

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8

der Stadt Nortorf

1. Vorhemerkung:

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Neuansiedlung außerhalb der alten im Zusammenhang bebauten Ortschaft im Sinne des §13 des Preußischen Gesetzes über die Gründung neuer Ansiedlungen vom 10. August 1904/18. Dezember 1923/23. Mai 1930 (Ges. S. 227/225/99). Die Erklärung zum Baugebiet durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde erforderlich, um die baurechtlichen Grundlagen zur Erteilung von Baugenehmigungen zu schaffen und um eine geordnete Bebauung sicherzustellen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grund der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nortorf, die dem Innenminister des Landes Schleswig-Holstein zur Genehmigung vorliegt.

2. Räumlicher Geltungsbereich:

Er umfaßt einen Teil des Flurstücks 291/94, sowie die Flurstücke 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21/6, 21/7, 22, 23 der Flur 5604 A, Gemarkung Nortorf.

3. Städtebauliche Maßnahmen:

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines ca. 2 ha großen reinen Wohngebietes und ca. 1,8 ha großen allgemeinen Wohngebietes vor. Es können ca. 60 Wohneinheiten gebaut werden. In dem WA-Gebiet soll einem ortsansässigen Elektrobetrieb die Möglichkeit der Errichtung von Lager und Verwaltungsgebäude, sowie die Seßhaftmachung von Mitarbeitern gegeben werden. Gemeinschaftseinrichtungen wie Läden, Kindergarten, Post, Sparkasse Kirche und Schulen sind in den angrenzenden Stadtgebieten vorhanden. Diese Einrichtungen reichen für das neue Baugebiet aus. Versorgungseinrichtungen werden auf dieses Gebiet erweitert.
Elt, Gas und Wasser : Anschluß an das Ortsnetz.
Regenwasser und Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.
Anschluß an das Ortsnetz mit natürlichem Gefälle.
Die Müllabfuhr wird durch genormte Sammelbehälter durch die Stadt geregelt.
Die notwendige Feuerlöschrichtung wird durch den Einbau von Hydranten geschaffen.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen von den Eigentümern selbst bebaut werden sollen oder an Bauträger abgegeben werden. Die erforderlichen Erschließungsstraßen werden von den Bauträgern ausgebaut und können danach von der Stadt übernommen werden (nach Maßgabe des Erschließungsvertrages).
Der auf Parzelle 17 befindliche Privatweg dient der Erschließung des Betriebsgrundstücks der dort befindlichen Elektrofirma.

Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach §85 ff BBauG statt. Das genannte Verfahren wird jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Soweit sich das Gelände im Privateigentum befindet und die vorhandenen Grundstücksflächen und Grenzen mit denen im vorliegenden Bebauungsplan nicht übereinstimmen, wird durch Umlegung der Grundstücke gemäß §45 ff resp. dem Verfahren betr. Grenzregulierung nach §80 ff BBauG die Durchführung angestrebt.

5. Kosten:

Für die vorgesehenen Erschließungs- und Ausbaukosten werden nach überschläglicher Berechnung etwa folgende Aufwendungen notwendig:

a) Kosten für Fahrbahn und Gehwege	121.000,- DM
b) Kosten der Entwässerung	140.000,- DM
c) Kosten der Versorgungsleitungen	-----106.000,- DM-----
Summe:	=====367.000,- DM=====

Die Erschließung und der Ausbau werden nach § 123 Abs. 3 BBauG einem Unternehmer übertragen.

An den Kosten zu a) wird sich die Stadt im Rahmen des § 129 Abs. 1 BBauG mit 10 % beteiligen.

6. Im Erschließungsvertrag mit der Stadt Nortorf werden Garteneinfriedigung, Vorgartenbepflanzung, Befestigung der Gehwege sowie Art und Umfang der Müllbehälteranlagen festgesetzt.

Nortorf, den 5. März 1970

S t a d t N o r t o r f
Der Magistrat

Bürgermeister