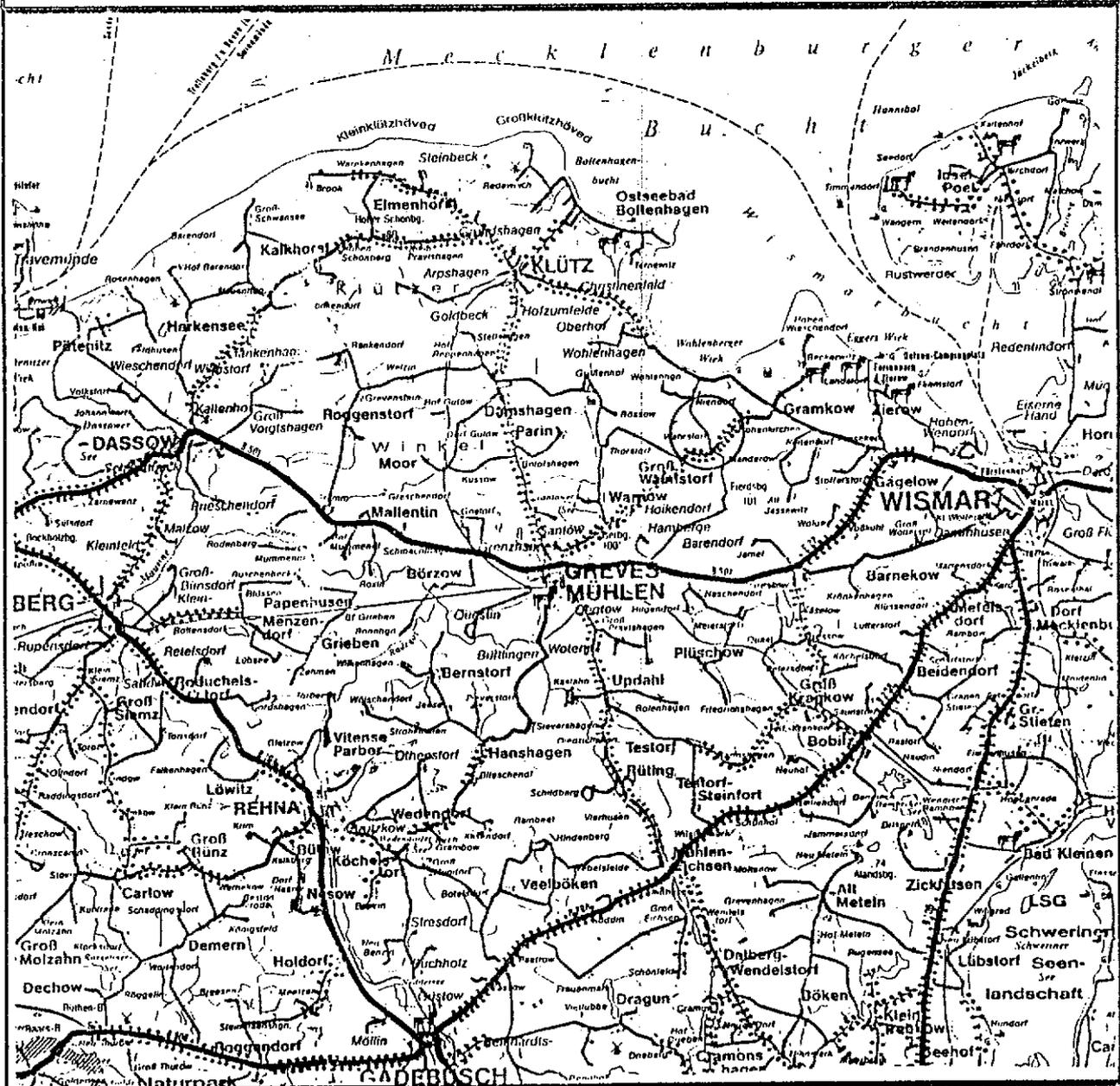


Inhaltsverzeichnis
für die Begründung zum Bebauungsplan Nr.1
der Gemeinde Groß Walmstorf - Kreis Grevesmühlen
Wohngebiet in Wahrstorf

	Seite
1. Bestandteile des Bebauungsplanes	1
2. Lage des Baugebietes	
2.1 Kartengrundlage	
2.2 Geltungsbereich des Plangebietes	
3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	2
4. Planerische Zielstellung	
5. Festsetzung zur Gestaltung des Baugebietes	
6. Ver- und Entsorgung des Baugebietes	3
6.1 Wasserversorgung	
6.2 Abwasserversorgung	
6.3 Feuerschutzeinrichtungen	
6.4 Müllbeseitigung	
6.5 Versorgung mit Elektroenergie	
6.6 Gasversorgung	4
6.7 Kommunikation	
7. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	
8. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes	
9. Realisierung	
10. Hinweise	
11. Beschluß über die Begründung	5

Erläuterungsbericht Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Groß Walmstorf



Übersichtsblatt

M 1 : 250 000

Planverfasser
Falk & Pettit

Planungsstand

Ingenieurgesellschaft für Bau - und
Planungsleistungen mbH
Tangstedter Landstraße 207
22417 Hamburg

Vorentwurf

Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr.1 der Gemeinde Groß Walmstorf für einen Teilbereich der Ortslage Wahrstorf besteht aus :

- Plan - Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1: 1000 mit Zeichenerklärung und
- Plan - Teil B - Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie Verfahrenübersicht

Dem Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

Lage des Baugebietes

Der Ort Wahrstorf befindet sich ungefähr 8 km nordöstlich von der Kreisstadt Grevesmühlen und ca. 3 km von der Ostsee.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Groß Walmstorf befindet sich in der Mitte des Ortes Wahrstorf.

Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Groß Walmstorf dient eine amtliche Plangrundlage für den Bebauungsplan, Maßstab M 1 : 1000, die durch das Vermessungsbüro Monika Neuhaus, Bocholt erstellt wurde.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird begrenzt

- | | | |
|-----------|---|--|
| im Norden | : | durch Ackerflächen |
| im Osten | : | durch Bebauung von Einfamilienhäusern und Gärten |
| im Süden | : | durch die Dorfstraße |
| im Westen | : | durch Bebauung und Gärten |

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.1 der Gemeinde Groß Walmstorf umfaßt eine Gesamtfläche von 0,74ha.

Der Ort Wahrstorf befindet sich :

ca.8 km von der Kreisstadt Grevesmühlen, ca. 14 km von der Freien Hansestadt Wismar entfernt, sowie ca. 3 km von der Ostsee.

Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Für Wahrstorf ist das Ortsbild zu gestalten, Mißstände und Disharmonie in der Ortslage sind zu beseitigen.

Durch geplante Bebauung soll das Erscheinungsbild des Ortes, das sich ungeordnet darstellt, aufgewertet werden. Die Lebensverhältnisse für die Einwohner von Wahrstorf sollen und müssen verbessert werden.

Durch die günstige Pendlerbeziehung zur Kreisstadt Grevesmühlen und auch die geringe Entfernung zur Ostsee wird die Wohnbebauung begründet. Natürlich wird von der Gemeinde auch das Anwachsen der Einwohnerzahl gewünscht.

Der Wohnungsbedarf der Gemeinde Wahrstorf entsteht durch fehlende Wohnungen für vorhandene Haushalte und den Wunsch nach verbesserter Wohnqualität und mehr Wohnraum.

Ein weiterer Anteil des Wohnungsbedarf entsteht durch die Neuansiedlung von Familien.

Auch möchte die Gemeinde durch ausreichende Vorbereitung von Bauflächen Abwanderungen jüngerer Bevölkerungsgruppen entgegenwirken.

Planerische Zielstellungen

Die mit dem Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Groß Walmstorf überplante Fläche ist unbebaut. Der gewählte Geltungsbereich stellt eine flächenmäßige Einheit dar.

Zur verkehrlichen Erschließung soll eine Stichstraße von der vorhandenen Dorfstraße in das Wohnbaugebiet führen.

Insgesamt sollen 12 Wohneinheiten entstehen, was für ca. 48 Personen neuen Wohnraum bedeutet.

Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes

Die Festsetzungen zu den einzelnen Bauflächen sind im Plan mit Hilfe einer Nutzungsschablone dargestellt.

Inhalt der Nutzungsschablone sind Angaben über:

- die besondere Art ihrer baulichen Nutzung
- die zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- die Grundflächenzahl
- die Geschoßflächenzahl
- die Bauweise
- die Art der Gebäude und
- die zulässige Dachneigung

Im Baugebiet soll überwiegend die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise als 1 - geschossige Straßenrandbebauung ermöglicht werden.

Ver - und Entsorgung des Baugebietes

Im Zuge der Bebauung sind neue Leitungen für Wasser, Schmutzwasser, Regenwasser, Strom und Fernsprechanlüsse zu verlegen.
Weiterhin wird eine Kleinkläranlage (Dreikammergruben) für Wohngebäude eingebaut.
Der Anschluß an die neuen zu verlegenden Leitungen ist jeweils über den Bereich der Dorfstraße möglich.
Für das Plangebiet sind keine Unterflurschächte bekannt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für Wahrstorf erfolgt über den Zweckverband Grevesmühlen.
In das neue Wohngebiet muß eine neue Trinkwasserleitung verlegt werden.

Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung ist im Trennsystem geplant.
Das anfallende Schmutzwasser soll in Zukunft über eine Kleinkläranlage entsorgt werden. Das Regenwasser kann in nahegelegene offene Gräben oder verrohrte Vorfluter eingeleitet werden.
Zur Verbesserung des Wasserhaushaltes soll jeder Grundstücksbesitzer das Regenwasser auf dem Grundstück versickern lassen. Regenwasserhausanschlüsse sind nicht geplant.

Feuerschutzeinrichtungen

Die Gemeinde verfügt über eine Freiwillige Feuerwehr. Der Stützpunkt befindet sich in Groß Walmsdorf. Die Löschwasserversorgung kann über die natürlichen Kleingewässer gesichert werden.

Müllbeseitigung

Im Gebiet des Kreises Grevesmühlen erfolgt eine Zentrale Müllfassung durch die ARG.
Die Abfallbehälter sind auf den Grundstücken unterzubringen.
Über die vorhandenen und geplanten Straßen kann jeder Haushalt von seinem Müll entsorgt werden.

Versorgung mit Elektroenergie

Die Haushalte der Gemeinde werden mit Elektroenergie über die HEVAG (Hanseatische Energieversorgungs- Aktiengesellschaft) versorgt.
Die durch das Plangebiet verlaufende oberirdische Niederspannungsleitung muß ins Erdreich verlegt werden.

Gasversorgung

Eine Erdgasversorgung ist in der nächsten Zeit nicht vorgesehen.

Kommunikation

Die Gemeinde ist dem Telefonnetz der Bundespost- Telekom über die Kreisstadt Grevesmühlen angeschlossen.

Das neue Wohnbaugebiet sollte ebenfalls angeschlossen werden.

Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Wahrstorf befindet sich an der Landstraße LI03, die Grevesmühlen mit der Bäderstraße Wismar - Klütz verbindet.

Zur Erschließung der Bauflächen im Planbereich wird eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit als verkehrsberuhigte Zone gebaut. Die Stichstraße hat eine Breite von 3,80m und einen Gehweg von 1,20m sowie ein Bankett auf jeder Seite.

Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

Um dem dörflichen Charakter und den Ansprüchen an das Wohnen auf dem Lande besser gerecht zu werden, sind entlang der Straße Bäume und Sträucher anzupflanzen. Den Bauherren / inen soll die Möglichkeit zur Umsetzung eigener Gestaltungsideen gegeben werden, was die Gärten betrifft.

Realisierung

Die Realisierung des Bebauungsplanes (Herstellung der Erschließungsanlagen und Baureifmachung der Baugrundstücke) soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Dabei sollen ggf. Möglichkeiten zu einem vorzeitigen Baubeginn genutzt werden. Die Gemeinde rechnet damit, daß das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr.1 durch Genehmigung im 3. Quartal 1994 abgeschlossen werden kann.

Hinweise

Die Gemeinde Groß Walmstorf empfiehlt den Bauherren / inen, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes, daß anfallende Dachflächenwasser bei Eignung der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstückes auf dem Grundstück selbst versickern zu lassen.

Den Bauherren / inen des Gebietes wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur umweltfreundliche Brennstoffe zu verwenden.

Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung
Groß Walmstorf am _____

Groß Walmstorf, den _____
Gemeinde Groß Walmstorf

Der Bürgermeister

Aufgestellt durch

Falk & Pettit
Ingenieurgesellschaft für Bau -
und Planungsleistungen mbH
Tangstedter Landstraße 207
22417 Hamburg

Aufgestellt am :

zuletzt geändert /
ergänzt (Stand) am:

Hamburg, den _____

Verschleiß
nach 2000
Umbauten
einen Gebrauch zulässig.

KATASTER UND
VERMESSUNGSAMT
Bahnhofsstraße 79a
23936 Grovesmühlen

Auszug aus dem Flurkartenwerk
Kreis Grovesmühlen
Gemeinde Gr. Malsst.
Gemarkung Walsdorf
Flur 1 Maßstab 1:3000
Grovesmühlen, den 17.3.1974

Reitlock

7

U₁

U₂

57

67

U₃

68

U₄

60

Bornwisch

24

Steinbäck

43

48

47

46

30

29

28

31

32

33

27

34

35

36

37

38

39

40

41

42

44

45

49

50

51

52

53

54

55

56

62

63

64

65

66

69

70

71

72

73

74

75

76

78

79

80

81

82

83

Hölpohl

Hemwisch

90 Stiert

Kiepenberg

U₅

U₆

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

34