



3.0 STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN :

3.1 Planungsanlaß + Zielsetzung .

Das Gebiet des Bebauungsplanes grenzt an den Zentrumsbereich der Gemeinde Ahrensböök an und beinhaltet die im Flächennutzungsplan als MI-Gebiet ausgewiesenen Teile der Straßenrandbebauung der Plöner Straße - zwischen Nordsternkreuzung und Mösberg - , die nördliche Straßenrandbebauung des Mösberges sowie die dahinter liegenden WA-Wohnbauflächen.

Die Bauleitplanung in diesem Bereich erfolgte unter folgenden Zielsetzungen :

MI - GEBIETE • (ALTBEBAUUNG) •

Mit der Überplanung der bebauten MI-Gebiete sollen die städtebaulichen Rahmenbedingungen für absehbare Erneuerungsmaßnahmen vorgegeben werden.

Die hier z.Zt. stagnierende Entwicklung soll durch Verbesserung der Standortbedingungen - u.a. durch Schaffung ausreichender Parkplatzflächen und der langfristig zu erwartenden

Verkehrsberuhigung, durch Ausbau der Osttangente zu einer Ortsumgehung, aktiviert werden.

Gleichzeitig läßt die Besiedelung der anliegenden Wohnbauflächen - (ca. 186 WE) - und die von dort geplanten Fußwegenbindungen, eine planerisch erwünschte Stärkung des Klein-Gewerbeanteiles dieser Baugebiete erwarten.

WA - GEBIETE . (NEUBAUGEBIET) .

Nachdem die vorhandenen Baugebiete der Gemeinde ausgeschöpft sind, soll mit der Erschließung des Neubaugebietes der Baulandbedarf der nächsten Jahre gedeckt werden. An-sichts der Größe und des Umfanges des Gesamtgebietes wur-den der Planung eine gute Orientierung und Gliederung der einzelnen Baugebiete zugrunde gelegt.

Dies erfolgt zum einen durch die Berücksichtigung und ent-sprechende Nutzung vorhandener Zäsuren - (Knick) - sowie zum anderen durch die Betonung der Haupteerschließungs-straßen - (Planstraße -A- bzw. z.T. Planstraße -B-) - mit-tels einer einseitigen Baumpflanzungsfestsetzung - als Reihe - und gegenüberliegenden Heckenfestsetzungen. Die Bebauung wurde überwiegend als einseitige "Straßenrandbebauung" und gegenüberliegend als "Wohnbereichsbebauung" - Wohncluster - (Erschließung über Stichstraßen mit redu-ziertem Straßen-Profil und speziellem Ausbau analog den holländischen "Woonerven") angeordnet .

VERBESSERUNG DER VERKEHRSERSCHLIEßUNG - AUSBAU DER OST-TANGENTE - (Vgl. auch dazu Erläuterungsbericht zur 2. F-Planänderung) .

Der Bebauungsplan erfaßt und schafft außerdem die Voraussetzungen für die Weiterführung des vorhandenen bzw. im Bau befindlichen Teilstückes der Osttangente. Der dann vorhandene Straßenzug stellt den 1. Bauabschnitt der Orts-umgehung dar und fängt insbesondere den Verkehr aus Rich-tung Lübeck zur B 432 ab.

Gleichzeitig wird hiermit die Anbindung des Gewerbegebietes nachhaltig verbessert und die Plöner Straße und der Mös-berg vom Lkw-Verkehr entlastet.

3.2 Spezielle Entwurfskriterien .

3.2.1 Art, Maß und Umfang der geplanten Nutzungen - Teilgebiete -A- bis -C-, MI-Gebiete, Straßenrandbebauung an der Plöner-Straße, Umfang gesamt ca. 2,395 ha .

Aufgrund der Festsetzungen ist kurzfristig die Errichtung von dringend erforderlichen Parkplätzen - (insgesamt 34 P im Bereich der Nordsternkreuzung und in Verlängerung der Planstraße -8-) möglich .

Langfristig ist der Bau weiterer Parkplätze in Längsaufstellung entlang der Plöner Straße möglich. Die Parkplätze, insbesondere im Bereich der Nordsternkreuzung, sollen auch den Parkplatzbedarf der umliegenden Altbebauung mitabdecken.

Mit der Zurücknahme der Bauflucht im Teilgebiet -B- soll die zur Zeit nur ca. 2,0 bis 3,0 m tiefe Vorgartenzone verbreitert - und das Straßenbild insgesamt aufgelockert werden. Die überkommene Straßenbegrenzung wird nach Durchführung dieser Maßnahme durch Baumpflanzungen im Bereich des Parkstreifens markiert. Insgesamt sind die übrigen Festsetzungen aus dem vorhandenen Bestand abgeleitet. Durch Ausbau der Nordsternkreuzung und der Verlegung der Weberstraße, die für die Erschließung der Baugrundstücke künftig fortfällt, ist im Teilgebiet -A- eine städtebauliche Neuordnung erforderlich, wobei die Baugrundstücke künftig rückwärtig, über die Planstraße -B-, erschlossen werden sollen. Zusammen mit dem Ausbau der Parkplätze und dessen Begrünung und Bepflanzung, soll dieser für Ahrensbök wichtige Eingangsbereich, der z.Zt., bedingt durch Abbruch der Altbebauung entlang der B 432, einen Baulücken-Charakter aufweist, positiv umgestaltet bzw. städtebaulich wiederhergestellt werden.

Teilgebiete -D- bis -G-, MI-Gebiete, Straßenrandbebauung am Mösberg, Umfang gesamt ca. 3,331 ha .

Die Festsetzungen erfolgen unter Berücksichtigung des Bestandes, wobei im Teilgebiet -E- die z.T. nur 10,0 m tiefen Baugrundstücke durch Zuordnung rückwärtiger Grundstücksflächen eine-für eine Bebauung-sinnvolle Grundstückstiefe erhalten sollen.

Im Teilgebiet -F- wird das z.Zt. in 2. Reihe befindliche Gebäude über den Wohnweg -10- neu erschlossen. Mit dieser Maßnahme wird zudem gleichzeitig die funktional als Regenrückhaltebecken und Feuerlöschteich dienende Wasserfläche für Reinigungsfahrzeuge und Fahrzeuge der Feuerwehr zugänglich.

Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude der Bauernstelle im Teilgebiet -D-, das aufgrund seiner Stellung (Kuppe) und Architektur (Mansarddach) im Ahrensböcker Ortsbild eine dominante Stellung einnimmt, sollte nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Da die bisherige Nutzung hier keine entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zuläßt, hängt die Erhaltung dieses Gebäudes weitgehend von der Überführung in eine, entsprechend der Ausweisung, zulässige und im Gebäude sinnvoll zu integrierende Nutzung ab.

Teilgebiete -8- bis -20-, WA-Gebiet, Umfang ges.ca. 8,815 ha, vorgesehen als 1. Bauabschnitt .

Die Ausweisungen sehen eine 1-geschossige, überwiegend als Einzelhaus geplante Bebauung vor, teilweise ist eine Doppelhausbebauung möglich. In zentraler Lage, entlang der Fußwege -11- und -14-, ist eine geringfügige Verdichtung in Form von Hausgruppen vorgesehen, die vornehmlich die Zugangssituation - (TG -12- + -13-) - in die Neubausiedlung akzentuieren soll.

Die Festsetzungen im Bereich der Einzelhausbebauung sollen die unterschiedlichen Baustrukturen \longrightarrow Straßenrandbebauung \longrightarrow Wohnbereichsbebauung hervorheben und somit der beabsichtigten Gliederung des Baugebietes entsprechen.

Insgesamt sind im 1. Bauabschnitt die Errichtung von ca. max. 71 freistehenden Einzelhäusern, 8 Doppelhäusern und 26 WE in Form einer Hausgruppenbebauung, möglich. Die Grundstücksgröße beträgt im Mittel ca. 750,00 m², in Einzelsituationen - vornehmlich entlang der Planstraße -C-, ca. 1.000,00 m² .

Teilgebiete -1- bis -7-, WA-Gebiet, Umfang ges.ca. 5,863 ha, vorgesehen als 2. Bauabschnitt .

Die geplante Bebauung entspricht generell der des 1. Bauabschnittes. Die im Teilgebiet -5- vorgesehene Hausgruppenbebauung ist 2-geschossig vorgesehen.

Insgesamt sind im 2. Bauabschnitt die Errichtung von ca. 58 Einzelhäusern - (3 zusätzliche WE im Teilgebiet -1- müssen als Bestand aus dem 20,00 m -Streifen entlang der B 432 verlagert werden) - sowie von ca. 16 WE in Form einer Hausgruppenbebauung möglich.

Innerhalb der Baugebiete des 1. + 2. Bauabschnittes sind somit die Errichtung von insgesamt ca. 186 WE möglich.

3.2.2 Flächenbilanz .

Geltungsbereich insgesamt ca. 35,089 ha Umfang .
Davon MI-Gebiete :

| | | |
|----------------|---------------------|----------------------------|
| Teilgebiet -A- | ca. 0,640 ha | |
| Teilgebiet -B- | ca. 1,179 ha | |
| Teilgebiet -C- | ca. 0,576 ha | |
| Teilgebiet -D- | ca. 0,689 ha | |
| Teilgebiet -E- | ca. 1,090 ha | |
| Teilgebiet -F- | ca. 0,391 ha | |
| Teilgebiet -G- | <u>ca. 1,161 ha</u> | <u>gesamt ca. 5,726 ha</u> |

Davon WA-Gebiete :

| | | |
|------|-----------------|--------------|
| | Teilgebiet -1a- | ca. 0,932 ha |
| | -1b- | ca. 0,386 ha |
| | Teilgebiet -2a- | ca. 0,341 ha |
| | -2b- | ca. 0,448 ha |
| | Teilgebiet -3a- | ca. 0,568 ha |
| | -3b- | ca. 0,598 ha |
| | Teilgebiet -4a- | ca. 0,577 ha |
| | -4b- | ca. 0,421 ha |
| | Teilgebiet -5 - | ca. 0,760 ha |
| | Teilgebiet -6 - | ca. 0,496 ha |
| 1.BA | Teilgebiet -7 - | ca. 0,336 ha |

| | | |
|--------|-----------------|-----------------------------|
| II. BA | Teilgebiet -8 - | ca. 0,382 ha |
| | Teilgebiet -9 - | ca. 0,411 ha |
| | Teilgebiet -10- | ca. 0,828 ha |
| | Teilgebiet -11- | ca. 1,144 ha |
| | Teilgebiet -12- | ca. 0,331 ha |
| | Teilgebiet -13- | ca. 0,679 ha |
| | Teilgebiet -14- | ca. 0,854 ha |
| | Teilgebiet 15a | ca. 0,418 ha |
| | 15b | ca. 0,218 ha |
| | Teilgebiet -16- | ca. 0,577 ha |
| | Teilgebiet -17- | ca. 0,726 ha |
| | Teilgebiet -18- | ca. 0,794 ha |
| | Teilgebiet -19- | ca. 0,238 ha |
| | Teilgebiet 20a | ca. 0,928 ha |
| | Teilgebiet 20b | <u>ca. 0,287 ha</u> |
| | | <u>gesamt ca. 14,678 ha</u> |

Davon öffentliche Grünflächen :

| | | |
|------------------|---------------------|----------------------------|
| Parkanlage, | | |
| Lärmschutzwall | ca. 1,799 ha | |
| Kinderspielplatz | ca. 0,414 ha | |
| Parkanlage/Teich | ca. 1,028 ha | |
| Parkanlage/Knick | ca. 0,170 ha | |
| Grünflächen-Ver- | | |
| lauf/Planstr.-A- | <u>ca. 0,086 ha</u> | <u>gesamt ca. 3,497 ha</u> |

| | |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <u>Davon Fläche für die Landwirtschaft :</u> | <u>gesamt ca. 5,040 ha</u> |
| <u>Davon Straßenverkehrsflächen einschl. Straßenbegleitgrün :</u> | <u>gesamt ca. 6,148 ha</u> |
| | <u>insgesamt ca. 35,089 ha</u> ===== |

3.2.3 Garagen, Stellplätze und öffentliche Parkplätze .

Auf eine direkte Festsetzung der Garagen bzw. Stellplätze wurde im Interesse der erforderlichen Flexibilität weitgehend verzichtet.

Die Festsetzungen von Zufahrten erfolgten unter Zugrundelegung allgemeiner, verkehrs- und erschließungstechnischer Kriterien - sowie aus Gründen optimaler Bebauungs-, Nutzungs- und Orientierungsmöglichkeiten.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze wurden im Bereich der Altbebauung als Parkplatzanlagen bzw. als Parkplätze in Längsaufstellung im Straßenraum festgesetzt. Insgesamt sind hier 57 Parkplätze vorgesehen, die allerdings teilweise den Parkplatzbedarf anliegender Baugebiete mitabdecken.

Im Neubaugebiet wurden die erforderlichen Parkplätze in Wohnbereichen auf einer gesonderten Parkspur untergebracht, - (40 P) -, im Bereich der Straßenrandbebauung überwiegend im Pflanzstreifen als begrünte Parkbucht, (30 P entlang der Planstraße -A- + -B-, 8 P im Bereich der Planstraße -C-) .

Insgesamt werden hier 78 Parkplätze ausgewiesen. Die Parkstände sollen jeweils durch Baumpflanzungen abgedeckt werden.

3.3 Verkehrserschließung .

- Äußere Erschließung - (vgl. auch hierzu Erläuterungsbericht zur 2. F-Planänderung) .

Die äußere Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen - Plöner Straße, Mösberg, B 432 und der geplanten Straße 'Osttangente' . Der Bereich der Nordsternkreuzung wird z.Zt. durch ein Planfeststellungsverfahren der Straßenbauverwaltung überplant und wurde somit im Bebauungsplan als "Nachrichtliche Mitteilung" übernommen.

- Innere Erschließung - :

Das Neubaugebiet wird über eine Spange - (Planstraße -A-), die an die Osttangente -(Anbindung an den überörtlichen Verkehr) - und an den Mösberg -(Anbindung an den Zentrumsbereich) - anbindet, sowie über eine davon abzweigende Stichstraße - (Planstraße -B-) - erschlossen. Abzweigend von diesen Haupterschließungsstraßen, sollen die Wohnbereiche - (Priorität für den Fußgänger) - durch "Wohnstraßen" - mit reduziertem Profil erschlossen werden. Die Bürgersteige wurden in diesen Bereichen, angesichts der geringen Frequentierung, auch im Bereich der Wendehämmer, überfahrbar gestaltet. Es wird davon ausgegangen, daß diese Flächen als wohnungsnaher Spielflächen mitgenutzt werden können. In den Einmündungszonen ist zum Zwecke der Verkehrsberuhigung eine Pflasterung vorgesehen. (Siehe hierzu auch - ANLAGE 4 -).

Die Lage der Haupterschließungsstraßen, als auch das gewählte Erschließungssystem mit den kurzen Wohnwegen, erfolgte, neben der damit verbundenen, generellen, planerisch städtebaulichen Absicht, vor allem in Hinblick auf die von zahlreichen Kuppen und Einschnitten geprägte Topographie, die bei dem gewählten Erschließungsnetz weitgehend berücksichtigt bleibt.

- Fußwege - :

Die im Baugebiet geplanten Fußwege binden an den westlich gelegenen Altbaubereich - Plöner Straße - bzw. an das südlich gelegene Gewerbegebiet an. Der entlang der Osttangente geführte Geh- + Radweg wird im Bereich der Bebauung aus dem Straßenkörper herausgenommen - und verläuft dann weiter im Bereich der Grünfläche; über kurze Wege wird er mit der Wohnbebauung verknüpft.

3.4 Grünplanung .

Neben der jeweiligen Zweckbestimmung gliedern die im B-Plan ausgewiesenen Grünflächen das Baugebiet - und schirmen es zur Landschaft und zu den stark befahrenen Straßen ab. Der entlang der B 432 bzw. entlang der Osttangente erforderliche Lärmschutzwall soll im Zusammenhang mit der anliegenden Parkanlage hergestellt und gestaltet werden - und ggf. mitgenutzt werden, wobei eine 'dammartige' Ausbildung vermieden werden soll.

Die entlang der Planstraße -A- ausgewiesenen Grünflächen

sind vornehmlich -zeichenhaft- gedacht, die Siedlungsbeginn bzw. Fußgängerüberweg signalisieren. -(Entsprechende Anordnung von Baumpflanzungen)- .

-Straßenbegleitgrün- :

Die Haupteerschließungsstraßen sind mit einem seitlichen Pflanzstreifen versehen. Diese Maßnahme soll der Orientierung dienen, gleichzeitig decken die Bäume die erforderlichen Parkplätze ab und betonen + gestalten zusammen mit der vorgeschriebenen Einfriedigung -Hecken- den öffentlichen Straßenraum.

Baumpflanzungen in den Wohnbereichen sind rhythmisch angeordnet und sollen die Zufahrten zu den Baugrundstücken markieren -(Hauszugänge) .

Die Osttangente ist beidseitig mit einem Pflanzstreifen versehen, hierin eingeschlossen die zum Teil als Böschung bzw. Entwässerungsmulde auszubildenden Notwendigkeiten.

3.5 Immissionsschutz .

3.5.1 - Neubaugebiete - :

In den Neubaugebieten -(WA-Bereiche)- sind zum Schutze einer ausreichenden Wohnruhe Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich. Geplant ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles, der zusammen mit der anliegenden Grünfläche - Parkanlage - , entsprechend formal befriedigend durchgestaltet werden soll - und den Übergang zwischen Ortslage und Außenbereich herstellt.

3.5.2 Altbebauung entlang der L 184 / Nordsternkreuzung .

Gemäß Strombelastungsplan der Nordsternkreuzung, sind die B 432 und die L 184 annähernd gleich belastet. Für die MI-Gebiete entlang der Plöner Straße, ergibt sich eine Überschreitung (nachts) um 8 dB(A), im Kreuzungsbereich um 11 dB(A).

Durch die geplante nördliche und südliche Weiterführung der Osttangente - Ausbau zu einer Ortsumgehung - ist mit einer erheblichen Senkung der Verkehrsbelastung der Plöner Straße zu rechnen, so daß hierdurch mit einer Einhaltung des Planungsrichtpegels zu rechnen ist.

Für den Bereich der Nordsternkreuzung wird sich die Situation auch nach Fertigstellung der Ortsumgehung nicht nennenswert verändern.

Es ist beabsichtigt, diesen Bereich -(Teilgebiet -A-) - städtebaulich neu zu ordnen und rückwärtig zu erschließen, wobei gegenüber der jetzigen Nutzung - überwiegend Wohnen - , eine stärker gemischte Nutzung angestrebt wird. Zum Schutz einer hier möglichen Wohnnutzung wird das Gebiet gemäß § 9 Abs. 5 BBauG als Baugebiet, in dem besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen - Verkehrslärm - zu treffen sind, gekennzeichnet. Hier ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes, z.B. durch geeignete Grundrißanordnung, Einbau schallhemmender Fenster etc., zu führen.

3.5.3 Nachweis des Schallschutzes gemäß DIN 18005 v. April 1976 .

a) Bebauung an der B 432

Zu berücksichtigende Verkehrsmenge - 6.350 Kfz/24 h - (gemäß Verkehrszählung des Straßenbauamtes Lübeck) - Lkw-Anteil = 15 % .

| | <u>tags</u> | <u>nachts</u> |
|----------------|-------------|---------------|
| nPkw | 304 | 68 |
| nLkw | 53 | 11 |
| L_{AM} Pkw * | 58 dB(A) | 51 dB(A) |
| L_{AM} Lkw * | 64 dB(A) | 57 dB(A) |

* bei Asphaltfeinbetondecke -

| | | |
|------------------------------|------------------|-----------------|
| Mittelungspegel | <u>65 dB(A)</u> | <u>58 dB(A)</u> |
| Planungsrichtpegel -WA- | 55 dB(A) | 45 dB(A) |
| <u>Pegelüberschreitung :</u> | <u>.10 dB(A)</u> | <u>13 dB(A)</u> |

Lärmschutzwall - (Teilgebiete -1- bis -3-) -

| | | |
|---------------------------------------|--------|-----------|
| Abstand der Bebauung v.d.Strasse i.M. | 35,0 m | 1,5 dB(A) |
| Bepflanzung | 20,0 m | 2,0 dB(A) |
| Pegelreduzierung d.Lärmschutzwall | | 9,5 dB(A) |

Länge des erforderlichen Walles = $2 \times 35 \times \text{tg } 80^{\circ} = 392,0 \text{ m} .$

Schirmwert $z \sim 0,4$

$$\text{Wirksame Schirmhöhe } h_s = \sqrt{\frac{0,4}{1/10+1/25}} = \sim 1,68 \text{ m} .$$

Höhenlage der B 432 im Bereich des Teilgebietes -2- $\sim 60,5$ ü.NN
Oberkante Fenster der Bebauung - (bei ausgebautem Dachgeschoß) $\sim 63,5$ m .

Höhe des Lärmschutzwalles - bezogen auf die anliegende Fahrbahn = $1 + \frac{(3-1) \times 10}{35} + 1,68 = \underline{\underline{3,25 \text{ m}}}$

b) Bebauung entlang der Osttangente

Zu berücksichtigende Verkehrsmenge gemäß Auskunft des Straßenbauamtes - 3.000 kfz/24 h, Lkw-Anteil = 10 % .

| | <u>tags</u> | <u>nachts</u> |
|----------------|-------------|---------------|
| n Pkw | 152 | 34 |
| n Lkw | 17 | 4 |
| L_{AM} Pkw * | 54 | 48 |
| L_{AM} Lkw * | 59 | 53 |

* bei Asphaltfeinbetondecke -

| | | |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Mittelungspegel | <u>65 dB(A)</u> | <u>55 dB(A)</u> |
| Planungsrichtpegel -WA- | 55 dB(A) | 45 dB(A) |
| <u>Pegelüberschreitung :</u> | <u>5 dB(A)</u> | <u>10 dB(A)</u> |

Lärmschutzwall - (Teilgebiete -3-, -4-, -13-, -14-) -

| | | |
|--------------------------------------|--------|-----------|
| Abstand der Bebauung v.d.Straße i.M. | 35,0 m | 1,5 dB(A) |
| Bepflanzung | 20,0 m | 2,0 dB(A) |
| Pegelreduzierung d.Lärmschutzwall | | 6,5 dB(A) |

Länge des erforderlichen Walles = $2 \times 35 \times \text{tg } 70^\circ = 193,0 \text{ m} .$

Schirmwert $z \sim 0,2$

Wirksame Schirmhöhe $h_s = \sqrt{\frac{0,2}{1/10+1/25}} = \underline{\underline{\sim 1,18 \text{ m}}}$

Höhenlage der Osttangente $\sim 57,5 \text{ m} .$

Oberkante Fenster der Bebauung -(bei ausgebautem Dachgeschoß)- $\sim 63,5 \text{ m} .$ Höhe des Lärmschutzwalles, bezogen auf die anliegende Fahrbahn = $1 + \frac{(6-1) \times 10}{35} + 1,18 = \underline{\underline{3,60 \text{ m} .}}$

neu
↓ c) Bebauung nördlich der Straße Mösberg - hier MI-Teilgebiet -E-.

Um das angrenzende WR-Gebiet des B-Planes Nr. 3 der Gemeinde Ahrensböck - (südlich der Straße Mösberg - ca. dem MI-Teilgebiet -E- gegenüberliegend) - vor überhöhten Lärmimmissionen zu schützen, wurden die zulässigen Nutzungen gemäß § 6 BauNVO in dem MI-Teilgebiet -E- gemäß § 1 (4) BauNVO unter Ziffer 3.6 im Text Teil -B- so eingeschränkt, daß deren Immissionspegel am Rande dieses Baugebietes den einer WA-Nutzung nicht überschreitet .

3.6 Erläuterungen zu den gestalterischen Festsetzungen .

Die gestalterischen Festsetzungen sollen als Ordnungsrahmen den formal anzustrebenden Gesamtcharakter des Baugebietes sicherstellen, dabei gleichzeitig aber individuellen Bau- und Gestaltungsvorstellungen weitestgehend Raum lassen. Insgesamt beziehen sich die gestalterischen Festsetzungen auf Gestaltungsmerkmale, die in vergleichbaren Siedlungsgebieten in zentralörtlicher Lage allgemein städtebaulich anerkannt sind.

4.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS :

Die Wohnbauflächen des 1. Bauabschnittes befinden sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde.
Es ist beabsichtigt, die für die städtebauliche Ordnung erforderlichen Flächen bzw. Rechte im Wege freier Vereinbarung zu erlangen. Sollte dies nicht möglich sein, ist ggf. eine Umlegung gemäß § 45 ff, eine Grenzregelung gemäß § 80 ff bzw. eine Enteignung gemäß § 85 ff BBauG vorgesehen.

5.0 SONSTIGES UND ZEITLICHE ABWICKLUNG :

Mit der Erschließung der Wohnbauflächen des 1. Bauabschnittes - (mit insgesamt ca. 113 WE) -, soll nach Erlangung der planungsrechtlichen und sonstigen Voraussetzungen umgehend - (noch im Jahre 1980) - begonnen werden.
Umfangreiche Anfragen + Vormerkungen nach Baugrundstücken liegen der Gemeinde vor.

5.0 VER- BZW. ENTSORGUNGSMABNAHMEN :

6.1 Wasserversorgung .

Die Wasserversorgung erfolgt zentral durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein.

6.2 Stromversorgung .

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs AG (Schleswag). Die für die Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsflächen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfes durch die Schleswag ermittelt und seitens der Gemeinde der Schleswag zur Verfügung gestellt.

Die im Geltungsbereich des B-Planes befindliche Hochspannungsleitung wird in Absprache mit der Schlesweg im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verkabelt bzw. ggf. verlegt.

6.3 Gasversorgung .

Eine zentrale Gasversorgung ist vorgesehen. Sie erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Netz des Zweckverbandes Ostholstein.

6.4 Abwässerbeseitigung .

Das Baugebiet wird an das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde angeschlossen und dem zentralen Klärwerk in Ahrensböök zugeführt.

6.5 Regenwasserentsorgung .

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über das geplante Regenrückhaltebecken - im süd-östlichen Planbereich gelegen - in die im südlichen Planbereich verlaufende Vorflut, die ggf. ausgebaut werden muß, und wird über diese dem Gewässersystem der Schwartau zugeleitet.

6.6 Müllbeseitigung .

Die Müllbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Müllabfuhr des Zweckverbandes Ostholstein .

6.7 Löschwasserversorgung .

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Anordnung von entsprechenden Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung - sowie durch evtl. Entnahme - wo sinnvoll + möglich - aus dem Feuerlöschteich - (Regenrückhaltebecken) - .
(Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß Erlaß des Innenministers vom 17 Januar 1979 - Az.: IV 350 b - 166.30 - vorgenommen werden) .

7.0 ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG :

Für die im B-Plan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden die anfallenden Kosten für Straßen, Wege, öffentliche Parkplätze, für die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen sowie für den Ausbau und die Herrichtung der Grünanlagen und der Baumpflanzungen, anteilig auf die einzelnen Grundeigentümer umgelegt.

Die Gemeinde trägt mindestens 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach § 129 (1) BBauG, dieser beträgt ca. DM 401.000,00 .

| | | | |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------|
| 7.1 | Ausbau der öffentlichen Parkplätze entlang der Plöner Straße, im Bereich der Nordsternkreuzung und in Verlängerung der Planstraße -8-, einschließlich der jeweiligen Anschlußausbildung an die öffentliche Straße - mit Wege, einschließlich Bepflanzung, incl. _____* Planung, Bauleitung und zur Abrundung . | brutto ca. DM | 148.000,00 |
| 7.2 | Ausbau der Osttangente zwischen Mösberg und B 432, einschl. der jeweiligen Kreuzungsausbildungen, incl. _____* | brutto ca. DM | 2.100.000,00 |
| 7.3 | Ausbau der öffentlichen Straßen im Neubaugebiet, einschließlich der im Straßenraum festgesetzten Parkplätze mit Baumpflanzungen, incl. _____* | | |
| | I. BA (Planstraße -A- + -C-, Wohnwege -5- bis -10-) | brutto ca. DM | 1.115.000,00 |
| | II. BA (Planstraße -B-, Wohnwege -1- bis -4-) | brutto ca. DM | 640.000,00 |
| 7.4 | Ausbau der öffentlichen Fußwege, incl. _____* | | |
| | I. BA (Fußwege 11,14 +15) | brutto ca. DM | 240.000,00 |
| | II. BA (Geh- + Radweg-13-) | brutto ca. DM | 180.000,00 |
| 7.5 | Straßen und Wegebeleuchtung zu Ziffer 7.3, incl. _____* | | |
| | I. BA | brutto ca. DM | 125.000,00 |
| | II. BA | brutto ca. DM | 65.000,00 |
| 7.6 | Zentrale Abwässerbeseitigung (SW) einschließlich Anschlußausbildung an das vorhandene Leitungsnetz, incl. _____* | | |
| | I. BA | brutto ca. DM | 600.000,00 |
| | II. BA | brutto ca. DM | 400.000,00 |

Übertrag: brutto ca. DM ... 5.613.000,00

- 7.7 Zentrale Abwässerbeseitigung (RW) einschließlich Anschlußausbildung an die Vorflut, incl. _____ *
- I. BA brutto ca. DM 808.000,00
- II. BA brutto ca. DM 325.000,00
- 7.8 Zentrale Wasserversorgung, einschließlich Löschwasserversorgung -(in Hydranten)-, incl. _____ *
- I. BA brutto ca. DM
- II. BA brutto ca. DM
- 7.9 Herrichten und Ausbau der öffentlichen Grünflächen, incl. _____ *
- I. BA (Kinderspielplatz, Parkanlage entlang des Knicks, Parkanlage einschl. Teich) brutto ca. DM 204.000,00
- II. BA (Parkanlage einschließlich Lärmschutzwall) brutto ca. DM 160.000,00
- 7.10 Ingenieurleistungen zu Vorgenanntem, (i.d. Einzelpositionen miterfaßt) incl. Nebenleistungen
- 7.11 Vermessungsleistungen zu Vorgenanntem, brutto ca. DM incl. Nebenleistungen

GESAMTKOSTEN : brutto ca. DM
=====

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand :

∑ Ziffer 7.1, 7.3, 7.4, 7.5, 7.7, 7.9 = ca. DM 4.010.000,00

./ . Kostenanteil der Gemeinde gemäß § 129 (1) BBauG mit 10% = brutto ca. DM 401.000,00

∑ für Erschließungsbeiträge = brutto ca. DM 3.609.000,00

=====

In diesen Kosten sind nicht enthalten :

Schmutz- bzw. Regenwasserhausanschlüsse, die Anschlußgebühren bzw. Beiträge der Träger der Ver- bzw. Entsorgungsmaßnahmen sowie ggf. erforderliche, zum jetzigen Planungsstand nicht absehbare Maßnahmen im Bereich der äußeren Erschließung der Ver- und Entsorgungsanlagen.

Aufgestellt :

2405 Ahrensböök, den 18. Januar 1980

G. Z. ... G. J. ...
Bürgermeister

Geändert und ergänzt gemäß Verfügung des Landrates des Kreises Ostholstein als allgemeine untere Landesbehörde.

- 1. vom *28.1.81* Az.: *611.0/2-001/B.14(I.B.A.)-H./Kas.-*
- 2. vom Az.:
- 3. vom Az.:
- 4. vom Az.:

Nach den Beschlüssen der Gemeindevertretung Ahrensböök :

- 1. am *24.3.81* Ahrensböök, den *24. April 1981*
- 2. am Ahrensböök, den
- 3. am Ahrensböök, den
- 4. am Ahrensböök, den *G. Z. ... G. J. ...*
Bürgermeister

PLANUNG :

Architekt Dipl.-Ing. Siegfried Senfft
2420 Eutin • Albert-Mahlstedt-Str. 42

2420 Eutin, den 18. Januar 1980

S. Senfft
Planverfasser

