

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 91

der Stadt Neustadt in Holstein



Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Ausfertigung

Verfahrensstand:

- ~~§ 3 (1) BauGB~~
- ~~§ 4 (1) BauGB~~
- § 3 (2) BauGB (09.03.2018 – 09.04.2018)
- § 4 (2) BauGB (01.03.2018 – 09.04.2018)
- § 10 BauGB (12.07.2018)

Ausgearbeitet im Bauamt
der Stadt Neustadt in Holstein

Stand: 11.04.2018

INHALT:

1. Geltungsbereich, Grundlagen

- 1.1 räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Rechtsgrundlagen
- 1.3 Plangrundlage
- 1.4 bisherige Nutzung
- 1.5 bisherige Bebauungsplan-Festsetzungen

2. Anlass der Planung

3. Inhalte der Planung

- 3.1 Art der Nutzung
- 3.2 Maß der Nutzung
- 3.3 Bauweise, Baugrenzen
- 3.4 Verkehrsflächen
- 3.5 Schallschutz
- 3.6 Gestaltung

4. beschleunigtes Verfahren

- 4.1 Voraussetzungen
- 4.2 Verfahrensfolgen
- 4.3 inhaltliche Folgen
- 4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

5. Natur- und Umweltschutz

- 5.1 Landschaftsplan
- 5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 5.3 Umweltprüfung, Umweltbericht
- 5.4 Ortsbildprägende Bäume
- 5.5 Kreisverordnung zum Schutz der Bäume
- 5.6 Artenschutz

6. Sonstige Erläuterungen

- 6.1 Ver- und Entsorgung
- 6.2 Löschwasser
- 6.3 Brandschutz

7. Kosten, Finanzierung

1. Grundlagen, Planungsziele, Allgemeines

1.1 räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 liegt im östlichen Stadtgebiet, westlich der Straße Ostring (L 309). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,2 ha.

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 79 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- b) die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- c) die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

1.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein aktueller Auszug aus der ALK.

1.4 bisherige Nutzung

Das Plangebiet ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Es weist eine überwiegende Wohnnutzung mit rund 20 Wohngebäuden auf, die fast ausschließlich als Einfamilienhäuser errichtet wurden.

1.5 bisherige Bebauungsplan-Festsetzungen

Bisher war kein Bebauungsplan für das Plangebiet vorhanden. Baugenehmigungen wurden nach § 34 BauGB erteilt.

2. Anlass der Planung

Am 23.09.2016 hat eine Bürgerin einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes am Kasbern-Rehm gestellt, um die Bebauung ihres Grundstückes mit einem zweiten Gebäude zu ermöglichen. Da nach bisherigem Baurecht (§ 34 Baugesetzbuch) eine solche Bebauung nicht zulässig ist, hat der Bau- und Planungsausschuss auf seiner Sitzung am 26.01.2017 beschlossen, die angrenzenden Eigentümer über die mögliche Aufstellung eines Bebauungsplanes zu informieren und ein Meinungsbild abzufragen. Am 07.03.2017 hat die Verwaltung eine Informationsveranstaltung durchgeführt, auf der die Eigentümer die Möglichkeit hatten ihre Meinung bezüglich der Nachverdichtung ihrer Grundstücke zu äußern. Als Ergebnis der Befragung stellte sich ein überwiegend zusammenhängender räumlicher Bereich heraus, indem die Eigentümer eine Nachverdichtung begrüßen. Dieser Bereich stellt auch den festgesetzten Geltungsbereich dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Ermöglichung zusätzlicher Bebauung (Nachverdichtung der Grundstücke)
- Regelung der Zulässigkeit von sonstigen Nutzungen
- Regelung gestalterischer Festsetzungen
- Regelung der verkehrlichen Erschließung

3. Inhalte der Planung

3.1 Art der Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet, bestehend aus vier Teilgebieten festgesetzt.

In dem allgemeinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt, um Konflikte mit diesen Nutzungen ausschließen zu können. Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO werden als allgemein zulässig festgesetzt. Somit soll eine entsprechende Nutzungsdurchmischung ermöglicht werden.

3.2 Maß der Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung orientieren sich an der bestehenden homogenen Bebauungsstruktur. Eine Vielzahl der Gebäude im Plangebiet wurde in geringem zeitlichem Abstand, baugleich als Siedlungsprojekt, errichtet.

In den WA-Gebieten wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um eine städtebaulich angemessene Bebauung zu ermöglichen, die dem Ziel der Nachverdichtung der Grundstücke entspricht.

Ergänzend dazu wird festgesetzt, dass in allen Baugebieten die GRZ durch Nebenanlagen bis 0,7 überschritten werden darf, um auch auf kleineren Grundstücken ein angemessenes Angebot für die Errichtung von Nebenanlagen sicherzustellen.

Die festgesetzten First- und Traufhöhen orientieren sich am Bestand. Aufgrund der erwähnten bestehenden homogenen Bebauung werden die Firsthöhen auf 8 m und die Traufhöhen auf 4 m in allen vier Teilgebieten festgesetzt. Die neue Bebauung soll sich harmonisch in die vorhandene Siedlung einfügen.

Unterer Bezugspunkt für festgesetzte Höhen der baulichen Anlagen ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße, gemessen in Fassadenmitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt. Diese Festsetzung soll für jeden einen verständlichen Orientierungspunkt für die Höhenfestsetzung geben.

Bei ansteigendem Gelände vermehren sich die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem unteren Bezugspunkt und der erschließungsseitigen Gebäudefront. Bei abfallendem Gelände vermindern sich die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem unteren Bezugspunkt und der erschließungsseitigen Gebäudefront.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird bestandsorientiert auf eins festgesetzt.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es werden in den jeweiligen Baufeldern die Bauweisen angegeben. Überwiegend wird eine offene Bauweise festgesetzt, da dies dem Bestand entspricht und sich die neue Bebauung so harmonisch einfügen kann. Für das südliche, westliche und einem Teil des östlichen Teilgebietes wird eine ausschließliche Bebaubarkeit mit Einzelhäusern festgesetzt. Somit soll die vorhandene Wohnstruktur fortgeführt werden. Für das nördlich gelegene Teilgebiet sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig, da die vorhandene Grundstücksstruktur dies begünstigt und hier bereits ein Doppelhaus errichtet wurde. Für den Nachverdichtungsbe- reich entlang der Straße Ostring wird eine abweichende offene Bauweise festge- setzt, die die Bebauung der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen sowie Gebäude mit bis zu 115 m Länge ermöglicht. Dadurch soll die Möglichkeit gebo- ten werden, eine abschließende Bebauung entlang des Ostringes zu errichten, die sowohl zusätzlichen Schallschutz als auch mehr Privatsphäre begünstigt.

Die Baugrenzen sind als durchgehende Baufelder mit einer überwiegenden Tiefe von 17 m und einem Abstand zur Erschließungsstraße von 5 m festgesetzt. Tie- fen und Abstände ergeben sich aus dem Bestand. Dort wo neue Baufeld für die Nachverdichtung festgesetzt werden, werden Tiefen von 14 m zum Ostring bzw. 20 m westlich der Straße Am Kasbern-Rehm festgesetzt. Der Abstand zur Straße Ostring beträgt 5 m, damit die Baufelder nicht innerhalb des Lärmpegelbereiches V liegen und somit die Schallbelastungen auf die Neubauten vermindert werden kann.

In einigen Bereichen werden die Baugrenzen um den Bereich aufgeweitet, der durch Bestandsbauten überschritten wird (Hausnr. 23, 25, 27).

3.4 Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen werden ein Teilstück der vorhandenen Straße Am Kasbern- Rehm sowie die vorhandenen Fußwege Dahlienweg und A sternweg festgesetzt.

Ab dem A sternweg entlang der Straße Ostring bis zum südlichen Ende des Gel- tungsbereiches wird zudem festgesetzt, dass keine Ein- und Ausfahrten angelegt werden dürfen, damit der Verkehrsfluss der Landesstraße nicht gestört wird und um Gefahren für den Straßenverkehr in diesem Kurvenbereich auszuschließen. Die Anbindung der entsprechenden Nachverdichtungsgebiete soll über die Stra- ße Am Kasbern-Rehm erfolgen.

Für die sonstigen Grundstücke wurde keine Zufahrtsbegrenzung festgesetzt. So kann die Erschließung optional (und wenn möglich) über den Ostring oder die Straße Am Kasbern-Rehm bzw. Schlesierweg erfolgen.

Im Falle einer Grundstücksteilung, die dazu führt, dass das rückwärtige Grund- stück nicht mehr erschlossen ist, müssen Geh-, Fahr- und Leistungsrechte per Baulast gesichert werden.

Südlich der Hausnr. 23 der Straße Am Kasbern-Rehm wird ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Feuerwehr festgesetzt, um die Sicherheit der rück- wärtig liegenden Gebäude im Brandfall zu gewährleisten.

3.5 Schallschutz

Es wurde ein Gutachten zu den Geräuschbelastungen durch den Straßenverkehr auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstellt. Die Untersuchung zu den Geräuschauswirkungen ergibt Folgendes:

Der Verkehrslärm im Plangebiet wird im Wesentlichen von der östlich gelegenen Landesstraße Ostring (L 309) verursacht.

Die Berechnungen zeigen, dass im Tagzeitraum der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ im Plangebiet weiträumig überschritten wird. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005 fast im gesamten Plangebiet überschritten. Der Grenzwert der 16. BImSchV /2/ wird tags großflächig im Plangebiet und nachts im westlichen Bereich des Plangebietes eingehalten. Im Tag- und im Nachtzeitraum werden am östlichen Rand des Plangebietes aber zum Teil deutliche Überschreitungen des Grenzwertes der 16. BImSchV prognostiziert.

Es ist somit eine teilweise deutliche Beeinträchtigung durch Lärm zu erwarten, auf die die Planung reagieren muss. Durch die Überschreitungen des Grenzwertes der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete am Tag (59 dB(A)) sollten diese nicht ohne weitere Schallschutzeinrichtungen zur Straße hin ausgerichtet werden.

Dementsprechend werden Vorkehrungen zum passiven Lärmschutz getroffen, wie schaloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden oder Fenster nach DIN 4109-1:2016-07 /7/.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden mit in die Planung aufgenommen. Entsprechend des Festsetzungsvorschlages werden Lärmpegelbereiche festgesetzt und passive Schallschutzmaßnahmen ergänzt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Festsetzungen zum passiven Schallschutz gesichert.

Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

3.6 Gestaltung

Für das Plangebiet werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Gestalt der Gebäude betreffen. Die getroffenen Festsetzungen dienen der Schaffung eines Wohnquartiers mit einer in sich harmonischen Gesamtgestaltung.

Es wird festgesetzt, dass das Mindestmaß der Dachneigung 38 ° betragen muss. Als zulässige Dachform wird das symmetrische Satteldach festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich am Bestand. Insbesondere die beiden östlichen Teilgebiete sind sehr homogen gestaltet. Ziel ist es, dass sich mögliche neue Bebauung gestalterisch harmonisch in das städtebauliche Bild einfügt. Aus diesem Grund wird für das östliche Baufeld im Bereich zwischen den Straßen Am Kasbern-Rehm und Ostring auch die Firstrichtung in Ausrichtung auf den Ostring Giebel- und Traufständig vorgegeben.

Es wird zudem festgesetzt, dass Dacheindeckungen von geneigten Dächern aus nicht spiegelnden oder nicht glänzenden Materialien in der Farbe Schwarz herzustellen sind. Im gesamten Plangebiet sind bis auf eine Ausnahme Hauptanlagen mit schwarzer Dacheindeckung vorhanden, daher soll auch die neue Bebauung sich bezüglich der Dachlandschaft entsprechend einfügen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist mit der Zielsetzung verbunden, dass Energie nachhaltig und klimafreundlich erzeugt werden soll.

Werbung auf Dachflächen wird ausgeschlossen, da dies nicht dem Charakter eines Wohngebietes entspricht.

Es sind für die Außenwandgestaltung als Material Putz oder roter Ziegel zu verwenden. Bei Putzbauten sind für die Fassadengestaltung helle Pastelltöne zu verwenden. Somit sollen sich neue Gebäude städtebaulich harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen. Für max. 30 % der Außenwandflächen je Gebäudeseite sind zur Betonung besonderer Bauteile Abweichungen von den Festsetzungen zum Material zulässig, um auch den Möglichkeiten einer individuellen Gestaltung Rechnung zu tragen. Für den Bereich zwischen den Straßen Am Kasbern-Rehm und Ostring wird festgesetzt, dass ausschließlich roter Ziegel für die Außenwandgestaltung verwendet werden darf. In diesem Bereich wird auch im Bestand aufgrund der homogenen Siedlungsbebauung ausschließlich roter Ziegel verwendet. Die neue Bebauung soll sich hier gestalterisch einfügen. Zudem soll zum Ostring ein geordnetes städtebauliches Bild entstehen. Bisher ist dieser Bereich durch die rückwärtige Gartenlandschaft der Gebäude Am Kasbern-Rehm geprägt.

Bezüglich der Einfriedungen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, wird festgesetzt, dass nur Hecken oder durchbrochene Zäune aus vorwiegend lotrechten Stäben bis zu einer Höhe von 1,8 m oder Einfriedungsmauern aus Naturstein oder rotem Ziegel bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen vom unteren Bezugspunkt, zulässig sind. Diese Festsetzung soll Einfriedungen ausschließen, die durch Form, Größe, Material oder Farbe den öffentlichen Raum negativ prägen. Einfriedungen sollen nicht vorwiegend dem Zweck des Lärmschutzes dienen, daher werden hohe, abgeschlossene Einfriedungen ausgeschlossen. Zum einen würden solche Einfriedungen nur geringfügig diesem Zweck entsprechend, zum anderen würde dies den öffentlichen Verkehrsraum negativ prägen (Tunneleffekt entlang der Straße, abgeschlossene Angsträume).

Zur Zulässigkeit von Werbeanlagen werden verschiedene Festsetzungen getroffen. So sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Betriebe zulässig. Somit soll sichergestellt werden, dass insbesondere stadtbildprägende Bereiche des Plangebietes entlang der vielbefahrenen Landesstraße nicht durch Fremdwerbung dominiert und somit städtebaulich abgewertet werden. Zudem sind Werbeanlagen und Firmenaufschriften an den Gebäuden nur an straßenzugewandten Gebäudefassaden zulässig und dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten. Werbeanlagen sollen sich dementsprechend den baulichen Anlagen unterordnen. Des Weiteren sind reflektierende Beleuchtungen, Schwell- oder Wechsellicht sowie Lichtwerbung mit greller Farbgebung (Neonfarben) nicht zulässig, da diese das städtebauliche Bild des Wohngebietes stören würden.

4. beschleunigtes Verfahren

4.1 Voraussetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 91 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung von Flächen.
- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².
- Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 a Abs. 1 BauGB).
- Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Natura-2000-Gebiete) bestehen keine Anhaltspunkte.

4.2 Verfahrensfolgen

Im beschleunigten Verfahren kann

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

4.3 inhaltliche Folgen

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB wird von der

- Umweltprüfung nach § 4 Abs.2 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB,
- der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind,
- einer Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich
- und der Durchführung des Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich weitestgehend aus dem Flächennutzungsplan (Ursprungsplan von 1974): Dieser stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kleinsiedlungsgebiete dar. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes von 2015 wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst und soll Wohnbauflächen darstellen.

5. Natur- und Umweltschutz

5.1 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan für die Stadt Neustadt (Fortschreibung) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 als Siedlungsfläche mit hauptsächlich Wohnfunktion dargestellt. Insofern entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Landschaftsplan.

Eine Neuaufstellung bzw. Fortschreibung des Landschaftsplanes ist daher nicht erforderlich.

5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Bebauungsplanaufstellung wird eine zusätzliche Versiegelung von weniger als 20.000 m² planerisch festgesetzt. Diese gilt gem. § 13 a Abs. 2 Satz 1 Ziff. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.3 Umweltprüfung, Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird gem. § 13 a Abs. 2 Satz 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

5.4 Ortsbildprägende Bäume

Entlang der L 309 und innerhalb des Plangebiets befinden sich nach Luftbildauswertung einige ortsbildprägende Bäume. Es wird darauf hingewiesen, dass die künftige Beseitigung der ortsbildprägenden Bäume ein Eingriff in Natur und Landschaft ist und unabhängig von den nach B-Plan zulässigen Bauvorhaben bei der unteren Naturschutzbehörde genehmigungspflichtig ist.

5.5 Kreisverordnung zum Schutz der Bäume

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 91 gilt die „Kreisverordnung zum Schutz von Bäumen in der Stadt Neustadt in Holstein“ vom 24.03.1981. Die Beseitigung oder Beschädigung von Bäumen ab einem Stammdurchmesser von 15 cm in 1,30 m Höhe ist verboten.

5.6 Artenschutz

Für geschützte Tier- und Pflanzenarten gelten sogenannte Zugriffsverbote (Verbot des Fangens, Verletzens oder Tötens von Tieren oder Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, Verbot von erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten sowie Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten), deren Einhaltung bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu beachten ist.

Zur Beachtung der Anforderungen des Artenschutzes gelten für Fäll- und Rodungsarbeiten an Gehölzen und für Gebäudeabbrüche die nachstehenden Vorgaben:

Potentiell betroffene Arten(gruppen)	Maßnahme	Zeitraum
Gebäudeabriss		
Streng geschützte Fledermausarten	<ul style="list-style-type: none">- Prüfung des Gebäudes auf Quartiereignung für Fledermäuse (Tagesquartiere, Wochenstuben, Winterquartiere),- Festlegung des möglichen Abrisszeiträume je nach Prüfergebnis	Vor dem Gebäudeabbruch

Potentiell betroffene Arten(gruppen)	Maßnahme	Zeitraum
Fällen und Abschneiden von Bäumen und sonstigen Gehölzen		
Streng geschützte Fledermausarten	- Fällen von Bäumen mit potenzieller Eignung für Tagesquartiere von Fledermäusen (StammØ ab 20 cm = Stammumfang ab 63 cm)	Nur in der Zeit vom 1. Dezember bis 28./29. Februar
Besonders geschützte Gehölzbrüterarten	- Fällen von kleineren Bäumen (StammØ < 20 cm), Rückschnitte und Rodungsarbeiten an Gebüschen und sonstigen Gehölzen	Nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar

Gehölzstrukturen im Nahbereich von Bauarbeiten sind während der Bautätigkeiten gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

6. Sonstige Erläuterungen

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers obliegen den Stadtwerken Neustadt in Holstein. In den Verkehrsflächen sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden.

Zusätzliche notwendige Anschlüsse und Einleitungsmengen sind mit den Stadtwerken Neustadt in Holstein abzustimmen.

Das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser wird über die vorhandenen Niederschlagswasserkanäle abgeführt. Sofern sich die bereits zugelassene Einleitungsmenge aus der vorhandenen städtischen Oberflächenentwässerung durch weitere Erschließungen verändert, ist bei der Wasserbehörde eine Änderung des Erlaubnisbescheides zu beantragen.

Das in dem Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird im freien Gefälle sowie über Pumpstationen und Druckrohrleitungen dem städtischen Klärwerk zugeführt.

Die Müllentsorgung obliegt dem Zweckverband Ostholstein (ZVO). Die Fahrzeuge können alle vorhandenen Grundstücke direkt anfahren.

6.2 Löschwasser

Im Plangebiet und in der unmittelbaren Nähe sind sieben Unterflurhydranten vorhanden, deren Lage ist in der Planzeichnung dargestellt. Im Einzelnen sind dies:

Nr.	Straße	Leistung [m³/h]	Auf Leitung
252	Ostring	> 192	DN 300 AZ
314	Ostring	> 192	DN 300 AZ
345	Am Kasbern-Rehm	96 - 192	DN 100 AZ
346	Am Kasbern-Rehm	96 - 192	DN 100 AZ
347	Am Kasbern-Rehm	96 - 192	DN 100 AZ
209	Pommernweg	96 - 192	DN 100 AZ
208	Schlesierweg	96 - 192	DN 100 AZ

Nach dem „Arbeitsblatt W 405“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (eingeführt durch Erlass des Mdl vom 24.08.1999) besteht für ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet ein Löschwasserbedarf von 96 – 192 m³/h (je nach Gefahr der Brandausbreitung). Dieser Bedarf ist durch die vorhandenen Hydranten abgedeckt.

6.3 Brandschutz

Bei möglichen Bebauungen über Grundstücksgrenzen hinweg sind die Vorschriften des § 31 LBO (Brandwände) einzuhalten.

Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig (Achslast von 10 t) sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten.

7. Kosten, Finanzierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 entstehen der Stadt Neustadt in Holstein – außer den Kosten für die Planaufstellung – keine Kosten.

Neustadt in Holstein,
den

.....
Die Bürgermeisterin

Anlage zur Begründung:

Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 91 der Stadt Neustadt in Holstein
LÄRMKONTOR GmbH, Dipl.-Ing. Mirco Bachmeier, 02.01.2018