

# B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 4

der Gemeinde Witzeeze, Kreis Herzogtum Lauenburg

---

## I

### Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Witzeeze besteht ein akuter Bedarf an Baugrundstücken für bauwillige Einwohner. Der vorliegende Bebauungsplan soll neben der Deckung dieses Bedarfs der baulichen Ordnung und Entwicklung des inneren Dorfgebietes dienen, das von der Straße "Heideblock" im Norden und der "Dorfstraße" im Süden begrenzt ist.

## II

### Besondere Merkmale

Das Plangebiet bezieht sich auf eine Fläche mit einer Reihe von Flurstücken, die durch den Strukturwandel der Landwirtschaft freigesetzt wurden und als Bauland jetzt zur Verfügung stehen. Geplant sind Baugrundstücke für Einfamilienhäuser mit einer Mindestgröße von 800 qm. Dies entspricht dem Charakter der örtlichen Bebauung und der Nachfrage.

## III

### Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von	1,6002 ha
Das Bruttobaugebiet beträgt mithin	16.002 qm

---

### Erschließungsflächen

vorhandene Straße "Heideblock"	1.033 qm
Planstraße	1.289 qm
Fußweg	197 qm
	-----
Erschließungsflächen ges.	2.519 qm

---

Es verbleibt als Nettobauland	13.483 qm
-------------------------------	-----------

Geplante Wohneinheiten	15 WE
Einwohnerzuwachs - bei 2,8 Pers./WE	42 EW
Besiedlungsdichte	31,2 Pers./ ha
Geschoßflächenzahl geplant	0,2

#### IV

##### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung soll erfolgen durch eine Stichstraße von der Kreisstraße 52 "Heideblock" aus, mit einer Fußgänger Verbindung über den vorhandenen Wohnweg Flst. 53/21; 53/22 zur "Dorfstraße".

Zur Erschließung des Flst. 127/49 (außerhalb des Plangebiets) ist der geplante Fußweg in seiner östlichen Hälfte mit 4 m Breite für die Befahrbarkeit durch den Anlieger vorgesehen. Für das Flst. 35/1 (außerhalb des Plangebiets) ist westlich des Plangebiets eine Ausfahrt zur Straße "Heideblock" freigehalten worden.

Pro Wohneinheit ist ein öffentlicher Parkplatz verfügbar. Der Bedarf an privaten Einstellplätzen ist jeweils auf den privaten Grundstücken zu decken. Auf Festsetzungen über die Lage der privaten Einstellplätze und der Einfahrten wurde aus praktischen Gründen bewußt verzichtet.

#### V

##### Wasserversorgung, Abwasser- und Müllbeseitigung

Die Wasserversorgung wird gewährleistet durch eine bestehende Brunnenanlage in der Nachbarschaft des Plangebiets an der ehemaligen Schule.

Die Abwasserbeseitigung wird im Einvernehmen mit den zuständigen Stellen durch Hauskläranlagen mit unterirdischer Verrieselung erfolgen.

Die Müllbeseitigung ist ab 1.1.1975 durch Anschluß an den Müllbeseitigungsverband Stormarn gewährleistet.

Kinderspielplatz: In unmittelbarer Nähe des B-Plangebietes sind große Freiflächen vorhanden, die von schulpflichtigen Kindern als Spielplatz genutzt werden können. Für kleinere Kinder steht die ehem. Schulhoffläche und der Spielkreis der ev.-luth. Kirchengemeinde auch in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

VI

Grüngestaltung

Zum Schutz gegen Straßenlärm, Staub und sonstige Beeinträchtigungen der Wohngrundstücke sind Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes wird nicht für erforderlich gehalten, da in unmittelbarer Nähe des Plangebiets eine Spielanlage zur Verfügung steht.

VII

Kosten der Durchführung der Erschließung

Planstraße	1.289 qm	x	DM 35,-	45.115 DM
Fußweg	197 qm	x	DM 15,-	2.955 DM
geplante Erschließungsflächen ges.				48.070 DM

Gemäß § 129 (1) BBauG trägt die Gemeinde mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin 4.807 DM  
=====

VIII

Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen, Parkplätze, Wege und Grünflächen die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen.

Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde gemäß §§ 45 ff, 80 ff BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Ein Verzeichnis der für den öffentlichen Bedarf erforderlichen Flächen liegt an.

Witzeeze, den 24.9.1975



Der Bürgermeister

*Schmidt*

Bebauungsplan Nr.4  
 der Gemeinde Witzeze, Kreis Herzogtum Lauenburg  
 Verzeichnis der für den öffentlichen Bedarf erforderlichen  
 Flächen

---

Erschließungsmaßnahme	Flurstück	Fläche qm
Heideblock	35 / 1	92
	39 / 3	34
	39 / 2	7
Planstraße	39 / 2	1. 289
Fußweg	43 / 2	97
	127 / 49	35
	50 / 3	14
	51 / 1	42
	50 / 9	vollständig
	53 / 4	2