

BEGRÜNDUNG zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "SCHRÖDERS KAMP" der  
GEMEINDE WEWELSFLETH, KREIS STEINBURG

Planungsstand : 26.10.1995

Arbeitsgemeinschaft Zander und Siebertz  
Gurlittstraße 27 20099 Hamburg  
Tel. : 040 / 24 32 93

## GEMEINDE WEWELSFLETH ; KREIS STEINBURG

### BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3

FÜR DAS GEBIET : Nördlich "Humsterwettern",  
östlich "Humsterdorfer Straße (L 136)",  
südlich Flurstück 10/3 sowie  
westlich B-Plan Nr. 2

PLANUNGSSTAND : 16.12.1994  
24.07.1995

### GLIEDERUNG

1. Lage im Ort
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Städtebaulicher Bestand, Natur und Landschaft
  - 4.1. Städtebaulicher Bestand
  - 4.2. Denkmalpflege
  - 4.3. Natur und Landschaft
  - 4.4. Altablagerungen
5. Erläuterung der Planung
  - 5.1. Planungsanlaß und Ziele
  - 5.2. Inhalt des Bebauungsplanes
    - 5.2.1. Art der baulichen Nutzung
    - 5.2.1. Städtebauliches Konzept
    - 5.2.3. Maß der baulichen Nutzung
    - 5.2.4. Erschließung
    - 5.2.5. Ver- und Entsorgung
    - 5.2.6. Grünflächen
    - 5.2.7. Lärmschutz
6. Bauordnungsrechtliche Gestaltvorschriften
7. Grünordnung
8. überschläglich ermittelte Kosten

Anlagen : überschlägliche Kostenermittlung  
Eigentümerverzeichnis

## **1. Lage im Ort**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde. Es wird im Westen durch die L136 (Humsterdorfer Straße), im Süden durch die Humsterdorfer Wetter, im Osten durch das Bebauungsplangebiet Nr. 2 "Schröders Kamp" und im Norden durch landwirtschaftliche Flächen (Flurstück 10/3) begrenzt.

Das Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 3,36 ha.

## **2. Erfordernis der Planaufstellung**

Planungsanlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die große Nachfrage nach Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf. Das Bebauungskonzept sieht neben Einzel- und Doppelhäusern auch ein Flächenangebot für eine Bebauung mit kleinen Wohneinheiten vor, die in der Gemeinde bisher nur in geringem Umfang vorhanden sind.

## **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wewelsfleth als Wohnbaufläche dargestellt.

Im südlichen Bereich schließt sich, angrenzend an die Humsterdorfer Straße, eine gemischte Baufläche an.

Mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet", WA für die neu zu schaffenden Wohnbauflächen und "Dorfgebiet", MD für den Randbereich des Ortskernes wird diese Darstellung im Bebauungsplan konkretisiert ; dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB wird entsprochen.

Der Flächennutzungsplan sieht ferner die Anlage eines Pflanzstreifens im Norden zur Ausbildung eines Ortsrandes vor.

## **4. Städtebaulicher Bestand, Natur und Landschaft**

### **4.1. Städtebaulicher Bestand**

Das Gebiet grenzt im Osten an ein Wohngebiet, welches durch eingeschossige Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern geprägt ist.

An der Humsterdorfer Straße steht ein Fachhallenhaus in Kreuzform, welches ehemals landwirtschaftlich genutzt war und eine ortsbildprägende Gestaltqualität aufweist.

### **4.2. Denkmalpflege**

Nach Angaben der Unteren Denkmalpflegebehörde ist das ehemals landwirtschaftlich genutzte Fachhallenhaus als einfaches Kulturdenkmal einzustufen.

### **4.3. Natur, Landschaft**

Das Gebiet ist, mit Ausnahme der ehemaligen Hofstelle, als Grünland genutzt und als stark anthropogen überformter, siedlungsnaher Bereich mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung einzustufen.

Außerhalb des Plangebietes verläuft beidseitig entlang der L 136 ein offener Graben, der in Teilabschnitten mit einem Gehölzstreifen eingefaßt ist ; augenscheinlich liegt die den Graben auf der Ostseite begleitende Eschenreihe nicht innerhalb des Planungsgebietes.

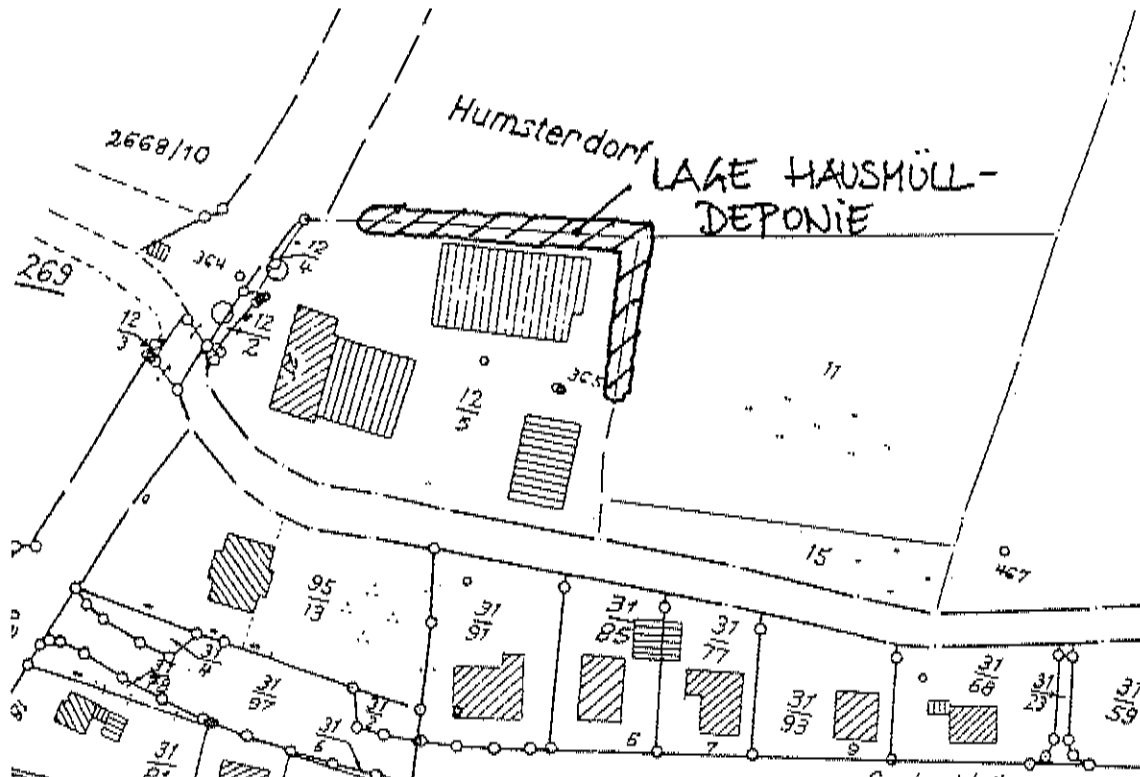
Die im Süden angrenzende Wetter ist im Bereich der Hofstelle und des dahinterliegenden Wohnhauses durch eine Baumgruppe eingefaßt ; darüberhinaus prägen nur noch zwei Einzelbäume den Verlauf der Wetter. Dieser Baumbestand auf der Böschung der Wetter befindet sich dem Augenschein nach innerhalb des Planungsgebietes.

Weitere Angaben zum Bestand im Plangebiet sind im Grünordnungsplan aufgeführt.

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch die geradlinig verlaufende Wettern geprägt. Die für Wewelsfleth charakteristische Abgrenzung des Ortsrandes durch Büsche und Gehölze ist im Gebiet nicht vorhanden.

#### 4.4. Altablagerungen

Nördlich des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes ist der in der anliegenden Skizze dargestellte Graben mit Hausmüll verfüllt worden.



Die oben dargestellten Altablagerungen sind in der Zeit vom 16. bis zum 31.05.1995 ausgehoben und auf der Deponie Ecklak entsorgt worden.

Belastungen des Grundwassers bestehen nach Untersuchung einer Gewässerprobe vom 9.05.1995 nicht.

Die Altablagerungen sind somit rückstandslos entsorgt worden.

## 5. Erläuterung der Planung

### 5.1. Planungsanlaß und Ziele

Nachdem das Gebiet des "Schröders Kamp" zum größten Teil bebaut worden ist, stehen in der Gemeinde keine weiteren Wohnbauflächen mehr zur Verfügung, so daß der erheblichen Nachfrage nach Bauflächen aus der Gemeinde durch Ausweisung eines weiteren Baugebietes Rechnung getragen werden soll. Das Baugebiet soll nach den Zielen der Gemeinde für unterschiedliche Wohnformen ein Angebot bereitstellen und umfaßt Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser sowie Geschößbau für kleine Wohneinheiten.

Das Plangebiet ist aus folgenden Gründen für eine Wohnbebauung besonders geeignet :

- Die Fläche liegt in relativ geringer Entfernung zum Ortskern, die fußläufige Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen, Läden und Dienstleistungseinrichtungen ist gewährleistet.
- Das Gebiet grenzt im Osten an ein bestehendes Baugebiet und schließt eine Lücke im Ortsrand.

### 5.2. Inhalt des Bebauungsplanes

#### 5.2.1. Art der baulichen Nutzung

Die Gliederung des Gebietes erfolgt als "Allgemeines Wohngebiet" WA und als "Dorfgebiet" MD.

Der unbebaute Teil des Bebauungsgebietes wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Die WA-Festsetzung konkretisiert die Bauflächenausweisung W des Flächennutzungsplanes und erfolgt aufgrund der Lage des Plangebietes an der L 136 sowie als Fortsetzung der bestehenden WA-Festsetzung im östlich angrenzenden Gebiet des Bebauungsplanes Nr.2.

Die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen,

die in der Regel einen hohen Flächenbedarf aufweisen, werden gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO im Plangebiet generell ausgeschlossen, da eine Ansiedlung derartiger Betriebe dem eigentlichen Planungsziel, der Bereitstellung von Wohngrundstücken, widersprechen würde und für den in der Gemeinde erkennbaren Bedarf an diesen Nutzungen andere Standorte geeigneter Bedingungen aufweisen.

Der südwestliche Teil des Bebauungsgebietes wird gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet MD festgesetzt und schließt die gemischte Baufläche des Ortskernes nach Norden hin ab.

Ausgeschlossen wird die gemäß § 5 Abs.2 Nr.9 BauNVO zulässige Nutzung "Tankstellen", die aufgrund der Lagesituation und der ortsbildprägenden Bedeutung des Gebäudebestandes nicht geeignet ist. Ebenso wird die gemäß § 5 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungsstätten" ausgeschlossen, um das direkt angrenzende Allgemeine Wohngebiet vor Beeinträchtigungen zu schützen.

#### 5.2.2. Städtebauliches Konzept

Von der im Norden verlaufenden Haupteerschließung zweigen zwei Stichstraßen ab, die einzelne Baugruppen erschließen.

Die Gebietsränder sind durch eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise ausgebildet, die den Maßstab der angrenzenden Baugebiete im Süden und Osten aufnehmen und einen maßstabsverträglichen Übergang zur Landschaft im Norden bilden sollen.

Durch die Festsetzung von Pflanzstreifen soll ein grün gestalteter Übergang zum Ortsrand, zur Wettern und zur L 136 ausgebildet werden.

An der Haupterschließung im Osten sind zwei zweigeschossige Gebäude angeordnet, um in wirtschaftlicher Form auch Wohnangebote für kleine und mittlere Wohnungsgrößen erstellen zu können. Die Gebäude sind nach Süden und Westen orientiert. Im Winkel zwischen beiden Gebäuden ist eine Stellplatzanlage festgesetzt.

Im Inneren des Plangebietes öffnet sich eine dreiecksförmige Platzanlage, die den Spielplatz aufnimmt. Die Lage in einem Bereich mit nur geringem Verkehrsaufkommen und ohne Durchgangsverkehr dient der Sicherheit der spielenden Kinder. Die direkt angrenzenden öffentlichen Wege ermöglichen eine soziale Kontrolle des Ortes.

### 5.2.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt (mit Ausnahme der Teilgebiete G, E und F) zur Planvereinfachung nur über die Grundflächenzahl. Die Grundflächenzahl, mit einer Schwankungsbreite von 0,2 bis 0,3 (je nach Tiefe des Grundstückes), liegt deutlich unter der nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstgrenze und soll so einen schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1 Abs.5 BauGB) gewährleisten.

In den Teilgebieten E und F wurde eine maximale Grundfläche festgelegt, um auch bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen eine einheitliche Bebauung zu sichern.

Die in Teilgebiet G (zweigeschossige Bebauung) festgesetzte GRZ orientiert sich an den Höchstwerten des übrigen Gebietes.

Um bei den z.T. auch kleinen vorgesehenen Grundstücken (flächensparendes Bauen) eine ausreichende Anordnung von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen zu ermöglichen, ist die gemäß § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ auf 60 % festgesetzt.

Dem dörflichen Maßstab von Wewelsfleth angepaßt, ist für das Gebiet eine offene Bauweise mit überwiegend eingeschossiger Bebauung festgesetzt.

Um der Nachfrage nach kleinen und mittleren Wohnungsgrößen zu entsprechen, sind zusätzlich zwei zweigeschossige Gebäude im Inneren des Gebietes vorgesehen, die durch Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 6,50m in Verbindung mit einer Begrenzung der Dachneigung (vgl. Abschn. 6) eine maßstabsverträgliche Einfügung in das Ortsbild sichern sollen.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und der Differenzierung des Wohnangebotes gliedert sich das Plangebiet in Teilgebiete für :

- Einzelhäuser
- Einzel- und Doppelhäuser und
- Hausgruppen.

Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten

Dem Charakter des dörflichen Wohnens entsprechend, ist, mit Ausnahme des Teilgebietes G, die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf zwei Wohneinheiten begrenzt.

Nebenanlagen

Um eine gestalterische Dominanz von Garagen und Carports im Plangebiet zu verhindern, ist, mit Ausnahme von Teilgebiet F (Reihenhäuser), ihre Anordnung auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die seitlichen Grenzabstände begrenzt.

### 5.2.4. Erschließung

Das Plangebiet wird von der L 136 aus durch eine im Norden verlaufende Straße (Planstraße A) erschlossen.

Diese Straße ist, mit Ausnahme des Anschlusses zur L 136, verkehrsberuhigt nach dem Mischprinzip ausgebildet. Durch Versatz und quergerichtete Pflisterelemente soll ein

deutlicher Akzent für eine rücksichtsvolle Fahrweise gesetzt werden. Im Plangebiet gilt die Zonengeschwindigkeit von 30 km/h.

Von der Planstraße A aus erfolgt über Stichstraßen (Planstraßen B und C) die innere Erschließung des Gebietes. Die Stichstraße C endet mit einem Wendeplatz und ist durch einen 3,50m breiten Wohnweg (, der Planstraße D,) mit dem östlichen Teil des Plangebietes verknüpft. Durch Anordnung eines Steckpfostens in Höhe des Spielplatzes wird die Durchfahrt für den KFZ-Verkehr in diesem Abschnitt verhindert.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt ausschließlich über gewichtsbeschränkte Straßen.

Die Verknüpfung des Plangebietes mit dem Ortskern erfolgt außerhalb des B-Plangebietes durch Anlage eines Gehweges entlang der L 136 bis zur Einmündung in das Plangebiet sowie über die bestehende Brücke im Baugebiet "Schröders Kamp".

#### Öffentliche Parkplätze

Im Plangebiet sind entlang der Planstraße A 11 und entlang der Planstraße C 4 Parkplätze angeordnet. Die räumliche Verteilung der Parkplätze entlang der Planstraße A berücksichtigt insbesondere die Lage der Geschosßwohnungen.

#### Stellplätze

Private Stellplätze in Form von Garagen und Carports sind im überwiegenden Teil des Gebietes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand möglich (vgl. 5.2.3., Nebenanlagen), um einen von baulichen Anlagen freigehaltenen Vorgartenbereich zu sichern und einen zusätzlichen Stellplatz im Auffahrtsbereich anordnen zu können.

Im Teilgebiet F sind, bedingt durch den Gebäudetyp, Carports / Garagen auch im vorderen Grenzabstand möglich.

Im Teilgebiet E sind Gemeinschaftsstellplätze in Form von Carports festgesetzt, die an dieser Stelle eine flächensparende Anordnung zum Straßenraum ermöglichen.

#### 5.2.5. Ver- und Entsorgung

Die Elektro- sowie die Gasversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Schlesweg.

Die Fernwärmeversorgung des Gebietes erfolgt aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Energieresourcen mittels Fernwärme durch eine Heizzentrale im süd-östlichen Teil der Fläche des Regenrückhaltebeckens, ebenfalls durch die Schlesweg.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband "Unteres Störgebiet".

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch das gemeinsam betriebene Klärwerk der Gemeinden Beidenfleth und Wewelsfleth.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über das Regenrückhaltebecken im Plangebiet, welches mit der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 2 errichtet worden ist und in seiner Dimensionierung das neue Bebauungsplangebiet mit berücksichtigt hat.

Die satzungsgemäße Reinigung der Humsterwettern erfolgt durch den Sielverband Hollerwettern-Humsterdorf.

#### Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt im Teilgebiet G durch stationäre Sammelbehälter. Für die übrige Bebauung wird von beweglichen Sammelbehältern ausgegangen, wobei das Müllfahrzeug die Planstraßen A und C befahren kann. Für die Planstraßen B, D und E sind Stellflächen in der Nähe der Einmündungsbereiche vorgesehen.

## 5.2.6. Grünflächen

### Spielplatz

Im Inneren Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" mit einer Gesamtfläche von ca. 300m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Größe ermöglicht eine kindgerechte Ausstattung und Gestaltung des Platzes. Die Lage in der Mitte des Plangebietes ermöglicht eine gute Erreichbarkeit von allen Teilen des Baugebietes aus.

### Regenrückhaltebecken - Grünfläche an der Humsterwettern - Versorgungsanlage

Nördlich der Humsterwettern ist eine 5m tiefe öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Sielverbandes Hollerwettern-Humsterdorf belegt ist. Zur satzungsgemäßen Reinigung der Humsterwettern ist ein 3,50 m breiter Streifen der Fläche so zu befestigen, daß ein Räumbagger diese schadlos befahren kann.

Das im Osten bestehende Regenrückhaltebecken ist mit ortstypischen Bäumen umpflanzt. Die Lage der süd-östlich des Regenrückhaltebeckens gelegenen Versorgungsanlage wurde gewählt, um eine mögliche gestalterische Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung durch Distanz und Eingrünung zu minimieren.

### Pflanzgebote

Planungsziel der Gemeinde ist es, die Voraussetzungen für ein Wohngebiet zu schaffen, welches sich in das Landschaftsbild einfügt und durch standortgerechte Vegetationsbestände im Siedlungsbereich die Wohnqualität verbessert.

- Am nördlichen, südlichen und westlichen Gebietsrand des WA-Gebietes ist ein 5m tiefer Pflanzstreifen festgesetzt, der als Ortsrandabgrenzung und als die Wettern begleitender Pflanzstreifen das Landschaftsbild prägen soll.  
Die Bepflanzung ist mit dauerhaft zu erhaltenden, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern vorzunehmen. Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum anzupflanzen.
- Hecken  
Entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum ist ein Pflanzgebot für Hecken aus Laubgehölzen festgesetzt, um ein durchgehendes und einheitliches Gestaltungsmotiv für das Wohngebiet auszubilden.
- Vorgärten  
Um zu verhindern, daß entlang der Hauptwege das Gestaltbild des Gebietes durch Carports und Nebenanlagen geprägt wird, sind von Bebauung freizuhalten Flächen festgesetzt, die als bepflanzte Vorgärten mit einer Einfriedung durch Hecken ein grün geprägtes Gestaltungsmotiv bilden sollen.

## 5.2.7. Lärmschutz

### Verkehrslärm

Die Orientierungswerte für Beurteilungspegel (aus Verkehrslärm, allgemeines Wohngebiet) nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, werden in der ersten Baureihe der vorgesehenen Wohnbebauung (direkt an der "Humsterdorfer Straße") am Tage um 3 dB(A) und in der Nacht um 5 dB(A) überschritten. Deshalb sind für die betroffenen Bauflächen im Planungsgebiet Vorkehrungen zum Schutz der Wohngebäude vor Verkehrslärm von der Humsterdorfer Straße erforderlich:

- Passiver Schallschutz an den Gebäuden, auf der Grundlage der festgelegten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, was für Außenwände der Gebäude der Teilgebiete B ein Mindestschalldämmmaß von 35 dB(A) für Wohnräume und von 30 dB(A) für Büroräume erforderlich macht. Bei Ausführung der Außenwände in massiver Bauweise und einem Fensterflächenanteil von  $\leq 40\%$  wird die obige Anforderung durch Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 erfüllt. Andernfalls ist der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 erforderlich.



- Maßnahmen der Grundrißgestaltung in der Form, daß dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume vorzugsweise an der Straße abgewandten Gebäudeseiten eingerichtet werden.
- Die Terrassen der Wohnbebauung der 1. Baureihe entlang der Humsterdorfer Straße sollten vorzugsweise an der Südseite (nicht an der Westseite) der Gebäude angeordnet werden. Nach Süden ausgerichtete Terrassen sind mittels mindestens 2,00 m bis maximal 2,50 m hohen Wänden in südlicher Verlängerung der westlichen Gebäudefassade abzuschirmen.

## 6. Bauordnungsrechtliche Gestaltvorschriften gemäß § 9 Abs.4 BauGB und § 92 LBO Schl. Holstein

### Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung

Die Dachform soll - entsprechend der umliegenden Bebauung - offen gestaltbar sein und schließt bei Hauptgebäuden nur Flach- und Pultdächer aus. Die Hauptdachflächen sollen, dem örtlichen Bild entsprechend, die gleiche Neigung aufweisen.

Die Dachneigung soll bei eingeschossiger Bebauung zwischen 35° und 45° variieren können und damit unterschiedliche Gestalt- und Ausbaupvarianten zulassen. Im Teilgebiet B und C' ist zum Teil auch eine Mindestdachneigung von 25° zulässig, um hier auch Gründächer errichten zu können.

Die Dachneigung der zweigeschossigen Bebauung ist auf 32° bis 40° begrenzt, um einen zu hoch aufragenden First zu verhindern.

Die Dacheindeckung entlang der Planstraße A ist auf rote bis braune Pfannen begrenzt, um entlang der Hauptzufahrt und im Verlauf des Ortsrandes, in Verbindung mit dem B-Plangebiet Nr. 2 ein einheitliches Gestaltungsmotiv auszubilden.

Im übrigen Plangebiet sind auch anthrazitfarbene Dachpfannen zulässig.

Dem landwirtschaftlichen Gebäude in Teilgebiet A angepaßt, sind hier auch Reet und braune Faserzementplatten zulässig.

Die in den Teilgebieten B und C' offnenen Möglichkeiten für flächige Anlagen zur Energiegewinnung und Gründächer sollen auch Wohngebäude für den Einsatz alternativer Energietechniken und unterschiedliche Formen von "ökologischem Bauen" ermöglichen.

Die Regelungen über Mindestabstände von Gauben und Dachflächenfenstern von Ortgang und Traufe sowie die maximale Länge von Gauben sollen gestaltungverträgliche Lösungen bei Dachausbauten verhindern.

### Außenwandflächen

Entsprechend der Gliederung für Material und Farbgebung der Dächer entlang der Planstraße A ist auch hier, mit Ausnahme des Teilgebietes G, für die Außenwandflächen das Material für die Fassadenverkleidung auf rotes bis rot-braunes Mauerwerk sowie auf Holz begrenzt, um ein einheitliches Gestaltungsmotiv auszubilden.

Im übrigen Teil des Plangebietes ist eine offene Gestaltungswahl der Außenwandmaterialien durch gelbes und weißes Mauerwerk, Putz und Holzverschalung möglich. Für Wintergärten ist ein breites Materialspektrum zulässig.

**7. Grünordnung**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege regelt der Grünordnungsplan zu dem Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Wewelsfleth.

**8. überschläglich ermittelte Kosten**

siehe Anlage 1

Wewelsfleth, den 10. Nov. 1995



*[Handwritten signature]*  
Der Bürgermeister

## ANLAGE

### 9. überschläglich ermittelte Kosten

#### a) Grunderwerb

- 3756 qm Straßenfläche : Planstraßen A, B, C, D und E,  
einschließlich Baumscheiben
- 81 qm öffentlicher Gehweg (nördlicher Gebietsrand)
- 377 qm Spielplatz
- 675 qm öffentliche Grünfläche nördlich der Humsterwettern

#### b) Erschließungskosten

3495 qm Straßenfläche, befestigt, Parkplätze, abzüglich Baumscheiben à 180 DM / qm	629.100,-
81 qm Weg à 70 DM / qm	5.670,-
12 Stk. Leuchten à 3000 DM / Stk.	36.000,-
ca. 29 Stk. Bäume, Straßenraum, einschließlich Baumscheiben à 700 DM / Stk.	20.300,-
531 lfm Regenwassersiel à 700 DM / lfm	371.700,-
531 lfm Schmutzwassersiel à 900 DM / lfm	477.900,-
Kontrollschächte, Straßeneinläufe - pauschal (ca. 10 Stk.)	35.000,-
ca. 40 Stk. Hausanschlüsse à 1500 DM / Stk.	60.000,-
270 qm öffentliche Grünfläche nördlich der Humsterwettern, unbefestigt à 20 DM / qm	5.400,-
405 qm öffentliche Grünfläche nördlich der Humsterwettern, befestigt à 80 DM / qm	32.400,-
377 qm Spielplatzanlage, einschließlich Gelände- modellierung, Bepflanzung à 30 DM / qm	11.310,-
Spielplatzgeräte, Bänke, pauschal	8.000,-

---

Gesamtsumme 1.692.780,-

10 % Gemeindeanteil (ohne Grunderwerb) rd. 169.300,-

Anlage 1