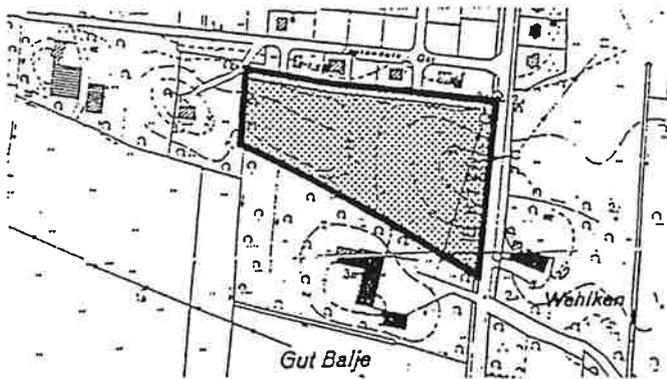


**302. Bebauungsplan Nr. II-2 »Faulenhofe«
der Gemeinde Balje**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Balje in seinen Sitzungen am 07. 03. 1996 und 11. 09. 1996 den Bebauungsplan Nr. II-2 »Faulenhofe« der Gemeinde Balje als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen:



Der Landkreis Stade hat mit Verfügung vom 14. 01. 1997 (Az.: 61.06.7.42 -II-ma/fr) folgende Mängel geltend gemacht, die aber unter der Maßgabe, daß sie vor Bekanntmachung nach § 12 BauGB behoben werden, nicht als Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden:

1. Die Begründung unter Ziffer 4.2 - Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordkehdingen - ist bezüglich des Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan wie folgt zu ergänzen:
Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 26. 08. 1996 genehmigt worden und wurde wirksam mit Bekanntmachung vom 19. 09. 1996 im Amtsblatt des Landkreises Stade.
2. Die Blätter der Begründung werden als Gesamturkunde gefertigt. Diese sind so miteinander zu verbinden, daß ihre Trennung ohne merkbare Be-

schädigung der Gesamturkunde nicht möglich ist.
Die Verbindungsstellen sind zu siegeln.

Diese Mängel sind behoben.

Der Bebauungsplan Nr. II-2 »Faulenhofe« der Gemeinde Balje liegt ab sofort im Gemeindebüro der Gemeinde Balje, Bahnhofstr. 28, 21730 Balje, sowie im Rathaus der Samtgemeinde Nordkehdingen, Hauptstr. 31, 21729 Freiburg/Elbe, während der Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Gemäß § 215 (2) BauGB wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung der in § 214 (1) Satz 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel in der Abwägung nur innerhalb der in § 215 (1) BauGB benannten Fristen geltend gemacht werden kann.

Ferner wird gem. § 44 Abs. 5 BauGB auf die Vorschriften des § 44 (3) Satz 1 und 2 BauGB sowie des Abs. 4 hingewiesen.

Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder den Mangel an der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.

Mit dieser Bekanntmachung wird die Satzung der Gemeinde Balje über den Bebauungsplan Nr. II-2 »Faulenhofe« der Gemeinde Balje rechtsverbindlich.

Balje, den 13. 11. 1998

Gemeinde Balje
Bürgermeisterin
Grell

Gemeinde Balje
Samtgemeinde Nordkehdingen,
Landkreis Stade

**Begründung zum Bebauungsplan II-2
"Faulenhofe"**

im Auftrag der
Gemeinde Balje
Landkreis Stade

GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH

Postfach 347017
28339 Bremen

Friedrich-Mißler-Str. 42
28211 Bremen

Telefon (0421) 20 32-6
Telefax (0421) 20 32-747

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Balje
Bahnhofstraße 26.
21730 Balje

Bearbeitung:

GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH
Friedrich-Mißler-Straße 42
28211 Bremen

Bearbeitungszeitraum:

1994/1996

Bremen, Februar 1996

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Grundlage und Zweck des Bebauungsplanes	1
2. Lage des Plangebietes	2
3. Örtliche Gegebenheiten, Bindungen an den Bestand und Ziel des Bebauungsplanes	3
4. Entwicklung aus übergeordneten Planungen	4
4.1 Dorferneuerung Balje	4
4.2 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordkehdingen	4
5. Festsetzungen im Bebauungsplan	5
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
5.3 Baugestalterische Festsetzungen	6
5.4 Verkehrsflächen	6
5.5 Spielplatzbedarf	7
5.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
6. Städtebauliche Werte	9
7. Auswirkungen	10
8. Ver- und Entsorgung	11
8.1 Schmutzwasser	11
8.2 Oberflächenentwässerung	11
8.3 Trinkwasserversorgung	11
8.4 Elektrizität	11
8.5 Müllbeseitigung	11
8.6 Brandschutz	11
8.7 Telekommunikation	12
9. Kosten	13
10. Verfassererklärung	14

1. Grundlage und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Balje verfügt über eine Reserve an bebaubaren Grundstücken, welche lediglich einen kurzfristigen Bedarf abdeckt. Zur Sicherung der Eigenentwicklung und zur mittel- und langfristigen Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung soll der Bebauungsplan "Faulenhofe II" der Gemeinde Balje aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan soll durch Berücksichtigung und Erhaltung landschaftsprägender Elemente den Eingriff in Natur und Landschaft nicht unnötig erhöhen und dem Gebiet seinen Charakter erhalten.

Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den aufgeführten Gesetzesgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 08.12.1986
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 01.05.1993
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 01.05.1993
- Planzeichenverordnung (PlanzVP) i.d.F. v. 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. v. 07.11.1991
zuletzt geändert v. 15.07.1995

Der Bebauungsplan entstand auf einem Auszug des Katasteramtes Stade vom 19.10.1994.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Balje der Gemeinde Balje im Süden an die bestehende Ortslage angrenzend.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Balje, Flur 35, und beinhaltet das Flurstück 3/1, 24/3, 19/3, 26/20 und 2/64, er wird begrenzt von:

Im Norden: an den Bebauungsplan Faulenhofe I mit den Flurstücken 2/55, 2/56, 2/57, 2/58, 2/59, 2/60, 2/61, 2/62, 2/69, 2/70

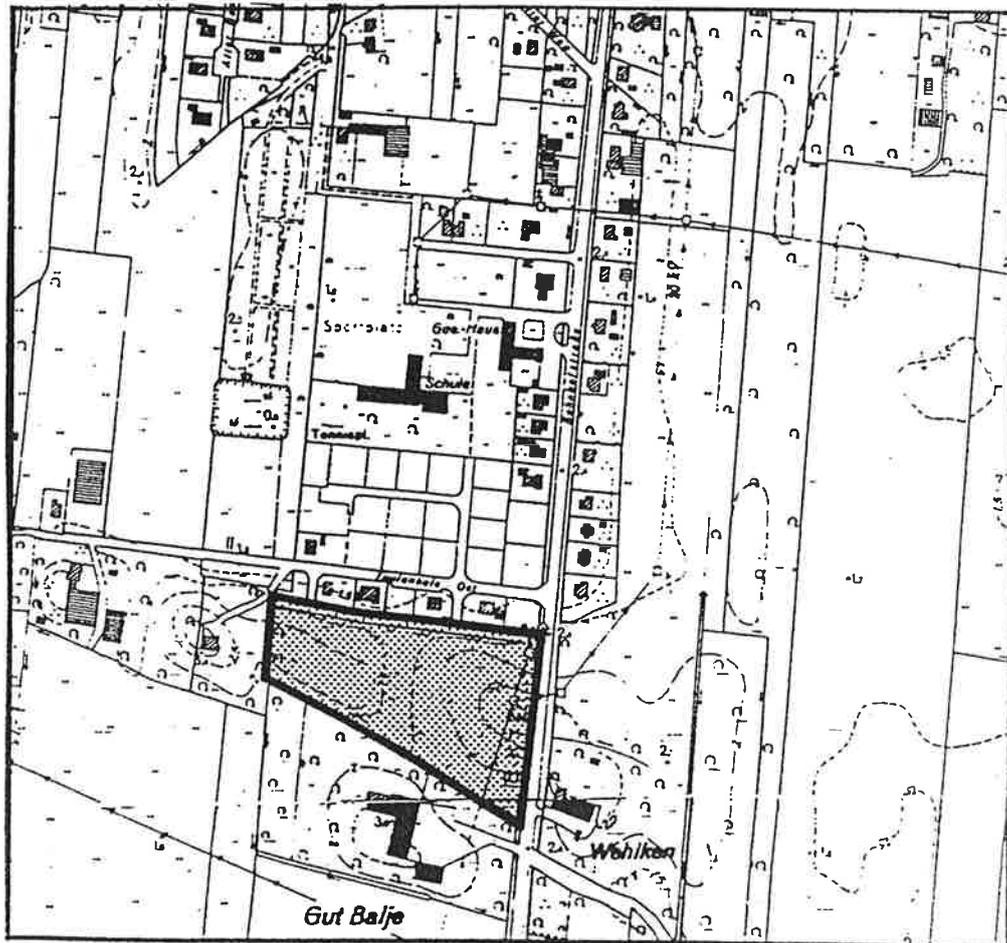
Im Osten: an die Kreisstraße 7 (Bahnhofstraße) Flur 36 mit dem Flurstück 152/2

Im Süden: an eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit dem Flurstück 15/2

Im Westen: an ein Privatgrundstück Flur 33 mit dem Flurstück 27/2

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,3 ha.

Lage des Bauungsgebietes



3. Örtliche Gegebenheiten, Bindungen an den Bestand und Ziel des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit als Grünland genutzt. Er ist allseitig von einem Graben umgeben. Entlang der Gräben, ausgenommen im Norden, befindet sich wertvoller Baum- und Strauchbewuchs.

Von Norden nach Süden verlaufen mehrere parallel liegende Mulden. Diese sogenannte Beetstruktur diente in den küstennahen Gebieten dazu, das Niederschlagswasser zu sammeln und die dazwischen liegenden Flächen vor Überschwemmung zu schützen. Die Mulden haben mit der Dränierung der Gräben ihre Funktion weitgehend verloren.

Im Osten verläuft durch das Plangebiet von Nord nach Süd eine 20kV-Freileitung, in der nordöstlichen Ecke des Grundstückes befindet sich eine Trafostation.

Altablagerungen im Plangebiet sind der Gemeinde nicht bekannt, bzw. die örtliche Besichtigung hat keine entsprechenden Hinweise ergeben.

Westlich schließen sich an das Plangebiet mehrere Höfe an. Gemäß den Bestandsaufnahmen des Dorferneuerungsplanes sind normalerweise keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Dennoch können bei besonders ungünstigen Wetterlagen zeitweilig landwirtstypische Gerüche auftreten.

Wichtiges Ziel des Bebauungsplanes ist die Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauland. Dabei soll durch den Plan eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Faulenhofe I begonnen wurde, zum Abschluß gebracht werden.

Innerhalb der Ortslage Balje wurde die Fläche des jetzt vorliegenden Entwurfes auch deshalb für die weitere Ortsentwicklung ausgewählt, weil sie in räumlicher Nähe zu öffentlichen Einrichtungen (Gemeindeverwaltung, Schule, Spiel- und Sportflächen, künftiger Kindergarten) und Dienstleistungsbetrieben (Post, Bank) liegt.

Der Planentwurf sieht den Erhalt der landschaftsprägenden Elemente sowie weitere Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor.

Ebenfalls Ziel des Entwurfes ist, eine angepaßte und angemessene bauliche Nutzung zu erlangen sowie durch eine ökonomische Erschließung Kosten zu senken und den Anteil der versiegelten Flächen möglichst gering zu halten.

4. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

4.1 Dorferneuerung Balje

Die Gemeinde Balje hat 1992 - 1993 eine Dorferneuerungsplanung erstellt. Hierin wurden die Vorstellungen für die weitere Entwicklung der Gemeinde dargestellt. Aufbauend auf einer Prognose für die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Balje wurden Größenordnungen für die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen sowie Standorte festgelegt. Die Dorferneuerungsplanung sieht vor, in einem ersten Schritt das Gebiet des jetzt vorliegenden Bebauungsplanes aus den bereits o.g. Gründen für eine weitere Wohnentwicklung zu erschließen.

4.2 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordkehdingen

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordkehdingen weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-2 "Faulenhofe" eine Fläche für die Landwirtschaft aus.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche vor. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Parallelverfahren erfolgen. Der Flächennutzungsplan ist am 26.08.1996 genehmigt worden und wurde wirksam mit Bekanntmachung vom 19.09.1996 im Amtsblatt des Landkreises Stade.

5. Festsetzungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan soll die Nachfrage nach Wohnbauland mittel- und langfristig abdecken. Vorrangig dient er zur Deckung des örtlichen Bedarfs der Gemeinde Balje. Die Festsetzungen enthalten ausreichend Handlungsspielraum für private und öffentliche Ansprüche.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet grenzt im Norden an ein neueres Wohngebiet an. Im Osten grenzt es an die Kreisstraße 7 (Bahnhofstraße). Nach Süden und Westen bildet das Plangebiet den Übergang zu alten Einzelgebäuden und Höfen sowie zur freien Landschaft.

Die Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da sie der Deckung des Wohnbedarfs dienen. In den allgemeinen Wohngebieten sind, um die Gebietsverträglichkeit zu gewährleisten, folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde so festgesetzt, daß für die beabsichtigte Nutzung ausreichend Handlungsraum verbleibt, andererseits aber der Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering gehalten werden kann. Daher wurde eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Es wurde eine Eingeschoßigkeit festgelegt, da dies dem Charakter der Umgebung entspricht. Um den typisch dörflichen Charakter Baljes im Gebiet sicherzustellen, wurde festgesetzt, daß je Einzelhaus maximal drei Wohnungen zulässig sind.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um den dörflichen Charakter zu erhalten, wurde eine offene Bauweise mit dem Bau von Einzelhäusern festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gewählt, daß eine lockere Straßenrandbebauung entsteht, gleichzeitig erhält das Baugebiet dadurch eine größere zusammenhängende Gartenfläche.

Der Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen liegt das städtebauliche Ziel zugrunde, Räume zu bilden, die zwischen dem öffentlichen Straßenraum und dem privaten Grünbereich klar trennen. Eine solche Raumbildung ist im alten Dorfkern von Balje, z.B. Kirchplatz, zu finden.

5.3 Baugestalterische Festsetzungen

Die Gemeinde Balje zeichnet sich durch ein weitgehend harmonisches Ortsbild aus. Dies läßt sich unter anderem auf die relativ einheitliche Verwendung ortstypischer Materialien und Bauweisen zurückführen. Damit sich das neue Baugebiet gut in den Ort einfügt, soll mit Hilfe baugestalterischer Festsetzungen ein grober Gestaltungsrahmen gebildet werden, welcher die wesentlichen Bauelemente Baljes aufgreift, ohne die individuellen Gestaltungswünsche der Bauherren stark einzuschränken.

So wurde für die Fassaden der Hauptgebäude festgelegt, daß rotes, rotbuntes (geflammtes) oder rotbraunes Verblendmauerwerk oder eine helle Putzfassade vorzusehen ist. Bis zu 30 % der Fassadenflächen kann aus gestalterischen Gründen mit einer Holzverkleidung versehen werden. Nebengebäude können darüber hinaus aus gänzlich mit Holz verkleidet werden.

Dächer der Hauptgebäude sind grundsätzlich mit einem geneigten Dach zwischen 28° - 50° auszubilden. Die Dacheindeckung sollte in den Farben rot-rotbraun ausgeführt werden. Tonpfannen in Hohlform sind gegenüber Betondachsteinen oder Wellplatten zu bevorzugen. Darüber hinaus ist Reet als traditionelles Dachdeckungsmaterial zulässig, hierbei sind jedoch die speziellen brandschutztechnischen Bestimmungen zu berücksichtigen.

5.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße Faulenhofe Ost und einer bereits hierfür vorgesehenen Straßenparzelle. Diese Straßeneinmündung wird nach Süden in das Plangebiet verlängert und stößt dort auf eine rechtwinklig zu dieser verlaufenden Straße, welche das Gebiet von nordwest nach südost erschließt (Planstraße A). An den Enden dieser Straße befindet sich jeweils ein Wendehammer mit 18 m Durchmesser. Dies gewährleistet das Wenden von Lastkraftwagen, insbesondere von Müll- und Feuerwehrfahrzeugen. Der Straßenraum weist eine Breite von 7 m auf und bietet neben der Fahrstraße nach Erfordernis Platz für die Anlage von Gehwegen, Park- und/oder Grünflächen bzw. Baumpflanzungen. Die Ausgestaltung des Straßenraumes erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung der Erschließung des Gebietes. Der Wendehammer sollte ebenfalls, z.B. in der Mitte, durch Baumpflanzungen aufgelockert werden. Als Baumarten könnten Feldahorn oder Flatterulme verwendet werden.

Im Nordosten des Gebietes erschließt eine kleine Stichstraße (Planstraße B) zwei Hinterliegergrundstücke. Da es nur die Zuwegung zu zwei Grundstücken ist, kann hier die Straßenfläche auf 4 m beschränkt werden. Die Müllabfuhr erfolgt an der Planstraße A. Eine Erschließung über die Bahnhofstraße ist nicht möglich und nicht sinnvoll, da sich dieser Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet und damit Einzelzufahrten unzulässig sind sowie außerhalb der durch Ortschilder auf Tempo 50 beschränkten Ortsbereiche, womit ein erhöhtes Gefährdungspotential insbesondere für Kinder einhergeht.

Am nordwestlichen Wendehammer führt ein 2 m breiter Geh- und Radweg auf die Straße Faulenhofe Ost und stellt damit eine kurze Fußwegeverbindung zu dem Gebiet Faulenhofe I sowie dem nördlichen anschließenden Gemeinde-, Schul- und Sportplatzbereich her.

5.5 Spielplatzbedarf

Die Gemeinde Balje unterhält in ca. 350 m Entfernung zum Baugebiet einen rd. 1500 m² großen Spielplatz sowie einen Sportplatz. Beide Flächen sind öffentlich, jederzeit zugänglich und über Wohnstraßen bzw. reine Gehwege sicher erreichbar. Auf die Erstellung eines Spielplatzes im Plangebiet sollte daher ausnahmsweise verzichtet werden. Auch deshalb, weil die Spielfläche aufgrund der Größe des Baugebietes mit ca. 150 m² sehr gering ausfallen würde und kaum Gestaltungsmöglichkeiten für einen Spielplatz bietet.

Die Berechnung des Spielplatzbedarfs nach § 3 Nieders. Spielplatzgesetz ergibt:

$$\begin{array}{rcl} \text{Nettowohnbauand} & \times \text{GFZ} & = \text{zul. Geschoßfläche} \\ \text{rd. } 17.410 \text{ m}^2 & \times 0,42 & = 7.312,20 \text{ m}^2 \\ \text{zul. Geschoßfläche} & \times 2 \% & = \text{Spielplatzfläche} \\ \text{rd. } 7.312,20 \text{ m}^2 & \times 0,02 & = 146 \text{ m}^2 \end{array}$$

5.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit den grünordnerischen Festsetzungen (vgl. Textliche Festsetzungen 3) sollen landschaftsprägende Elemente im Baugebiet erhalten und entwickelt werden. Gleichzeitig lassen sich so die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege in die städtebauliche Gestaltung des Baugebietes integrieren. Mit den Festsetzungen werden Inhalte der Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung übernommen und festgesetzt.

Zu den Festsetzungen in einzelnen:

Textliche Festsetzung 3.1

Die Fläche im Westen des Geltungsbereiches ist Teil der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes, gleichzeitig muß sie in das Konzept der Oberflächenentwässerung einbezogen werden. Um den Gehölzbestand am westlichen Graben erhalten zu können, wird ein neuer breiter Graben zur Aufnahme der Oberflächenwässer hergestellt. Dieser Graben soll durch Aufweitungen und Flachwasserzonen eine hohe ökologische Bedeutung erhalten. Zusätzlich wird die Fläche mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt.

Textliche Festsetzung 3.2

Die Gräben am Süd- und Ostrand des Geltungsbereiches haben einen hohen ökologischen Wert und sollten erhalten und weiterentwickelt werden. Der Südgraben muß, da er auch Oberflächenwasser aus dem Gebiet aufnehmen muß, teilweise aufgeweitet werden. Dies ist an Stellen vorzunehmen, in denen laut Planzeichnung keine zu erhaltenden Bäume festgesetzt sind. Weiterhin sind auch hier ergänzende Gehölzpflanzungen vorzunehmen.

Textliche Festsetzung 3.3

Die Fläche in der Südostecke des Geltungsbereiches ist ebenfalls Teil der Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes. Hier sollen Gehölze angepflanzt werden. Gleichzeitig dient die Maßnahme der Eingrünung des Gebietes.

Textliche Festsetzung 3.4

Der Graben am nördlichen Rand des Geltungsbereiches weist z.Z. keinerlei Gehölzbewuchs auf. Zur Gliederung der Siedlungsgebiete und Aufwertung des Grabens sind hier, entsprechend der übrigen Gräben, Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Das Grabenstück westlich der Planstraße A erhält einen breiteren Streifen, da hier auch Oberflächenwasser aus dem Gebiet aufgenommen werden muß.

Textliche Festsetzung 3.5, Ersatzmaßnahmen

Da der Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet nicht gänzlich ausgeglichen werden kann, sind zusätzlich Ersatzmaßnahmen notwendig.

In Abstimmung mit dem Landkreis Stade - Untere Naturschutzbehörde - wird der Ersatz durch die dauerhafte Pflege von 3.000 m Kopfweiden am Deichfuß im Gemeindegebiet durch die Gemeinde erbracht. Die genaue Lage des Gebietes ist auf der Planzeichnung dargestellt.

Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

6. Städtebauliche Werte

Zweckbestimmung der Fläche		m ²	%
1.	Bruttofläche Geltungsbereich	rd. 22.850 m ²	100 %
2.	Verkehrsfläche	rd. 2.100 m ²	9,2 %
3.	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (öffentlich)	rd. 5.500 m ²	24,1 %
4.	Nettowohngebiet	rd. 15.250 m ²	66,7 %
	davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	rd. 860 m ²	3,8 %

7. Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan läßt sich ein Wohngebiet zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs umsetzen. Damit verbunden ist die künftige Erhaltung und Auslastung öffentlicher und privatwirtschaftlicher Infrastruktur.

Die Plankonzeption ermöglicht die Berücksichtigung und Einbeziehung landschaftsprägender Elemente, umso den Eingriff in der noch weitgehend intakten Umwelt in Nordkehdingen gerecht zu werden.

Der Bebauungsplan läßt keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Betriebe westlich des Plangebietes erwarten. Die im Rahmen der Dorferneuerungsplanung ermittelten Emissionsschutzkreise greifen nicht in das Plangebiet ein. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße Faulenhofe-Ost in Nähe der Bahnhofstraße, so daß eine gemeinsame Nutzung mit den landwirtschaftlichen Verkehre lediglich auf einem ca. 60 m langen Straßenabschnitt besteht und auch aufgrund der Größe des neuen Wohngebietes keine über das bestehende Maß hinausgehende Einschränkung der landwirtschaftlichen Verkehre zu erwarten ist.

Mit dem Bebauungsplan wurden parallel eine Vorplanung zur Entwässerung und eine Eingriffs-/Ausgleichsbeurteilung erstellt. Sie sind als Anlage dieser Begründung beigelegt. Die Ergebnisse der Fachplanungen wurden in dem Entwurf berücksichtigt. Gleichzeitig legt der Bebauungsplan die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches fest.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung stellt im wesentlichen eine Erweiterung der bereits bestehenden Einrichtungen des nördlich angrenzenden Baugebietes dar.

8.1 Schmutzwasser

Die Reinigung und Ableitung der Schmutzwässer erfolgt über die Erweiterung der bestehenden Kleinkläranlage an der Bahnhofstraße nördlich an das Plangebiet angrenzend.

Bei Erstellung einer zentralen Abwasserbeseitigung ist der Anschluß an diese ohne weiteren baulichen Aufwand im Plangebiet selbst gegeben (siehe hierzu Anlage 2).

8.2 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Straßenflächen erfolgt über einen Kanal und Einleitung in das vorhandene Grabensystem. Die Entwässerung der Grundstücke, sofern sie an einen Graben angrenzen direkt in diesen, die übrigen in den Straßenkanal. Die Gräben werden so ausgebildet, daß sie gleichzeitig als Regenrückhaltebecken fungieren (siehe hierzu Anlage 2).

8.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Trinkwasserverband Stader Land mit Sitz in Dollern/Wingst.

8.4 Elektrizität

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch das Überlandwerk Nord Hannover AG.

Im Zuge der Erschließung des Gebietes ist die im Osten durch das Plangebiet verlaufenden 20 kV Freileitung zu verlegen.

8.5 Müllbeseitigung

Die Entsorgung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Stoffen erfolgt zentral durch den Landkreis Stade.

8.6 Brandschutz

Löschwasserentnahmestellen sind in Abstimmung mit den zuständigen Stellen in ausreichender Zahl vorzusehen. Ein entsprechender Nachweis wird in der Ausführungsplanung erbracht.

8.7 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist die Verlegung weiterer Fernmeldeanlagen notwendig. Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes ist die frühzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Fernmeldeamt in Hamburg erforderlich.

9. Kosten

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes wurden vorläufige Kosten ermittelt. Die Kostenannahme geht vom 1. Quartal 1995 aus und ist als Nettokostenannahme zuzüglich Mehrwertsteuer zu bewerten.

Die Erschließungskosten teilen sich wie folgt auf:

- 1.800 m ²	Anliegerstraßen (Planstraße A u. B) bei 200,00 DM/m ²	pauschal	rd.	360.000,00 DM
- 80 m ²	Geh- und Radweg bei 50,00 DM/m ²	pauschal	rd.	4.000,00 DM
- Grünflächengestaltung/ Bepflanzungsmaßnahmen		pauschal	rd.	7.000,00 DM
- Oberflächenentwässerung (ohne Kosten für den Erwerb der Grabenflächen)		pauschal	rd.	70.000,00 DM
- Schmutzwasserbeseitigung		pauschal	rd.	<u>65.000,00 DM</u>
		pauschal		<u>506.000,00 DM</u>

10. Verfassererklärung

Der Entwurf wurde ausgearbeitet von der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH,
Bremen.


 GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH

Bremen, Februar 1996

¹⁰
Santa jell
ⁱⁿ