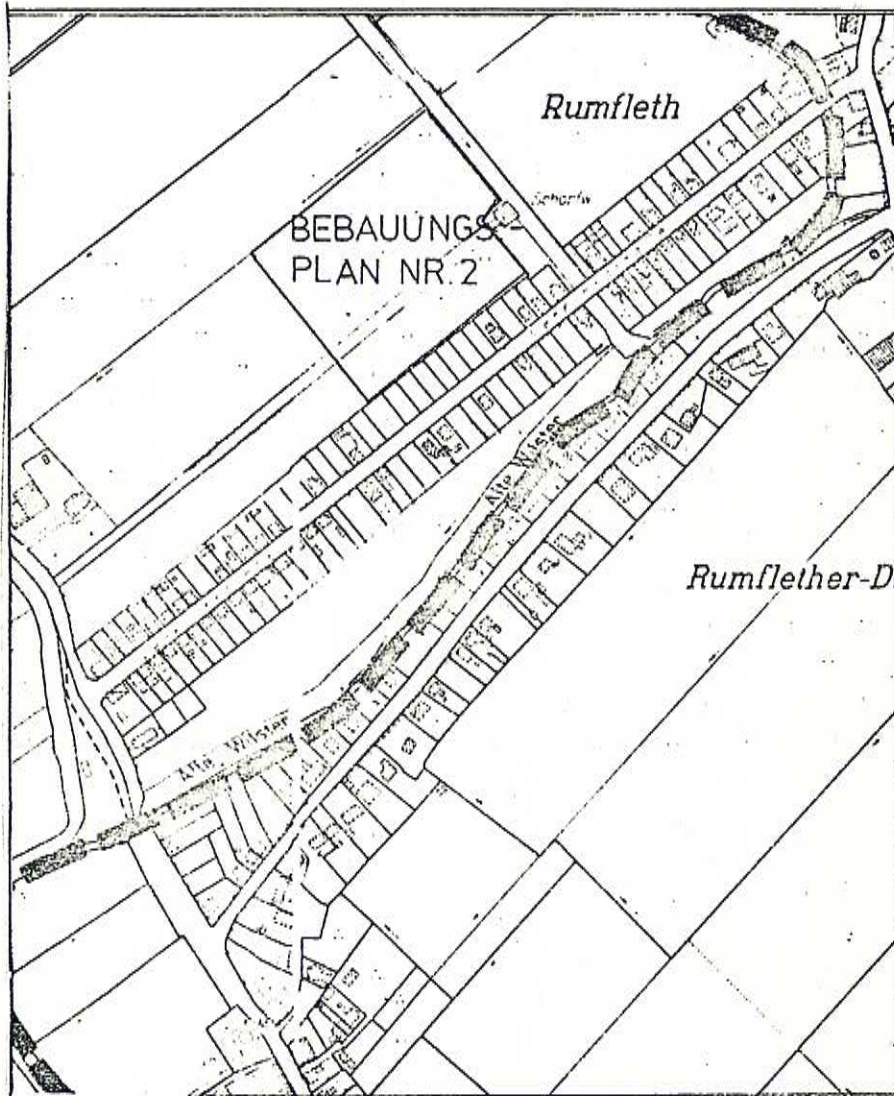


GEMEINDE NORTORF  
BEBAUUNGSPLAN NR. 2  
- AM WASSERLAUF -  
BEGRÜNDUNG



PLANVERFASSER :

**sørensen**  
architekti

2211 Aebtissinwisch  
☎ (0 48 25) 86 43

## Gliederung

		Seite
1.	Erfordernis der Planaufstellung	1
2.	Lage des Gebietes	1
3.	Planungskonzept	2
4.	Erschließung des Plangebietes	3
5.	Versorgungsmaßnahmen	3
5.1.	Wasserversorgung	3
5.2.	Abwasserbeseitigung	3
5.3.	Elektro- und Gasversorgung	4
5.4.	Müllbeseitigung	4
6.	Lärmbelastung	4
7.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	4
8.	Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung	5
9.	Erschließungskosten	5
10.	Flächenbilanz	6

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Nortorf

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 08.10.79 beschlossen, für das Gebiet "Am Wasserlauf", nord-östlich der Vereinsstraße, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Nach Fertigstellung des Wohngebietes "Bebauungsplan 1", welches überwiegend der Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnfläche diene, besteht auch weiterhin in der Gemeinde eine Nachfrage nach Wohnbauflächen, der durch die Ausweisung des Wohngebietes "Am Wasserlauf" Rechnung getragen werden soll. Daneben soll das Baugebiet auch Teile des Eigenbedarfs der Gemeinde Ecklak, Äbtissinwisch, Neuendorf und Sachsenbande abdecken.

2. Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Rumfleth und ist ca. 1,95 ha groß.

Der Standort des Gebietes ist durch eine enge siedlungs- und infrastrukturelle Verflechtung zum Unterezentrum Wilster gekennzeichnet.

Das Plangebiet schließt im Nordosten an das Wohngebiet des Bebauungsplanes 1 an, grenzt im Südosten an die bestehende Ortslage und wird süd- und nordwestlich von landwirtschaftlichen Flächen eingegrenzt.

Die räumlichen Grenzen des Bebauungsplanes umfassen folgende Flurstücke:

289/20 tlw., 313/21 tlw. (Wettern), 21/1 tlw.,  
21/31 tlw., 21/32 tlw., 21/33 tlw., , 135/21 tlw.,  
121/21 tlw.

Private Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, Spielplatz und öffentliche Grünflächen sind im fußläufigen Einzugsbereich des Planungsgebietes vorhanden.

3. Planungskonzept

\* Der Bebauungsplan wurde aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nortorf vom 23.4.1982 entwickelt. Als Nutzungsart ist in Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 1 ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

\* Das Wohngebiet umfaßt 22 Wohneinheiten in Einzelhäusern und Hausgruppen in eingeschossiger Bauweise mit einem geneigten Dach. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die überwiegende Festsetzung als Einzelhäuser orientiert sich an der angrenzenden Bebauung im Ortsteil Rumfleth.

Das Gebiet wird von einer Wettern durchschnitten. Ausgangspunkt für das Planungskonzept war die Erhaltung dieses für die Kulturlandschaft Wilstermarsch charakteristischen Elements.

Entlang der Wettern verläuft ein auch als Fußweg benutzbarer befahrbarer Wohnweg, der über eine Fußgängerbrücke an das weitere Wegenetz angeschlossen ist. Im Kreuzungspunkt aller Fahr- und Fußwege - mit einer fuß-



läufigen Verbindung zum Bebauungsplangebiet Nr. 1 über eine vorhandene Brücke - ist eine platzartige Gruppierung der Wohngebäude geplant.



4. Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung erfolgt von der im Südosten verlaufenden Vereinsstraße aus über eine Stichstraße. Von der Stichstraße aus erschließen Wohnwege die übrigen Flächen des Plangebietes.

Die Wetterstraße wird im Bereich der Überfahrt verrohrt, der Fußgängerübergang erfolgt durch eine Brücke. Alle Baugrundstücke sind mit dem PKW erreichbar, Garagenbauten sind möglich.

Die öffentlichen Parkplätze sind an der Haupteerschließungsstraße angeordnet.

5. Versorgungsmaßnahmen

5.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wilster.

5.2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein Trennsystem. Das Regenwasser wird direkt in die Vorfluter geleitet. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das zentrale biologische Klärwerk der Stadt Wilster.

5.3. Elektro- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Wilster.

5.4. Müllbeseitigung

Die Hausmüllbeseitigung wird durch den Kreis Steinburg durchgeführt, der sich privater Unternehmer bedient.

6. Lärmbelastung

\* Die Lärmbelastung des im Nordosten des Bebauungsplan-  
gebietes angrenzenden Schöpfwerkes wurde am 14.07.83  
ermittelt.

Nach dem Meßprotokoll beträgt der Beurteilungspegel  
Lm 39 dB (A) für die Pumpe des Schöpfwerkes.

Da das Gebiet des Bebauungsplan Nr. 2 als allgemeines  
Wohngebiet ausgewiesen ist, für das ein Richtwert von tags  
55 dB (A) und nachts 40 dB (A) zulässig ist, wird an der  
Bebauungsgrenze der nächstliegenden Häuser der zulässige  
Richtwert nicht überschritten.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit sich das zu bebauende Gelände im privaten Eigentum  
befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Be-  
bauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben,  
müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 BBauG, bei Grenz-  
regelungen das Verfahren nach § 88 ff BBauG sowie bei

Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach § 85 ff BBauG vorgesehen werden. Die genannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Die Gemeinde ist bemüht, die zur Realisierung der Planung notwendigen Flächen zu erwerben, um einen Verkauf der Parzellen an Bauinteressenten der näheren Umgebung zu gewährleisten.



8. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Gemäß Art. 3 § 2 Abs. 2 des Änderungsgesetzes vom 18.08.76 sind die Bürger an der Bauleitplanung beteiligt worden. Eine öffentliche Darlegung und Anhörung fand am 21.10.80 im Rahmen einer Bürgerversammlung statt. Die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen wurden nach Möglichkeit in die Bauleitplanung eingearbeitet. Über die Versammlung wurde eine Niederschrift erstellt.

9. Erschließungskosten

Als überschlägliche Kosten für die öffentliche Erschließung wurde ermittelt:

Straßenbau einschl. Gehwege, Brücken,	
öffentliche Parkplätze	285.600,-- DM
Straßenentwässerung (60 %)	36.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	21.000,-- DM
	<hr/>
	342.600,-- DM
	=====



Von den Kosten trägt die Gemeinde gemäß § 129 10 %.

10. Flächenbilanz

Bruttobauland	ca. 19.500 qm
./.. Wasserfläche einschl. Böschung	ca. 945 qm
./.. Erschließungsfläche	ca. 2.904 qm
	<hr/>
	15.651 qm
	=====

Erschließungsflächen in % v. Br. Bauland ca. 15 %.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

Nortorf, den *18.3.1986*

Gemeinde Nortorf  
Die Gemeindevertretung



(Ruge)  
Bürgermeister

\* Erfüllung der Auflagen und Hinweise durch Satzungsänderungen -  
den Beschluß der Gemeindevertretung vom 1. 12. 1983  
und Genehmigungsverfügung vom 22.3.1983.

Bürgermeister





# Eigentümerverzeichnis

Lfd. Nr.	Lagebezeichnung	Eigentümer	Katasterbezeichnung Grundbuch				Flächen			Maßnahme nach dem Bundesbaugesetz	
			Flur	Flurstück	L.B.Nr.	Band	Blatt	ca. Hektar	abzutreten		zur Erwerb.
1	Große Kämpe	Looft, Gertrud und Richard, Rumfleth	11	289/20 tlw.	49	-	0058	28.530	-	12.903	15.627
2	Entwässerungsgraben	Sielverband Hackeboe	11	21/1 tlw.	49	-	0058	13.951	-	4.995	8.956
3	Vereinsstraße 43	Rübekeil, Dorothea, Rumfleth	11	313/21 tlw.	371	-	0127	2.581	-	-	2.581
							Neuendorf				
4		Puck, Delf, Willster	11	21/31 tlw.	289	-	0080	755	-	5,4	749,6
		"	11	21/32 tlw.	293	-	0112	590	-	318,5	271,5
		"	11	135/21 tlw.	293	-	0112	259	-	-	259
	55	Kirchner, Michael, Rumfleth	11	21/33 tlw.	295	-	0069	574	-	-	574
		Gemeinde Nortorf	11	121/21 tlw.	247	-	0039	6.690	-	-	6.690