

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Alt-Mölln

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1000 gemäß §§ 2, 8, 9 und 10 in Verbindung mit § 30 BBauG vom 23. Juni 1960 ist aus dem am 26. April 1973 vom Innenminister genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Alt-Mölln, Az.: IV 81d - 812/2 - 53.2 und der im Planverfahren befindlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

2. Lage, Umfang, landschaftliche Einbindung und Gestaltung der Bebauung

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 liegt vor einem größeren Waldgebiet, dem Mannhagener Forst auf einem Gelände, daß in südöstlicher Richtung zum Dorfkern Alt-Mölln hin abfällt.

Der höchstliegende Bereich des Plangeltungsbereiches liegt auf einer Höhe von 35,00 m ü. NN, der Tiefpunkt auf einer Höhe von 27,00 m ü. NN. Nördlich und südlich des Bebauungsplanes sind bereits Einfamilienhäuser errichtet worden. An der östlichen Grenze verläuft die Landesstraße 257 in nordsüdlicher Richtung.

Die Festsetzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches gewährleisten, daß sich die neue Bebauung harmonisch der vorhandenen Bebauung anpaßt und sich in die Landschaft einfügt. In den

höher liegenden Bereichen ist innerhalb des Textes festgesetzt, daß die Gebäude im 1. Geschoß mit einem dunklen Verblendmauerwerk zu verblenden sind, die in diesem Bereich möglichen Keller-
geschosse sind in ihrer Gestaltung dem 1. Geschoß anzupassen. Die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke, die an das geplante Naturschutzgebiet im Nordwesten des Planbereiches grenzen, sind zum Naturschutzgebiet hin einzuzäunen. Der Zaun sollte in leichter Drahtgeflechtausführung errichtet werden. Massive Grenzeinfassungen in diesem Bereich sind unzulässig.

3. Maßnahme zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nicht zulassen, wird eine Umlegung gem. § 45 ff BBauG vorgesehen.

Wird eine Grenzregulierung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 85 ff BBauG statt. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplante Maßnahme nicht im Wege freier Vereinbarung durchgeführt werden kann. Die geplante nördlich zu bebauende Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Alt-Mölln als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, die südliche Fläche soll als Dorfgebiet ausgewiesen werden. Die Erschließung erfolgt von der L 257 über zwei Wohnstraßen, von denen alle Grundstücke aus erschlossen werden. Erforderliche Böschungen der Erschließungsanlage können auch auf Privatgelände liegen.

4. Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die gemeinschaftliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Alt-Mölln.

Die Wasserversorgungsleitungen sind bereits bis in das Baugebiet im ausreichenden Querschnitt herangeführt worden.

Das Wasserwerk ist groß genug, auch dieses Gebiet ohne Erweiterung mitzuversorgen.

Die Versorgung mit Strom wird über die Schlesweg erfolgen.

5. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des neuen Bebauungsplangebietes erfolgt durch Anschlüsse an das gemeindliche Ortsnetz. Das Abwasser wird einer Simultanteichanlage an der südöstlichen Seite der Bundesstraße 207 gelegen zugeführt und dort gereinigt.

An der Ostseite des Gebietes liegt bereits die Schmutzwasser-
vorflutleitung, die einen ordnungsgemäßen Anschluß an das Ortsnetz gewährleistet.

Das vorhandene Klärwerk ist fertiggestellt und in Betrieb und ist ausreichend groß bemessen.

6. Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser wird mittels einer Betonrohrleitung über die Grundstücke östlich des Plangeltungsbereiches in den Mühlenbach eingeleitet. Die Leitungstrassen werden, da ein Teil über Privatgrundstücke führt, mittels Grunddienstbarkeiten für die Gemeinde gesichert.

7. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in festen, verschließbaren Gefäßen und wird durch die öffentliche Müllabfuhr geregelt abgefahren.

8. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan städtebauliche Maßnahmen werden der Gemeinde Alt-Mölln gemäß § 129 BBauG 10% der Erschließungskosten, d.h. ca. 58.856,00 entstehen.

Erschließungskosten:	
Straßenbau	DM 365.000,00
Regenentwässerung 50%	DM 82.000,00
Straßenbeleuchtung	DM 24.000,00
Grünfläche/Spielplatz	DM 13.000,00
	<hr/>
	DM 493.000,00
+ 13% Mehrwertsteuer	DM 64.090,00
	<hr/>
	DM 557.090,00
+ Baunebenkosten	DM 31.468,71
	<hr/>
Erschließungskosten	DM 588.558,71
	=====

9. Immissionen, Emissionen

Der südwestliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 (MD-Gebiet) liegt im Einwirkungsbereich der beiden Schwein-Intensivhaltungsbetriebe der Gemeinde, gem. der VDI-Richtlinie 3471.

Die zu erwartende Verkehrsmenge der Landstraße 257 beträgt ca. 2.000 Kfz/24 h, gemäß DIN 18005 beträgt der äquivalente Dauerschallpegel 55 dB(A) (maßgebende stündliche Verkehrsmenge = 0,1 durchschnittlicher täglicher Verkehr). Der Planungsrichtpegel für Allgemeines Wohngebiet (WA) beträgt 55 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Für den WA-Bereich östlich der Planstraße II sind für die Gebäude Schallschutzfenster vorzusehen an der Nord-, Ost- und Südseite.


Der Bürgermeister
[Handwritten signature]

Aufgestellt: 2410 Mölln, im Dez. 1980
Die Planverfasser
[Handwritten signature]
B E E C K E N & P A R T N E R
Architekten - Ingenieure
Humboldtstraße 2g, 2410 Mölln