzen und Gehwegen	rd. 500.000,00 DM
c) Straßenentwässerung	rd. 100.000,00 DM
d) Beleuchtungsanlagen	rd. 25.000,00 DM
Summe	rd. 660.000,00 DM =====

Von der Gesamtsumme des beitragsfähigen
Erschließungsaufwandes trägt die Gemeinde
Valluhn gemäß § 129 Abs. 1 BauGB 10 %.

Die erforderlichen Mittel werden haushalts-
mäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haus-
haltes bereitgestellt.

Gemeinde Valluhn, den 19.08.03

P. Nierall
.....
Bürgermeister

