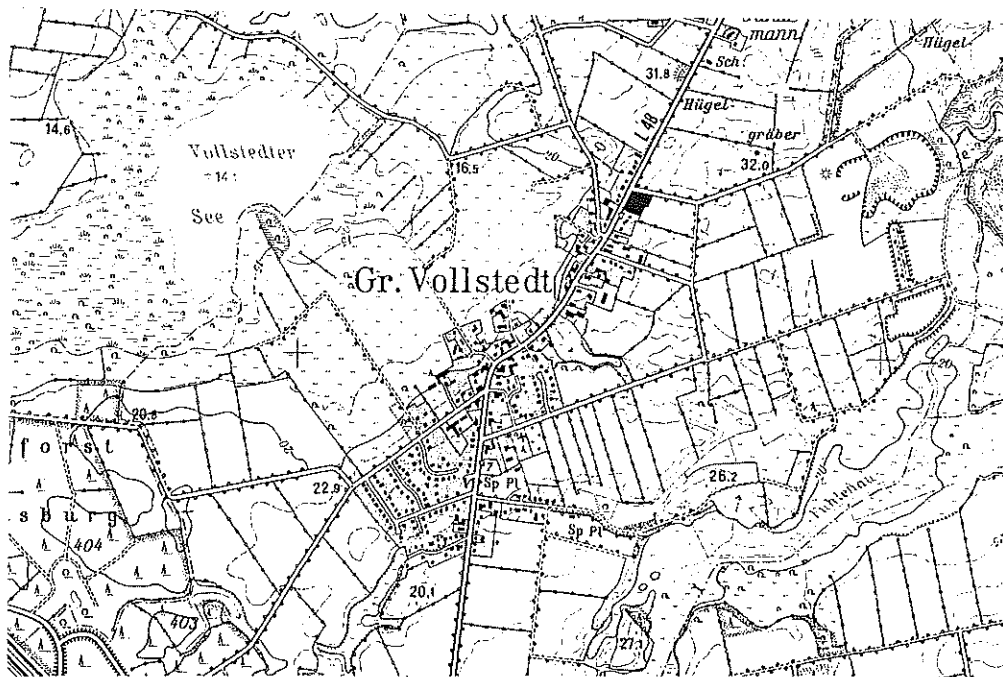


Erläuterungen
zur
Entwicklungssatzung
gem. § 34 Abs.4 Nr.2 BauGB
für das Gebiet „Schöttenbarg“

**Grundstück Dorfstraße Nr. 76, östlich der Dorfstraße,
und vorh. Bebauung südlich der Straße Am Wasserturm**

der Gemeinde Groß Vollstedt



Übersichtskarte 1 : 25000

Die Gemeindevertretung Groß Vollstedt hat in ihrer Sitzung am ^{- 8. OKT. 2001} die Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr.2 BauGB beschlossen.

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Groß Vollstedt hat einen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich dieser Satzung wird durch diesen Flächennutzungsplan abgedeckt. Dieser weist für den Geltungsbereich gemischte Bauflächen aus.

Die überplante landwirtschaftliche Hofstelle ist durch Abbruch abgängig und soll an dieser Stelle nicht wieder errichtet werden.

Planungsanlass ist den Innenbereich deutlich vom Außenbereich abzugrenzen und damit Klarheit bei der städtebaulichen Beurteilung der Lage des Vorhabens zu erlangen.

Diese Satzung bedarf keiner Genehmigung, da sie aus einem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist.

2. Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den Bereich, der in der beigelegten Planzeichnung festgesetzt ist. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Geltungsbereich umfasst die vorhandene Hofstelle „Dorfstraße Nr. 76“ auf den Parzellen 5/9, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16 der Flur 9 der Gemarkung Groß Vollstedt.

Die Satzung umfasst eine Fläche in einer Größe von ca. 0,5 ha.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Bei dieser Satzung geht es zum einen darum, die nachweislich vorhandenen Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen, und zum anderen wird die Gemeinde abschließend klarstellen, dass die baulichen Anlagen dem Innenbereich zuzuordnen sind.

Erfasst werden Grundstücke, teilweise bebaut, an der Dorfstraße und der Straße Am Wasserturm sowie 2 geplante Grundstücke in 2. Reihe.

4. Zulässige bauliche Nutzung

Die zulässige bauliche Nutzung auf den neu entstehenden Grundstücken wird durch einzelne planungsrelevante Festsetzungen in der Satzung geregelt.

Die vorgesehene ergänzende Bebauung hat sich der vorhandenen Umgebung anzupassen. Diese ist als typisches Dorfgebiet anzusehen. Die zusätzlich geplante Bebauung soll daher in der offenen Bauweise erfolgen.

5. Immissionen

Südlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinehaltung. Die erforderlichen Abstände sind gutachterlich untersucht. Dennoch sind Beeinträchtigungen durch Gerüche nicht auszuschließen.

6. Auswirkungen

- Landschaft

Diese Planung stellt einen Eingriff in die Schutzgüter (Landschaftsbild, Tier- und Pflanzenwelt, Boden, Klima und Luft sowie Wasser) dar.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden jedoch nicht erforderlich, da der Versiegelungsumfang für Gebäude, Terrassen, Zuwegungen und Nebenanlagen (170 m²/Grundstück) gegenüber dem bisherigen Bestand nicht erhöht wird.

Zur freien Landschaft hin (Richtung Osten) wird die Neuanlage eines Knicks vorgesehen.

- Erschließung

Die Erschließung erfolgt über einen Bauträger und wird mittels Erschließungsvertrag geregelt.

Verkehrliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die neu entstehenden Grundstücke werden über eine anzulegende Stichstraße an die Dorfstraße angebunden.

An der Einmündung von Erschließungsstraßen werden Sichtflächen gem. RAS-K-1 (Ausgabe 1988) Ziff. 3.4.3 (Anfahrtsicht) ausgewiesen.

Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd frei zu halten.

Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.

Die technische Ausbildung und der Bau der Einmündung der Erschließungsstraße darf nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Rendsburg erfolgen.

Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten an der Einmündung sind dem Straßenbauamt Planunterlagen (RE-Entwürfe) in 3facher Ausfertigung zur Genehmigung vorzulegen.

Für die neue Wohnbebauung ist Lärmsanierung zu Lasten des Landes als Baulastträger der Landesstraße 48 ausgeschlossen. Es ist mit erheblicher Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm und erheblich zunehmendem Verkehrslärm zu rechnen.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Wasserleitungsgenossenschaft Groß Vollstedt e. G.

Die für die Löschwasserversorgung erforderlichen Hydranten werden in Absprache mit dem örtlichen Wehrführer vorgesehen.

Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser ist dem zentralen System der Gemeinde Groß Vollstedt zuzuführen.

Regenwasserableitung

Das im Bereich der Straßen anfallende Oberflächenwasser wird in Regenwasserkanälen und über eine vorhandene Vorflutleitung nach einer - den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Vorreinigung - dem Vollstedter See zugeführt.

Auf den Grundstücken anfallendes Regenwasser verbleibt auf den privaten Flächen und wird versickert.

Grundlage für die Versickerung von Regenwasser aus dem Bereich der häuslichen Bebauung ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“.

Zur Befreiung der Niederschlagswasserabgabe von Straßen- und Gewerbeflächen sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ vom 25.11.1992 zu berücksichtigen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Ortsnetz der Schleswig AG, Rendsburg.

Fernmeldewesen

Die Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

Beseitigung von Müll und Abfällen

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

Groß Vollstedt, den

7 5. JAN. 2002



Gemeinde Groß Vollstedt
- Der Bürgermeister -

Stand: 23.08.2001

Dipl. Ing. Ernst Potthast, Architekt und Stadtplaner, 24787 Fockbek, Telefon (0 43 31) 6 22 66