

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 3. Änderung der Gemeinde
Warder, Kreis Rendsburg - Eckernförde

1. Grundlagen des Planes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1, 3. Änderung der Gemeinde Warder, Kreis Rendsburg-Eckernförde, ist aufgestellt aufgrund § 10 BBauG vom 18.8.1976. Er umfaßt eine Gesamtfläche von rd. 14 ha. Der vorliegende Plan wurde von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 11. 03. 81 als Entwurf und in der Sitzung vom - 3. 09. 81 als Satzung beschlossen.

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topographischen Nachweis dienten Abzeichnungen der Katasterkarte.

2. Das Bebauungsgebiet

Das Bebauungsgebiet besteht aus einem zusammenhängenden Teil im Südosten der Gemeinde Warder. Von der ca. 14 ha großen Fläche werden ca. 5,6 ha als Wochenendgebiet ausgewiesen. Durch den Bebauungsplan soll eine zu starke Verdichtung der Wochenendhausbebauung sowie eine Ausdehnung dieser Bebauung in das Landinnere hinein verhindert werden. Ein öffentlicher Badeplatz ist in der Ortslage vorhanden, so daß ausreichend Bademöglichkeiten für die Dorfbewohner vorhanden sind.

3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Erschließungsstraße in dem Gebiet ist nach den Vorschriften der Gemeinde Warder anzulegen. Einzelheiten werden durch Vertrag geregelt. Die Verkehrsflächen im Wochenendgebiet sind mit fester, wassergebundener

Decke auszubilden und von den Anliegern ständig in einwandfrei befahrbarem Zustand zu halten. Ausnahme Straße A. Soweit sich das für die Erschließungsmaßnahme in Anspruch zu nehmende Gelände in privatem Eigentum befindet und die geplanten Erschließungsmaßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freiwilliger Vereinbarungen durchgeführt werden können, wird die Enteignung nach § 85 ff. BBauG eingeleitet.

Vorhandene Wallhecken (Knicks) sind für das gesamte Plangebiet zu erhalten.

4. Ver- und Entsorgung und Stromversorgung

Alle Grundstücke werden durch Anschluß an die bestehenden Stromleitungen versorgt.

Der Anschluß der Wohneinheiten an das Versorgungsnetz der Schleswag AG erfolgt nach den gültigen Anschlußkosten - Richtlinien und wird den einzelnen Eigentümern in Rechnung gestellt.

Von der vorhandenen Transformatorenstation sind die Hauptleitungen und alle Anschlußleitungen zu verkabeln.

Freileitungen sind nicht zugelassen.

Die Wasserversorgung ist, soweit noch nicht vorhanden, durch eine gemeinsame, genossenschaftlich betriebene Anlage sicherzustellen. Da die Planung für die Wasserversorgungsanlage noch nicht feststeht, ist die genaue Lage der Pumpstation noch nicht festzulegen. Es sind daher sowohl Käufer als auch die Verkäufer der Baugrundstücke zu verpflichten, sich dieser Planung zu unterwerfen, und zwar sowohl hinsichtlich der Mitbenutzung und Kostentragung durch die Käufer als auch der Zurverfügungstellung der erforderlichen Grundstücksteile für diese Anlage einschl. aller Leitungen durch die Käufer und die Verkäufer. Ebenso ist das ggf. erforderliche Schutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage entsprechend den geltenden behördlichen Vorschriften und der hierfür noch aufzustellenden Planung einzurichten.

5. Abwässerbeseitigung

Die auf den Grundstücken anfallenden Schmutzwässer sind in einer in den Erschließungsstraßen verlaufenden Schmutzwasserleitung zu sammeln und in eine zentrale, genossenschaftlich betriebene Kläranlage zu leiten und anschließend im Untergrund zu verrieseln. Für die Verrieselung steht in diesem Gebiet sandiger Boden ohne undurchlässige Horizonte an.

Das Grundwasser liegt 10,- m unter Oberkante Gelände. Auf den Grundstücken sind vor Einleitung des Schmutzwassers in die Sammelleitung begehbare Kontrollschächte an der Grundstücksgrenze anzulegen.

Da die Planungen für die Gemeinschaftskläranlage noch nicht feststeht, ist die genaue Lage der Klärgrube noch nicht festzulegen. Es sind daher sowohl Käufer als auch die Verkäufer der Baugrundstücke zu verpflichten, sich dieser Planung zu unterwerfen und zwar sowohl hinsichtlich der Mitbenutzung als auch der Zurverfügungstellung der erforderlichen Grundstücksteile für diese Anlage einschl. der Leitungen durch Käufer und Verkäufer. Ebenso sind die ggf. erforderlichen Schutzgebiete für die Kläranlage und die Verrieselungsanlage entsprechend den geltenden behördlichen Vorschriften und den hierfür noch aufzustellenden Planungen einzurichten.

6. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt gemäß der Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

7. Kosten

Nach vorläufigen Berechnungen betragen die Kosten für die Erschließungsmaßnahme:

Straßenbau u. Beleuchtung 300.000,-- DM
=====

Davon trägt die Gemeinde Warder 10 % = 30.000,- DM.

Die Kosten für die Versorgungsleitungen:

Wasserversorgung	97.000,-- DM
Brunnenanlage	57.000,-- "
Elt.-Versorgung	123.000,-- "
Entsorgung	200.000,-- "
Klärgrube	73.000,-- "

	550.000,-- DM =====

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen für Straßenbau, Wasserversorgung und Stromversorgung werden vom Bauträger, der Fa.

DOMENICA - Baubetreuungs GmbH
Königsteiner Straße 15
6238 Hofheim/Ts

übernommen.

Im Wochenendgebiet werden alle Versorgungsmaßnahmen durch die Anlieger durchgeführt. Der Gemeinde Warder entstehen hier keine Kosten.

2351 Warder, den...12.10.81.....

JOHANNES BENESCH

Freischaffender Architekt

2353 NORTORF / Holstein

Schwalbenstraße 3 · Telefon 2122

.....
Planverfasser