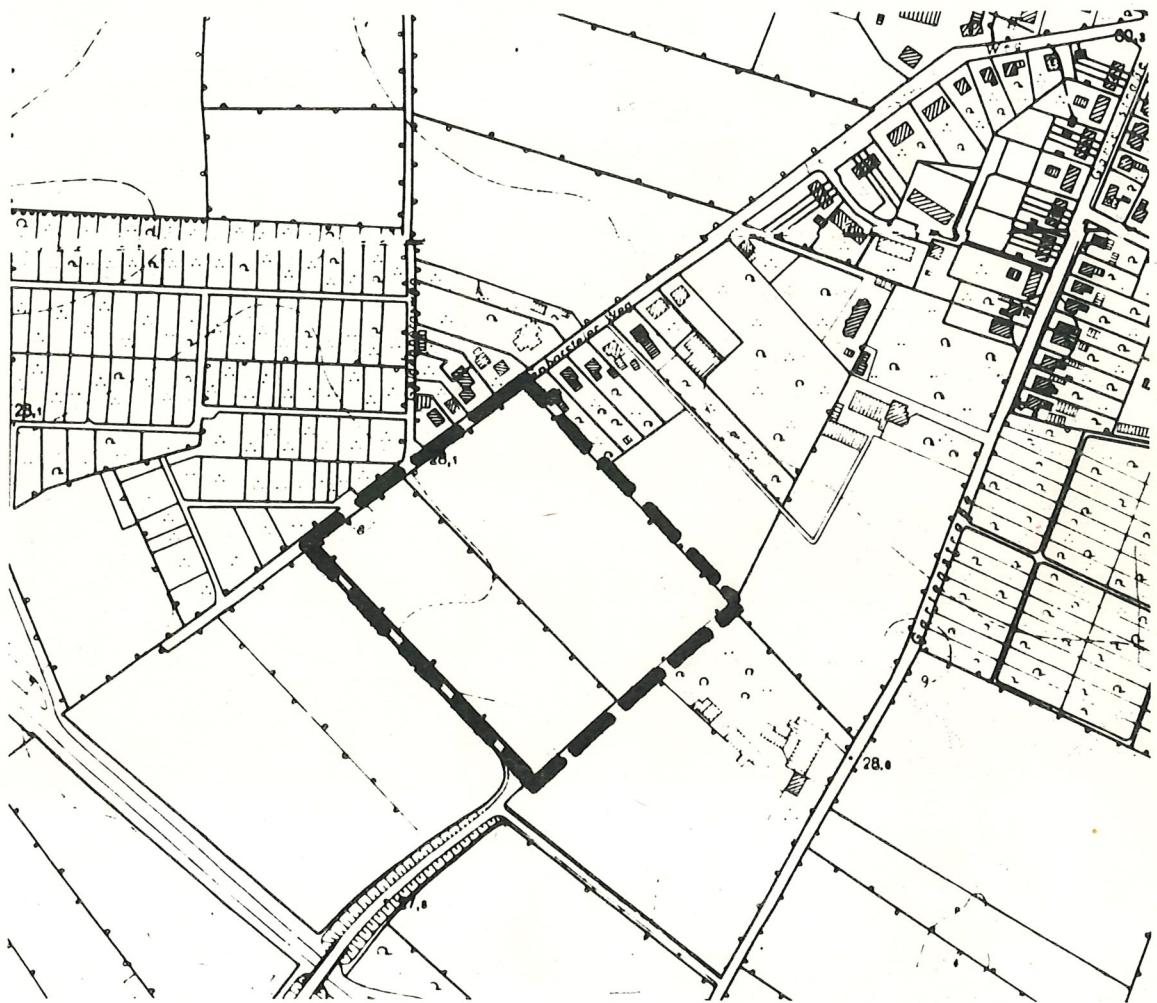


B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Stadt Nortorf über den Bebauungsplan Nr.21
für das Gebiet: Südöstlich Heinkenborsteler Weg, Flurstücke 22 und 23/1

1. Lage des Bebauungsplangebietes

Der Bebauungsplan Nr.21 erfaßt Bauflächen, die am süd-westlichen Rand der Stadt Nortorf liegen. Das Baugebiet liegt am Heinkenborsteler Weg, der über die Hohenwestedter Straße zur Innenstadt führt.



Übersichtsplan 1:5000

2. Vorhandene Nutzung, Aufstellungsanlaß und rechtliche Grundlagen

Das Baugebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt und steht der Stadt zur Erschließung als Baugebiet aufgrund von Vertragsverhandlungen kurzfristig zur Verfügung. Die bauleitplanerische Voraussetzung zur

Aufstellung des Bebauungsplans Nr.21 wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans geschaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.21 erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 4.9.1979.

Für die Satzung des Bebauungsplans gilt das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.August 1976 (BGBl.I.S.2256) und die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.Sep-tember 1977 (BGBl.I.S.1763).

3. Geplante Nutzung

Die Stadt Nortorf beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.21 der gestiegenen Nachfrage nach Einfamilienhaus-Grundstücken zu ent-sprechen.

Da die Bauflächen des Bebauungsplan-Gebietes der Stadt kurzfristig zur Verfügung stehen, erfolgt die Aufstellung der Satzung über den Bebauungs-plan auch zur Ortsrandabrundung bestehender Siedlungsteile am Heinken-bortsteler Weg.

Bei der Aufstellung der Satzung hat sich die Stadt Nortorf auch von über das Plangebiet hinausreichenden Rahmenvorstellungen leiten lassen, um an-grenzende Flächen für zukünftige Entwicklungen zu berücksichtigen. Dies findet zunächst Berücksichtigung in der planerischen Darstellung der Fortführung der Erschließungsstraße A in das Flurstück 17 hinein und der Ergänzungsplanung eines Fußwegenetzes am nördlichen Rand des Bebauungs-plangebietes, die erfolgt, um den Einzugsbereich des Kinderspielplatzes auch auf Nachbarbereiche zu berücksichtigen.

Die Verkehrserschließung des Bebauungsplan-Gebietes erfolgt nach dem Grundsatz weitgehender Erhaltung vorhandener Knicks und der Gliederung der Baugebiete selbst in einzelne ruhige, nur durch Stichstraßen er-schlossene Baugebiete.

Aus Gründen abwechslungsreicherer Siedlungsgestaltung und als Beitrag zur Verkehrsberuhigung wird die geschwungene Straßenführung der Stich-straßen B und C bewußt gewählt.

Zur Erreichbarkeit der Außenbereiche und der vorhandenen Feldwege als Wanderwege wird die Ausführung des Fußweges D festgesetzt.

Um ein in sich geschlossenes Siedlungsbild zu erreichen, wird die Fest-setzung der Dachform als Satteldach und der Ausführung in der Dachneigung 30°-40° gewählt. Dies trifft auch für die Festsetzung im Text (Teil B) zu, durch Festsetzung der Mindestgrundstücks-Breite und der Mindest-Grundstücksgröße von mindestens 600 qm.

Zur Unterstreichung der Wohnfunktion dieses Siedlungsteiles wird die Baunutzungsmöglichkeit gem. §4 (3) BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen.

Für das 3,48 ha große Plangebiet sind 33 Einzel-Grundstücke für die Errichtung von Ein-oder Doppelhäusern vorgesehen.

Bei einer angenommenen Belegungsdichte von 2,7 je Wohneinheit ergibt sich durch die Aufstellung des Satzung ein angenommener Einwohnerzuwachs von ca. 100 Einwohnern.

4. Erschließung

Bodenordnende Maßnahmen besonderer Art nach BBauG sind für das Plangebiet wegen der Verfügbarkeit der Bauflächen nicht erforderlich.

Gemäß §129 BBauG trägt die Stadt Nortorf 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, der auf DM 40 000.- geschätzt wird und deren Bereitstellung im Haushalt der Stadt zu erwarten ist.

Für die Versorgung des Baugebietes mit öffentlichen Parkplätzen sind 14 Abstellplätze vorgesehen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das bestehende städtische Entsorgungsnetz im Mischsystem.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Nortorf. Die Müllbeseitigung wird geregelt über den Kreis Rendsburg-Eckernförde. Für die Löschwasserversorgung des Baugebietes erfolgt die Anordnung mit Unterflurhydranten die in ausreichender Zahl und Kapazität in Abstimmung und Angabe der örtlichen Feuerwehr erfolgt.

Die Billigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr.21 erfolgte durch Beschluß der Stadtvertretung vom 30. 5. 1980

Nortorf, 2. 6. 1980



Stadt Nortorf
Der Magistrat

Bürgermeister