

Gemeinde Rennau

Verwaltungsvorlage			Vorlagen-Nr.: 016/24					
Fachbereich: Bauen und Ordnung			Datum: 24.01.2024					
Tagesordnungspunkt Erschließung Baugebiet „Sandblessen III“ in Rennau; Beschluss über das Bauprogramm								
Vorgesehene Beratungsfolge:						Beschluss geändert		Abstimmungsergebnis
Datum	Gremium	Status	Ja	Nein	Ja	Nein	Enth.	
20.02.2024	VA Rennau	nö						
13.03.2024	GR Rennau	ö						
Finanzielle Auswirkungen					Verantwortlichkeit			
Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/>	Kosten		EUR	gefertigt:	Gemeindedirektor:		
Finanzhaushalt	<input type="checkbox"/>	Produkt			gez. Nitsche	gez. Nitsche		
Kostenstelle		Sachkonto			(Nitsche)	(Nitsche)		
Ansatz		EUR	verfügbar					

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Rennau beschließt, die vorliegende Erschließungsplanung für die Erschließung des Baugebiets „Sandblessen III“ in Rennau als Bauprogramm für die Herstellung der Erschließungsanlage als Anbaustraße.

Der Verwaltungsausschuss bereitet die Beschlussfassung entsprechend vor.

Sach- und Rechtslage:

Das Baugebiet „Sandblessen III“ in Rennau soll in diesem Jahr erschlossen werden. Mit der Ausarbeitung der Erschließungsplanung wurde das Ingenieurbüro iTH aus Suderburg beauftragt. Die Entwurfsplanung wurde vom Ingenieurbüro iTH bereits im Verwaltungsausschuss am 13.09.2023 vorgestellt. Über die Planung erfolgte eine Aussprache. Die Planung wurde in der vorgestellten Fassung angenommen.

Das Baugebiet Sandblessen III wird durch eine nicht verzweigte Anbaustraße erschlossen. Sie zweigt von der Erschließungsstraße des Baugebiets „Sandblessen II“ ab. Die Erschließungsanlage des Baugebiets „Sandblessen II“ ist bereits endausgebaut. Für diese Anlage war die sachliche Beitragspflicht bereits entstanden. Die Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) wurden für die Erschließungsanlage des Baugebiets Sandblessen II (Az. 60 21 06-4) bereits vor Jahren endabgerechnet.

Die Planstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt zusammen mit dem ca. 30 m langen nicht verzweigten Stichweg zum Spielplatz eine selbständige Erschließungsanlage in Form einer Anbaustraße dar.

Das Entstehen der sachlichen Beitragspflicht setzt die endgültige Herstellung einer Erschließungsanlage voraus (vgl. § 133 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die Merkmale der endgültigen Herstellung sind von der Gemeinde durch Satzung zu regeln (§ 132 Nr. 4 BauGB). Das gilt sowohl für die Teileinrichtungen der Erschließungsanlage, zu denen insbesondere die Fahrbahn zählt, als auch die bautechnische Ausgestaltung der Teileinrichtungen. Die Merkmale der endgültigen Herstellung sind in § 8 der Erschließungsbeitragsatzung der Gemeinde Rennau vom 26. 01.1988 definiert.

Welche flächenmäßigen Teileinrichtungen in welchem Umfang die Gesamtfläche der Erschließungsanlage in Anspruch nehmen sollen, ergeben sich aus der jeweiligen Erschließungsplanung. Die Erschließungsplanung für das Baugebiet Sandblessen III wird mit dieser Vorlage als Bauprogramm festgelegt.

Auf Grundlage der Merkmale der endgültigen Herstellung gemäß § 8 der Erschließungsbeitragsatzung in Verbindung mit dem vom Rat beschlossenen Bauprogramm lässt sich später die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage feststellen.

Um im Rechtssinn „endgültig hergestellt“ zu sein, muss also die Erschließungsanlage in vollem Umfang programmgemäß fertiggestellt sein. Das verlangt mit Blick auf die flächenmäßigen Teileinrichtungen, dass sie nicht nur auf der gesamten im Bauprogramm dafür vorgesehenen Fläche angelegt sind, sondern auch auf der gesamten Fläche die bautechnischen Anforderungen des Ausbauprogramms nicht unterschreiten. Solange sie dahinter zurückbleiben, scheidet eine endgültige Herstellung aus.

Folgende Pläne und Unterlagen sind beigefügt:

1. Übersichtsplan
2. Lageplan Baustraße
3. Lageplan Endausbau
4. Regelprofile 1, 2 und 3
5. Kostenzusammenstellung Erschließung
6. Kostenzusammenstellung Endausbau
7. Erläuterungsbericht
8. Bebauungsplan Sandblessen III

Aus den Lageplänen für die Baustraße und den Endausbau ergibt sich die räumliche Ausdehnung der geplanten Anbaustraße. Aus den Regelprofilen ergibt sich der geplante Straßenoberbau. Als Grundlage für die Erschließungsplanung wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Sandblessen III“ der Gemeinde Rennau, der seit dem 16.03.1999 rechtsverbindlich ist, berücksichtigt.

Die Straßenentwässerungseinrichtungen, bestehend aus Entwässerungsleitungen und Abläufen, werden an den geplanten Mischwasserkanal des Wasserverbandes Vorsfelde und Umgebung (WVV) angeschlossen. Die Gemeinde Rennau trägt nach der bestehenden Vereinbarung über die Entwässerung der Gemeindestraßen die Investitionskosten in voller Höhe für die Straßeneinläufe mit Anschlussleitungen und anteilig die Herstellungskosten für den Mischwasserhauptkanal. Die Kosten für die Straßenentwässerung der Anbaustraße gehören gem. § 2 (2) h Erschließungsbeitragsatzung zum beitragsfähigen Aufwand.

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Lageplan Baustraße
- Lageplan Endausbau
- Regelprofile 1, 2 und 3
- Erläuterungsbericht
- Kostenzusammenstellung Erschließung
- Kostenzusammenstellung Endausbau
- Bebauungsplan Sandblessen III

Elektronische Version, im Original unterzeichnet.

Ingenieurbüro iTH, 29556 Suderburg
Dateipfad: P:\703-BG-Sandblesen_III\6-Zeichnungen\6-6-Ausführung\12_703_6-6_ÜP.dwg



Bemerkung:

1. Amtliche topografische Karte M.: 1 : 5.000 erstellt mit NLSTBV (Stand: 03/2023)
2. Höhen Bezugssystem der Vermessung: NHN (DHHN2016)
3. Lage Bezugssystem : ETRS89 UTM (WGS84)

Zeichenerklärung:

Grenzen:

- - - B-Plan

Anschlußpunkte				
Nummer	x-Wert	y-Wert	Höhe	Art
AP 1	630051,016	5795611,854	116,86	Rohr+Kappe
AP 2	630067,034	5795584,626	115,94	Nagel
AP 3	630067,313	5795579,493	115,89	Nagel
AP 4	630051,166	5795546,260	114,22	Rohr+Kappe
AP 5	630013,345	5795469,977	112,87	Rohr+Kappe
AP 6	629924,020	5795456,017	114,68	Rohr+Kappe
AP 7	629975,265	5795648,151	116,65	Rohr+Kappe

Nr.	Datum	Änderung	Name

Gemeinde Rennau

Straßenbauplanung zur Erschließung des Baugebiets " Sandblesen III" in Rennau

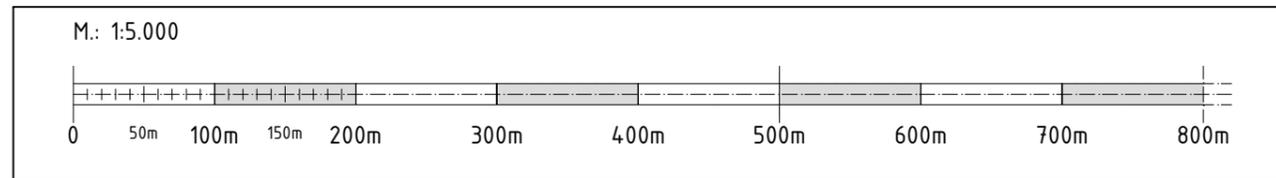
- Ausführungsplanung -

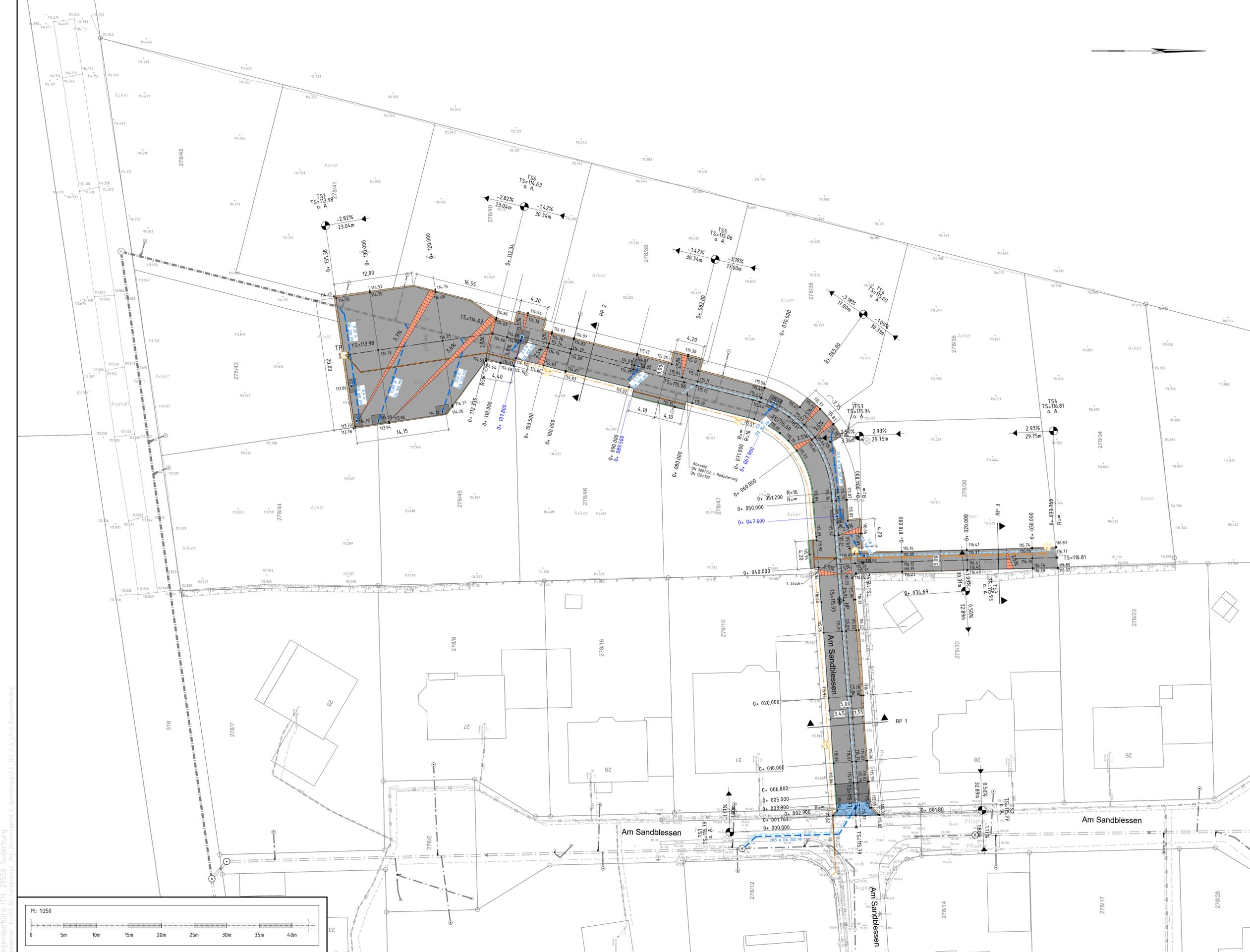
Maßstab 1: 5.000	Übersichtsplan	Anlage 1.2 Ausfertigung
----------------------------	-----------------------	--------------------------------------

Suderburg, den 25.01.2024	
Projekt-Ing.	Hinz
Zeichner	Dersch
Geprüft	Hinz
Projekt Nr.	703
Blattgröße	420 x 297



AutoCAD 2021: 1.2_703_6-6_ÜP.dwg





Zeichenerklärung:

Bestand:	Planung
<p>Vermessung (iTh):</p> <ul style="list-style-type: none"> Höhenpunkt Grenzstein Km-Stein OD-Stein Zufahrt / Zugang Zaun Schieber Unterflurhydrant Schaltschrank Schachtdeckel Straßenablauf 50/50 Straßenablauf 30/50 Laubbaum Schilder Laterne Hecke Flurstücksgrenzen Flurstücknummern Wasserleitung (W) Rohrtrasse LK Helmstedt Fernleuchte (FM) / Breitband (LWL) Gasleitung (Gas) Stromleitung (NSP) Beleuchtung (BEL) 	<p>Oberflächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Baustraße Untergrundverbesserung 30 cm FSS zusätzlich + Planumstärkung Asphalttragschicht 8 cm Höhengleich ATS 0-4 cm Auftrag / Böschung Abtrag / Böschung <p>Einbauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Lampenstandort Beleuchtungskabel Leerrohr <p>Elemente der Straßenplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> Neigungsbrechpunkt der Gradienten mit Angabe von Gefälle in Prozent, Länge der Strecke, Ausrundungshalbmesser, Höhe des Punktes und Station ALK: Tangentenschnittpunkt mit Höhenangabe Hochpunkt der Achse Tiefpunkt der Achse Richtungsänderung der Achse Ausrundungsanfang v. Kuppe/Wanne Ausrundungsende v. Kuppe/Wanne <p>Versorgerleitungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Regelprofil Oberflächenneigung Anfang und Ende Radius Stationierung Stationierung SE Planungshöhe <p>Haltungen / Schächte:</p> <ul style="list-style-type: none"> SE während der Bauzeit mit 0,75 m AC22TN einfassen Straßenablauf 30x50/50x50 Anschlußleitung (PP DA160/ DA200) Vollsickerröhr (DN 100) geplanter Mischwasserkanal WV Vorsfelde

Bemerkung:

- Die dargestellte ALK dient lediglich als Hintergrundinformation und ist nicht verbindlich.
- Die tatsächliche Lage kann abweichen. ALK erhalten am 12.06.2023 durch LK Helmstedt Abr. Tiefbau
- Vermessung durch iTh Stand: 20.04.2023
- Lagebezug: WGS84
- Höhenbezug der Vermessung: Kennzeichnung ETRS89 UTM (WGS84) mit Höhenangabe in m+NHN (DHHN2016)
- Lage und Anbindung der Bestandsstraßenbeleuchtung vom Auftraggeber übernommen. Stand 28.06.2023
- Bestandskanalnetz und Trinkwassernetz übernommen aus den Bestandsdaten des Wasserverbandes Vorsfelde. Stand: 10.03.2023
- Für die Darstellung der Versorgungsleitungen, kann der Planverfasser keine Gewähr übernehmen. Sie erfolgt aufgrund der durchgeführten Leitungsabfrage nur nachrichtlich und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Maßgebend ist die örtliche Einweisung der Versorgungsträger.
- Alle Angaben sind vor Bauausführung vor Ort zu prüfen.

Nr.	Datum	Änderung	Name

Gemeinde Rennau

Straßenbauplanung zur Erschließung des Baugebiets " Sandblesen III" in Rennau

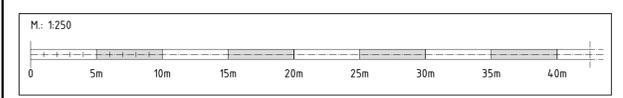
- Ausführungsplanung -

Maßstab 1: 250	Lageplan - Baustraße -	Anlage 2.2 Ausfertigung
--------------------------	---------------------------	--------------------------------------

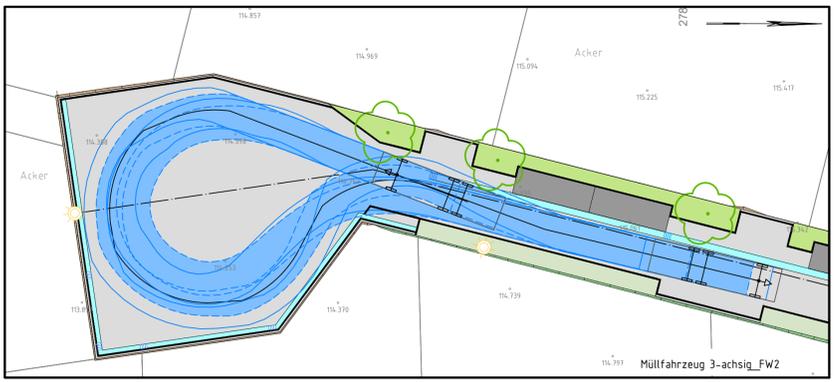
Suderburg, den 25.01.2024	Der Auftraggeber	Der Planverfasser
Projekt-Ing. Hinz		
Zeichner Diensch		
Gepf. Hinz		
Projekt Nr. 703		
Blattgröße 670 x 594		

AutoCAD 2021: 2_2_703_6-6_LP-S-Baustraße.dwg

Ingenieurbüro iTh, 29556 Suderburg
 Bairepfad, P193-BC-Sandblesen, ITH-Zeichnungen\6-Ausführung\2_2_703_6-6_LP-S-Baustraße.dwg



Detail Fahrkurve Müllfahrzeug
1:250



Zeichenerklärung:

Bestand:	Planung
Höhenpunkt	Oberfläche:
Grenzstein	Fahrbahn
0+0,00	Stellplätze
Drainage	Entwässerungsrinne
Zufahrt/ Zugang	Grünfläche
Zaun	Schotterrasen
Schieber	Auftrag / Böschung
Unterflurhydrant	Abtrag / Böschung
Schaltschrank	Einbauten:
Straßenablauf 50/50	Lampenstandort
Straßenablauf 30/50	Beleuchtungskabel
Laubbaum	Baum Neupflanzung
Schilder	
Hecke	
ALK:	Elemente der Straßenplanung:
Flurstücksgrenzen	Neigungsbrechpunkt der Gradiente mit Angabe von Gefälle in Prozent, Länge der Strecke, Ausrundungshalbmesser, Höhe des Punktes und Station
Flurstücknummern	TS=39.46 Tangentenschnittpunkt mit Höhenangabe
Versorgerleitungen:	Hochpunkt der Achse
Wasserleitung (W)	Tiefpunkt der Achse
Rohrtrasse LK Helmstedt	Richtungsänderung der Achse
Fernmelde (FM) / Breitband (LWL)	AA Ausrundungsanfang v. Kuppe/Wanne
Gasleitung (Gas)	AE Ausrundungsende v. Kuppe/Wanne
Stromleitung (NSP)	▲ RP 1 Regelprofil
Beleuchtung (BEL)	2.5% Oberflächenneigung
Halungen / Schächte:	R = 500 Anfang und Ende Radius
Schachtr (Deckelmittelpunkt)	0+ 520.00 Stationierung
Regenfallleitung / Straßenauffahrt mit Straßenauffahrt	0+ 520.00 Stationierung SE
Schachthöhe (Schachtmittelpunkt)	116.22 • Planungshöhe
Schachttiefe (Deckelmittelpunkt - Sohlmittelpunkt)	Elemente der Entwässerung:
Anschlussleitung (KM) wie z.B. Regenfallleitung / Straßenauffahrt mit Straßenauffahrt	Straßenablauf 30x50/50x50
Mischwasserkanal (KM)	Anschlussleitung (KG OD160)
Regenfallleitung / Straßenauffahrt mit Straßenauffahrt	geplanter Mischwasserkanal
Regenfallleitung / Straßenauffahrt mit Straßenauffahrt	WV Vorstufe

- Bemerkung:**
- Die dargestellte ALK dient lediglich als Hintergrundinformation und ist nicht verbindlich. Die tatsächliche Lage kann abweichen. ALK erhalten am 12.06.2023 durch LK Helmstedt Abt. Tiefbau
 - Vermessung durch ITH Stand: 20.04.2023
 - Lagebezug: WGS84
 - Höhenbezug der Vermessung: Kennzeichnung ETRS89 UTM (WGS84) mit Höhenangabe in m-NHN (DHHN2016)
 - Lage und Anbindung der Bestandsstraßenbeleuchtung vom Auftraggeber übernommen, Stand 28.06.2023
 - Bestandskanalnetz und Trinkwassernetz übernommen aus den Bestandsdaten des Wasserverbandes Vorfeld, Stand: 10.03.2023
 - Für die Darstellung der Versorgungsleitungen, kann der Planverfasser keine Gewähr übernehmen. Sie erfolgt aufgrund der durchgeführten Leitungsabfrage nur nachrichtlich und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Maßgebend ist die örtliche Einweisung der Versorgungsträger.
 - Alle Angaben sind vor Bauausführung vor Ort zu prüfen.

Nr.	Datum	Änderung	Name

Gemeinde Rennau

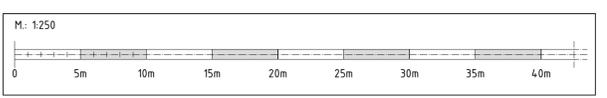
Straßenbauplanung zur Erschließung des Baugebiets " Sandblesen III" in Rennau

- Ausführungsplanung -

Maßstab 1: 250	vorläufiger Lageplan - Endausbau -	Anlage 2.3 Ausfertigung
Suderburg, den 25.01.2024	Der Auftraggeber	Der Planverfasser
Projekt-Ing. Hinz		
Zeichner Diensch		
Gepf. Hinz		
Projekt Nr. 703		
Blattgröße 670 x 584		

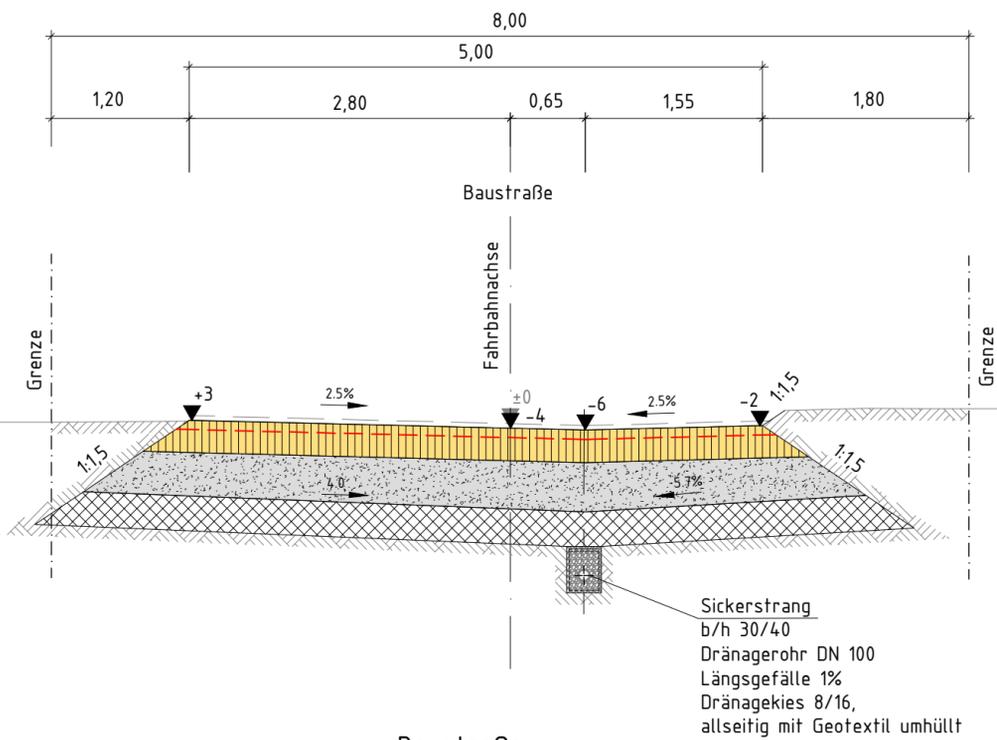
AutoCAD 2021: 2_3_703_6-6_LP-S-Endausbau.dwg

Ingenieurbüro ITH, 29556 Suderburg
Baufeld: P193-BC-Sandblesen_III-Zeichnungen-6-Ausführung-23_703_6-6_LP-S-Endausbau.dwg



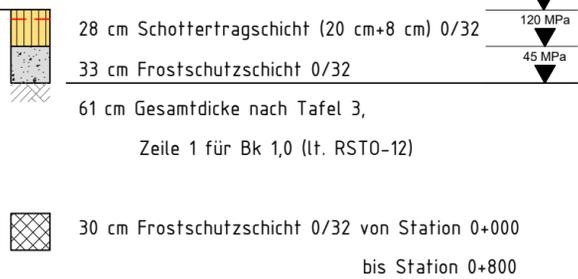
Regelprofil 1

- Baustraße -
Stat. 0+ 015,70



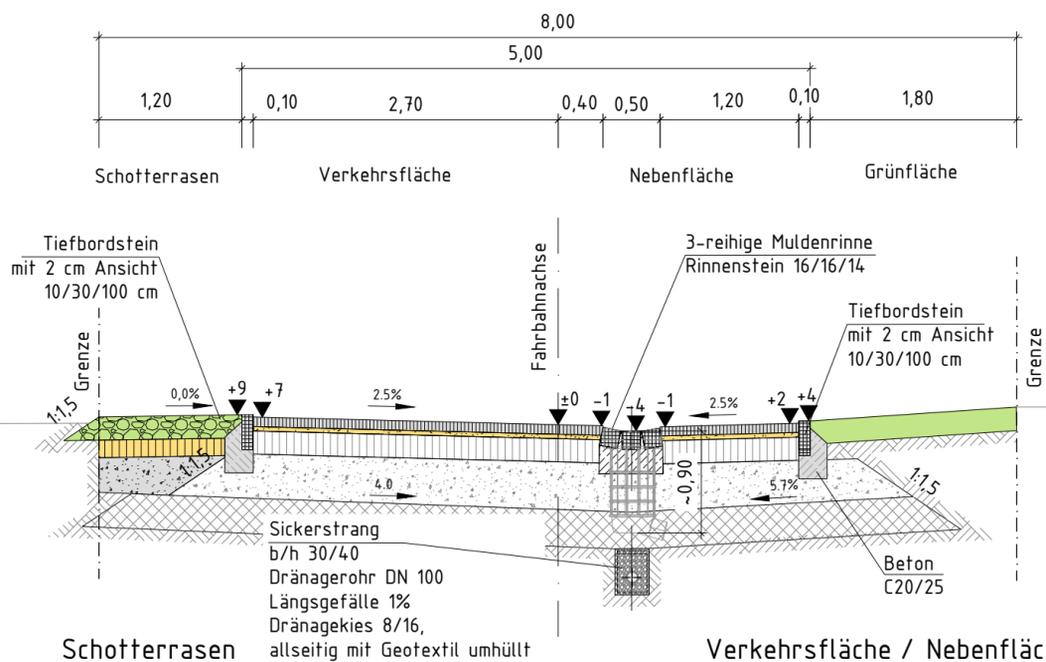
Baustraße

OK-Baustraße (-4 cm)

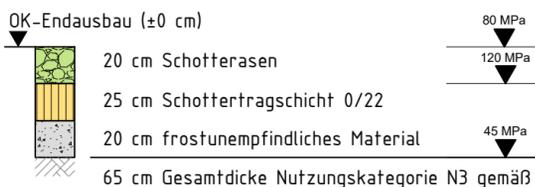


Regelprofil 1

- Endausbau -
Stat. 0+ 015,70

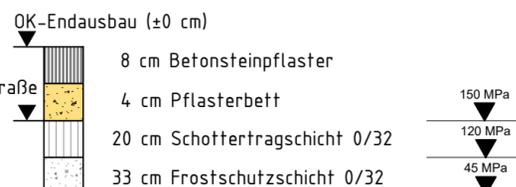


Schotterrassen



FLL Richtlinie für begrünbare Flächenbefestigungen 2018 Abbildung 3, Zeile 2

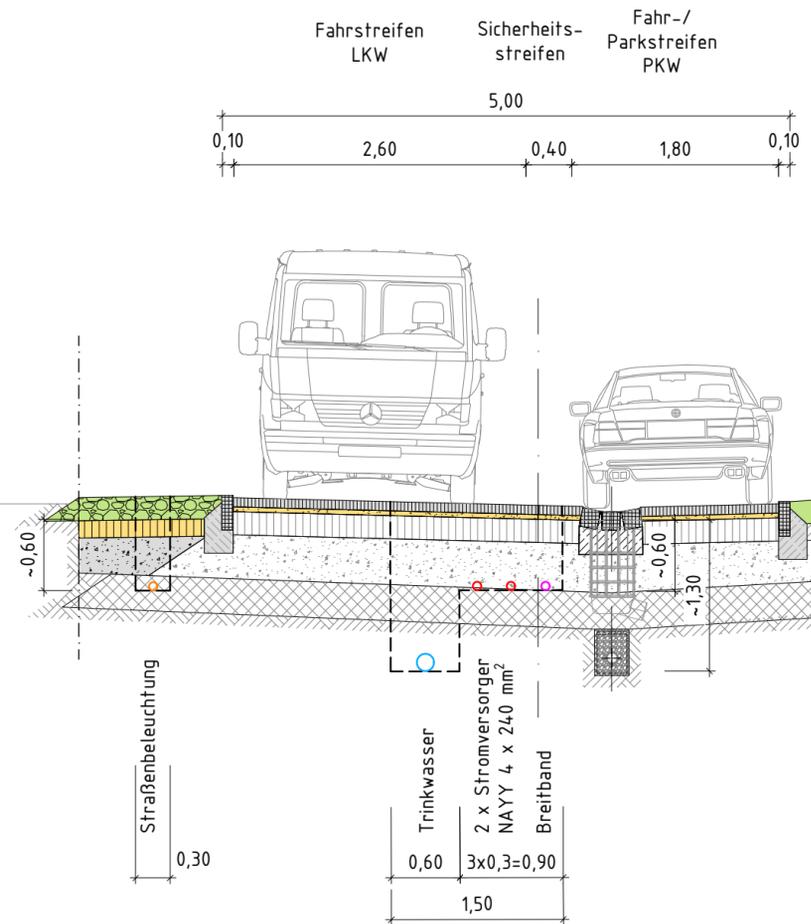
Verkehrsfläche / Nebenfläche



Zeile 1 für Bk 1,0 (lt. RST0-12)

30 cm Frostschuttschicht 0/32 von Station 0+000 bis Station 0+800

Begegnungsverkehr PKW / LKW (nach Bild 17, laut RAS-06)



Nr.	Datum	Änderung	Name

Gemeinde Rennau

Straßenbauplanung zur Erschließung des Baugebiets " Sandblessen III" in Rennau

- Ausführungsplanung -

Maßstab	1: 50	Anlage	4.1
Regelprofil 1		- Fahrbahn und Nebenfläche -	
Ausfertigung		Ausfertigung	

Suderburg, den 25.01.2024	
Projekt-Ing.	Hinz
Zeichner	Dersch
Geprüft	Hinz
Projekt Nr.	703
Blattgröße	420 x 450

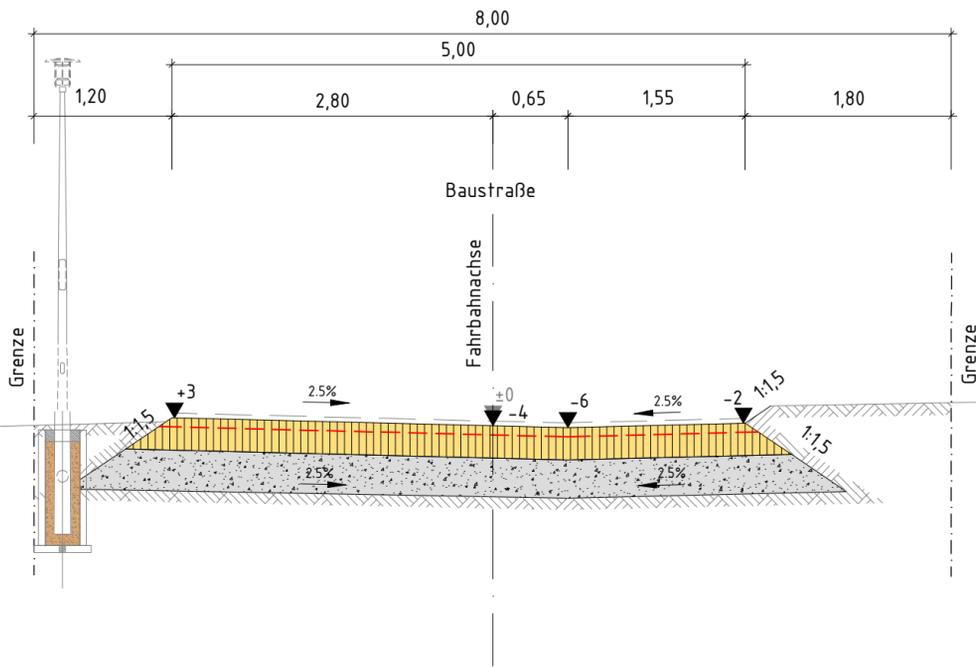
Der Auftraggeber

Der Planverfasser

Im Gewerbepark 18
29 556 Suderburg
Tel.: 05826-959190
Fax: 05826-959193

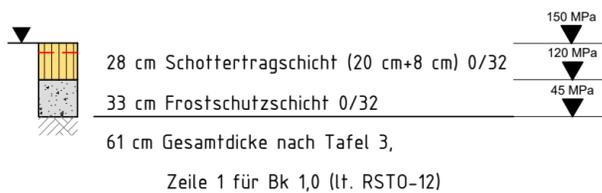
Regelprofil 2

- Baustraße -
Stat. 0+ 095,00

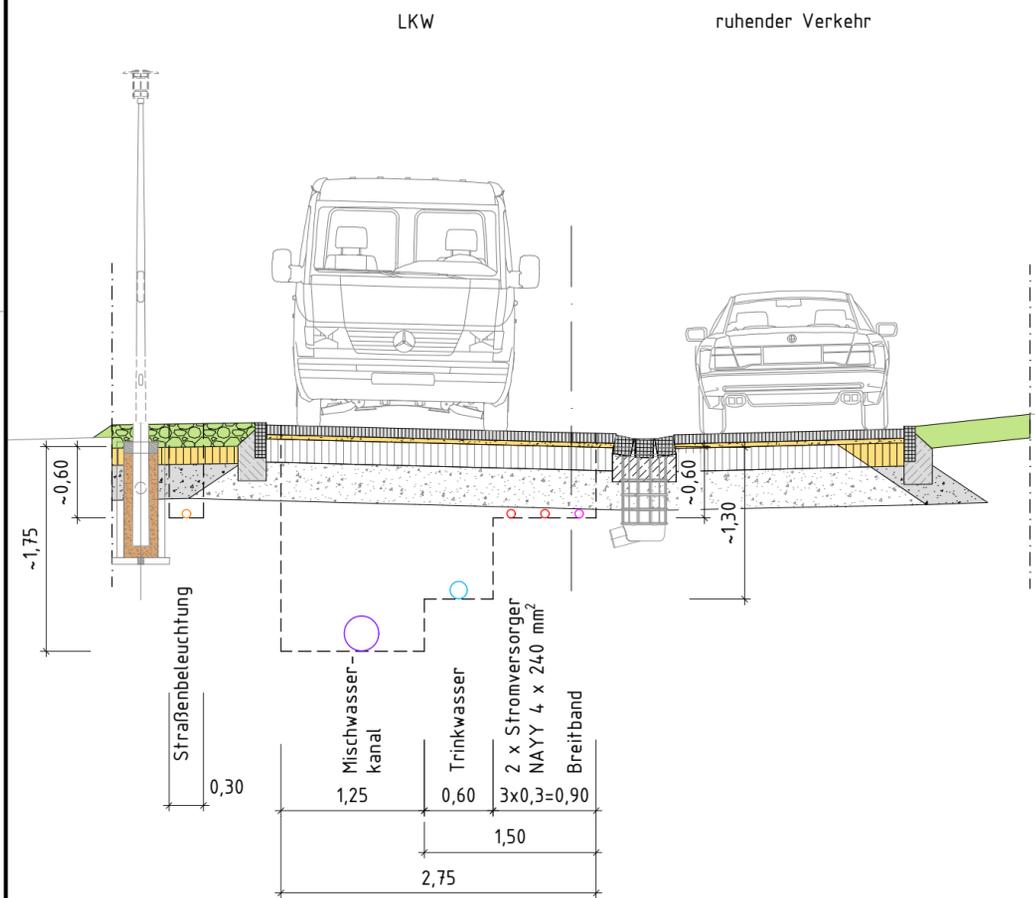


Baustraße

OK-Baustraße (-4 cm)

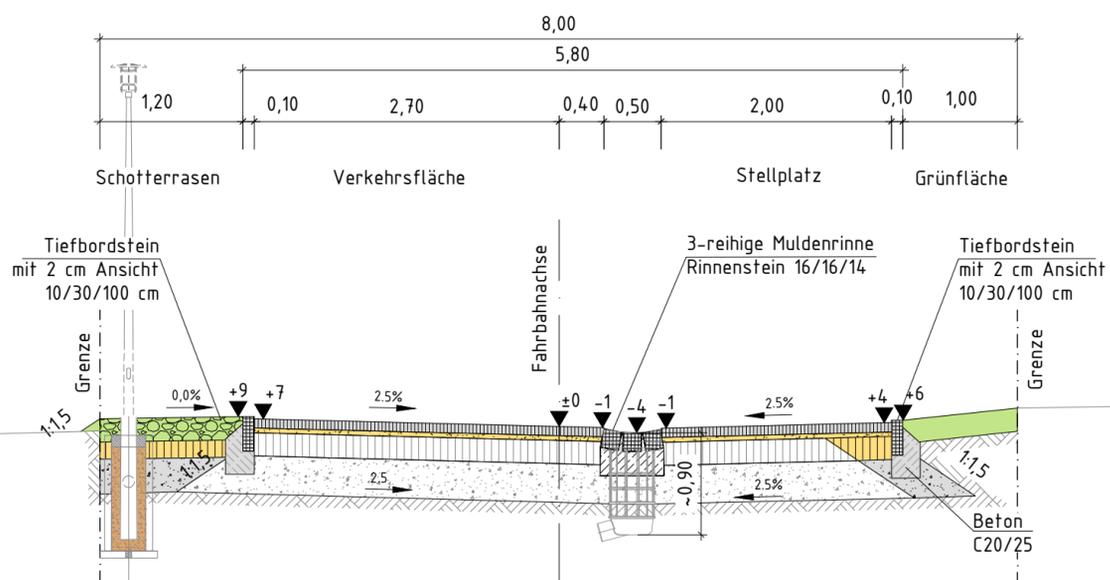


Begegnungsverkehr PKW / LKW (nach Bild 17, laut RAST-06)

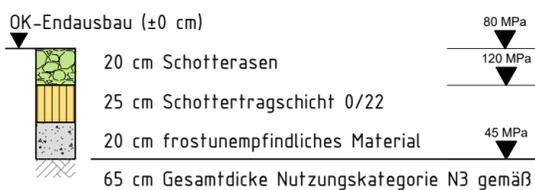


Regelprofil 2

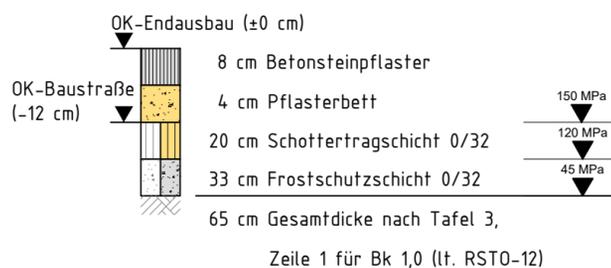
- Endausbau -
Stat. 0+ 095,00



Schotterrassen



Verkehrsfläche / Stellplatz



Nr.	Datum	Änderung	Name

Gemeinde Rennau

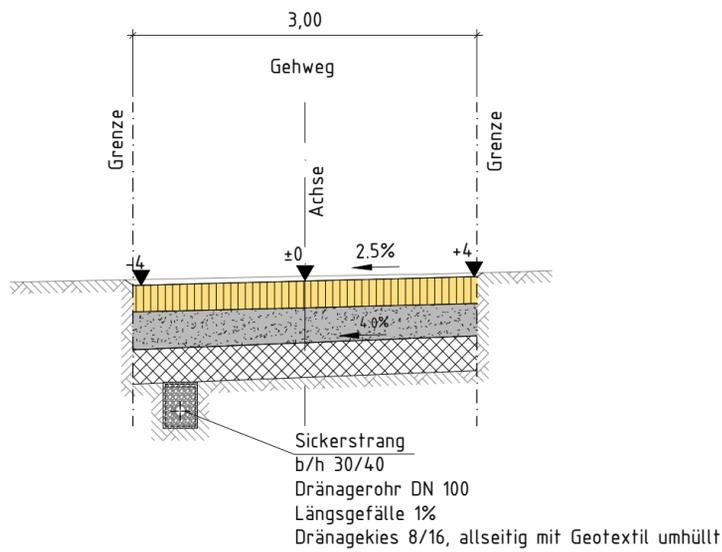
Straßenbauplanung zur Erschließung des
Baugebiets " Sandblesen III" in Rennau

- Ausführungsplanung -

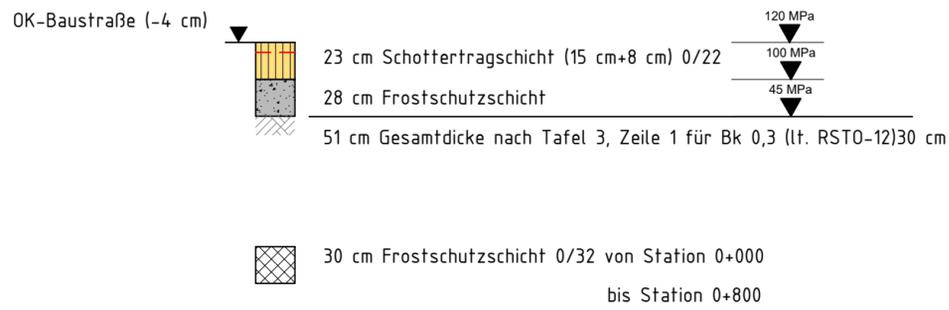
Maßstab	Regelprofil 2		Anlage
1: 50	- Fahrbahn und Stellplätze -		4.2
Suderburg, den 25.01.2024			Ausfertigung
Projekt-Ing.	Hinz	Der Auftraggeber	Der Planverfasser
Zeichner	Dersch		
Geprüft	Hinz		
Projekt Nr.	703		
Blattgröße	420 x 450		

Regelprofil 3

- Baustraße -
Stat. 0+ 025,00

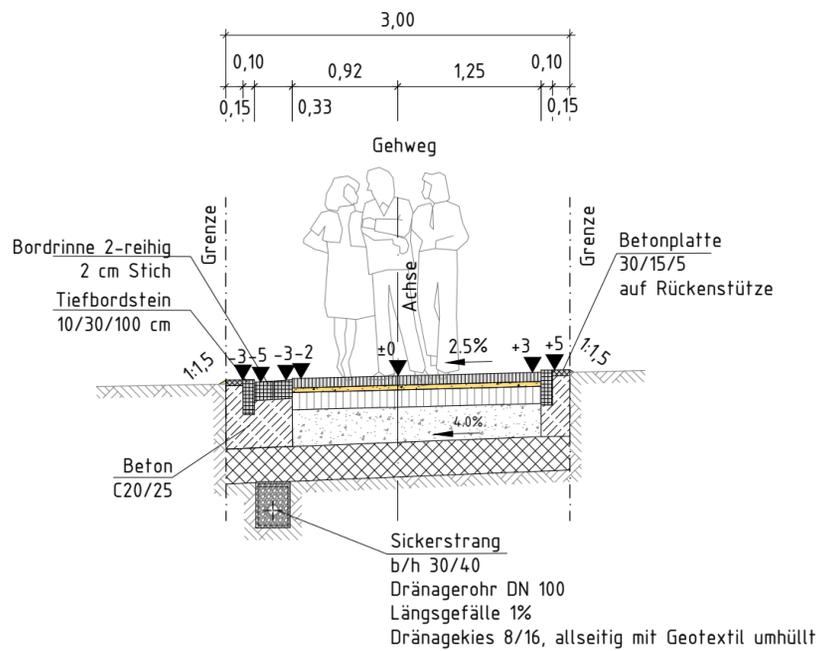


Gehweg

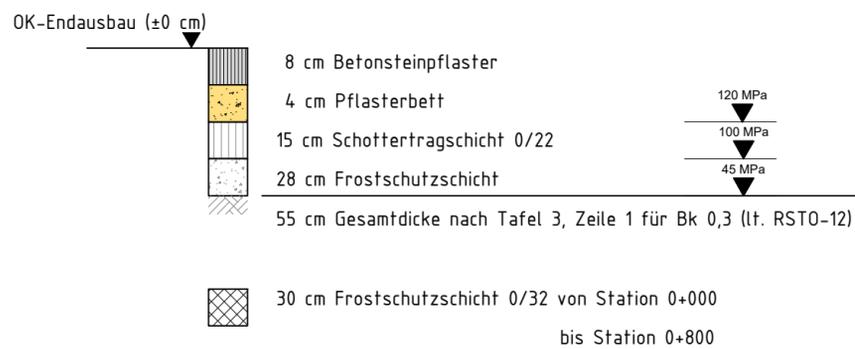


Regelprofil 3

- Endausbau -
Stat. 0+ 025,00



Gehweg



Nr.	Datum	Änderung	Name

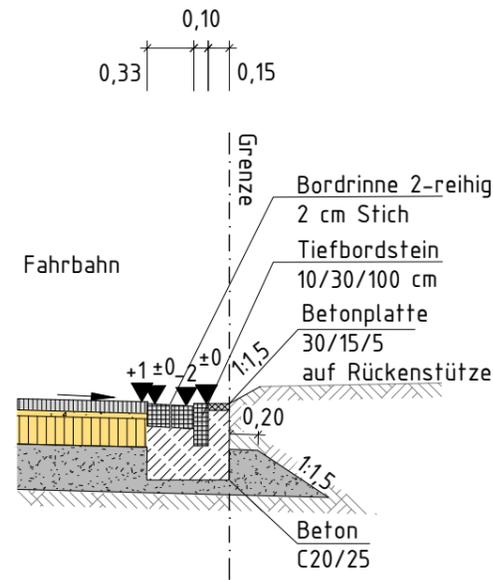
Gemeinde Rennau

Straßenbauplanung zur Erschließung des
Baugebiets " Sandblessen III" in Rennau

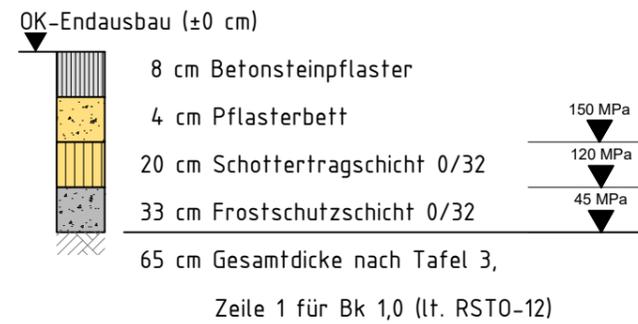
- Ausführungsplanung -

Maßstab	Regelprofil 3		Anlage
1: 50	- Gehweg (befahrbar) -		4.3
Suderburg, den 25.01.2024			Ausfertigung
Projekt-Ing.	Hinz	Der Auftraggeber	Der Planverfasser
Zeichner	Dersch		
Geprüft	Hinz		
Projekt Nr.	703	Im Gewerbepark 18 29 556 Suderburg Tel.: 05826-959190 Fax: 05826-959193	
Blattgröße	420 x 450		

Regelprofil 4



Verkehrsfläche



Nr.	Datum	Änderung	Name

Gemeinde Rennau

Straßenbauplanung zur Erschließung des Baugebiets " Sandblessen III" in Rennau

- Ausführungsplanung -

Maßstab 1: 50	Regelprofil 4 - Detail Entwässerungsrinne -	Anlage 4.4 Ausfertigung
------------------	---	--------------------------------------

Suderburg, den 25.01.2024	
Projekt-Ing.	Hinz
Zeichner	Dersch
Geprüft	Hinz
Projekt Nr.	703
Blattgröße	420 x 297



Der Planverfasser

Im Gewerbepark 18
29 556 Suderburg
Tel.: 05826-959190
Fax: 05826-959193

1. Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Grasleben beabsichtigt, den 3. Bauabschnitt (3.BA) des Baugebietes „Sandblessen“ zu erschließen. Für den 3.BA ist eine 0,96 ha große Fläche vorgesehen, die am westlichen Ortsrand der Gemeinde Rennau liegt und an den 2.BA des Baugebietes „Sandblessen“ anbindet. Mit der Maßnahme werden insgesamt 12 Grundstücke für eine Einzelhausbebauung erschlossen.

Für die Erschließung hat die Gemeinde Rennau das Ingenieurbüro iTH aus Suderburg mit der Straßenbauplanung beauftragt. Diese beinhaltet die Planung der mineralisch zu befestigenden Erschließungsstraße sowie des Straßenendausbaus einschließlich der Straßenentwässerung und der Straßenbeleuchtung.

Die Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt für den 3.BA durch Ableitung. Die erforderliche Kanalisation wird als Mischwasserkanalisation vom Wasserverband Vorsfelde geplant und gebaut. Darüber hinaus ist der Wasserverband Vorsfelde auch für die Wasserversorgung zuständig. Strom und Gas liegen im Zuständigkeitsbereich der LSW und für die Telekommunikationsanschlüsse ist der Landkreis Helmstedt zuständig. Hier wurde bereits im Auftrag des Landkreises Helmstedt von dem Büro LAN Consult Hamburg eine Planung erstellt. Das zugehörige Leistungsverzeichnis für die Breitbandversorgung ist als separater Teil in das Leistungsverzeichnis für den Straßenbau zu übernehmen.

Als Grundlage für die Bearbeitung liegen folgende Unterlagen vor:

- ALK, zur Verfügung gestellt vom Landkreis Helmstedt, Abteilung Tiefbau und Vermessung, mit Datum vom 29.06.2023
- Entwurfsvorbereitende Bestandsvermessung, erstellt durch das Ingenieurbüro iTH, 20.04.2023
- B-Plan, erstellt vom Architekturbüro Kuhn, mit Stand vom 29.04.1999
- Bestandskanalnetz und Trinkwassernetz, übernommen aus den Bestandsdaten des Wasserverbandes Vorsfelde, mit Stand vom 10.03.2023

- Breitbandausbau, Entwurfsplanung des Büros LAN Consult Hamburg, mit Stand vom 20.06.2022
- Baugrund- und Schadstoffuntersuchungen, erstellt von der Ingenieurgesellschaft GEO-LOG, mit Datum vom 25.05.2023

Die Gemeinde beabsichtigt die Erschließung im Jahr 2024 durchzuführen.

2. Vorhandene Verhältnisse

Die Fläche des 3.BA befindet sich bereits im Besitz der Gemeinde Rennau. Sie wird zurzeit unspezifisch als Grünfläche genutzt.

Östlich schließen Anliegergrundstücke des 2.BA an. In südlicher Richtung wird die Fläche durch einen asphaltierten Wirtschaftsweg begrenzt. Nördlich und westlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Topographisch hat die Fläche ein Nord-Süd-Gefälle mit einem Hochpunkt bei 117,00 m ü HNH. Am Tiefpunkt hat das Gelände eine Höhe von 112,80 m ü HNH.

Für die Anbindung der Erschließungsstraße ist im 2.BA ein in Ost-West-Richtung verlaufender Korridor mit einer Breite von 8,00 m vorhanden. Die Anbindung erfolgt an eine, im 2.BA bereits endausgebaut und gepflasterte Erschließungsstraße, in welcher sich auch alle Anschlüsse für Versorgungsleitungen befinden.

Im Zuge der Baugrund- und Schadstoffuntersuchungen sind von der Ingenieurgesellschaft GEO-LOG insgesamt 4 Kernrammbohrungen mit Tiefen von 1,00 m bzw. 3,00 m durchgeführt worden. Demnach stehen im 3.BA unter einer 40 - 50 cm starken Schicht aus Oberboden oberflächennah Geschiebelehm und Geschiebedecksand an. Diese Schichten werden von glazifluviatilen Sand unterlagert. Der Geschiebelehm und der Geschiebedecksand sind den Frostsicherheitsklassen F3 bzw. F2 zuzuordnen, d.h. der Straßenunterbau ist nicht frostsicher.

Grundwasser wurde bei den bis zu 3,00 m tiefen Untersuchungen nicht vorgefunden.

Nach den Untersuchungen auf schädliche Inhaltsstoffe sind die im Untergrund vorhandenen Sande und Lehme nach Ersatzbaustoffverordnung der Klasse BM-0 zuzuordnen. Für den Oberboden werden nach Bundesbodenschutzverordnung alle Vorsorgewerte eingehalten.

Ein Auszug aus der Baugrund- und Schadstoffuntersuchung ist im Nachfolgenden beigelegt.

3. Straßenplanung

3.1 Planungsgrundlagen und Planungsvorgaben

Grundlage für die Erschließungsplanung ist der Bebauungsplan mit dem zugehörigen Entwurf aus dem Jahre 1999. Darin ist die Lage der Erschließungsstraßen mit zugehörigem Wendehammer bereits klar definiert. Darüber hinaus wird in dem zugehörigen Entwurf festgelegt, dass eine 4,75 m breite Fahrbahn sowie einige Parkplätze in Längsaufstellung anzuordnen sind. Ebenso sind, wie auch im vorherigen 2.BA, zwischen den Parkplätzen befestigte Nebenflächen vorgesehen. Die Seitenräume werden begrünt, wobei der südöstlich gelegene Seitenraum auf Wunsch der Gemeinde Rennau überfahrbar zu befestigen ist.

Die Oberflächenbefestigung der Fahrbahn und der Nebenflächen erfolgt wunschgemäß mit einem rechteckigen Betonpflasterstein in der Farbe grau. Die Pflastersteine werden im Ellenbogenverband, in Anlehnung an die Befestigung des 2.BA, verlegt. Die Befestigung der Parkplätze in Längsaufstellung erfolgt ebenfalls mit einem rechteckigen Betonpflasterstein, jedoch in der Farbe Anthrazit. Andersfarbig eingefärbte Betonvorsätze werden ausgeschlossen, da diese mit der Zeit verblassen. Pflastersteine mit farbigem Natursteinvorsatz bzw. farbige Natursteine kommen aus Kostengründen für die Befestigung der Oberflächen nicht in Betracht. Bei einer gepflasterten Gesamtfläche von rd. 1.000 m² und spezifischen Mehrkosten von ca. 12 €/m² für farbiges Betonsteinpflaster mit Natursteinvorsatz würden die Mehrkosten rd. 12.000 € (brutto) betragen. Eine Verwendung von Pflastersteinen aus Naturstein für die Parkplatzflächen (wie im 2.BA) sind bei diesem Kostenvergleich noch nicht berücksichtigt.

Eine Asphaltbefestigung erscheint wenig vorteilhaft, da die zu befestigenden Flächen vergleichsweise kleinteilig sind, was die Kosten für einen Asphalteinbau erhöhen würde. Somit ist die Art der Oberflächenbefestigung klar vorgegeben.

Die Entwässerung der Straßenoberflächen erfolgt mittels Ableitung. Zu diesem Zweck sind Straßenabläufe und Anschlussleitungen an den seitens des Wasserverbandes Vorsfelde zu planenden Mischwasserkanal von Seiten der Gemeinde einzuplanen. Der Wendehammer befindet sich im Straßenverlauf am Tiefpunkt. Von hier aus bestehen keine weiteren Ablaufmöglichkeiten für überstauendes Oberflächenwasser. Aus diesem Grunde sind am Tiefpunkt mehrere (3 Straßenabläufe) sowie eine zusammenfassende Ablaufleitung bis zum Mischwasserkanal vorgesehen. Nach Angabe der Gemeinde Rennau werden die unterhalb gelegenen Anlieger, mittels entsprechender Regelungen im Kaufvertrag verpflichtet, die Anlagen auf ihren Grundstücken durch geeignete Maßnahmen gegen überstauendes Oberflächenwasser aus dem öffentlichen Bereich zu schützen. Vor diesem Hintergrund ist die Straßenentwässerung für die nach technischem Regelwerk üblichen Bemessungsansätze für Freispiegelabfluss, Einstau- und Überstauhäufigkeit auszulegen. Darüberhinausgehende Niederschlagsbelastungen bzw. Oberflächenabflüsse haben sich die Unterlieger entsprechend der vertragsrechtlichen Regelungen selbst abzusichern.

3.2 Straßenplanung

Die Parzelle für die Erschließungsstraße hat insgesamt eine Länge von rd. 135,00 m und eine Breite von 8,00 m. Die Erschließungsstraße schließt mit einem 20 m breiten Wendehammer ab. Diese Vorgaben sind ohne eine Änderung des Bebauungsplans nicht mehr zu verändern.

Im Endausbau ist das Straßenprofil wie folgt aufgegliedert (in Fahrtrichtung zum Wendehammer):

- 1,20 m Schotterrasen
- 3,20 m Fahrbahn
- 0,50 m 3-reihige Muldengosse
- 1,30 m Nebenfläche

1,80 m Seitenstreifen, unbefestigt und mit Rasen bepflanzt

Somit wird eine mit Betonsteinpflaster befestigte Breite von 5,00 m hergestellt (Fahrbahn + Gosse + Nebenfläche).

Im Bereich von Parkplätzen in Längsaufstellung werden die 2,10 m breiten Parkplätze in (2,00 m + 10 cm Tiefbord) direkt an die 3-reihige Muldengosse angebaut. Daraus resultiert hier eine gepflasterte Gesamtbreite von 5,70 m.

Als Wohnstraße ist die Erschließungsstraße nach Tab. 2 - Mögliche Belastungsklassen für eine typische Entwurfssituation nach RASt der Belastungsklasse Bk0,3 oder der Bk1,0 zuzuordnen. Da die Kriterien für einen Wohnweg mit Längen von bis zu ca. 100 m und Begegnungsverkehr zwischen Pkw und Fahrrad nicht vollumfänglich greifen, sondern die Straße eher für den Begegnungsverkehr von Pkw und Pkw sowie für die Befahrbarkeit von dreiachsigen Müllfahrzeugen geplant wird, wird die Bauklasse Bk1,0 gewählt.

Entsprechend der Darstellung für einen frostsicheren Oberbau gemäß RStO 12 ergibt sich nach Seite 9 des Gutachtens von der Ingenieurgesellschaft GEO-LOG eine Mindestdicke von 65 cm.

Nach Tafel 4 - Bauweise mit vollgebundenem Oberbau für Fahrbahnen auf F2- und F3- Untergrund/Unterbau - wird der Aufbau nach Zeile 1 - Schottertragschicht mit Frostschutzschicht gewählt.

Demnach ergibt sich folgender Aufbau für die Fahrbahn, die Nebenfläche und die Parkplätze:

- 8 cm Betonsteinpflaster
- 4 cm Pflasterbett
- 20 cm Schottertragschicht
- 33 cm Frostschutzschicht
- 65 cm Gesamtaufbaustärke

Nach Seite 11 des Gutachtens der Ingenieurgesellschaft GEO-LOG wird für die Herstellung des Planums bei Lehmboden empfohlen, die gering tragfähigen Lehme mindestens 30 cm tiefer auszukoffern und durch einen verdichtungsfähigen nicht bindigen Erdbaustoff auszutauschen. Vor diesem Hintergrund ist von Stat. 0 + 000 m bis Stat. 0+ 080 m eine Verstärkung der Frostschutzschicht um 30 cm vorgesehen.

Der südöstliche Seitenstreifen soll überfahrbar hergestellt werden. Grundsätzlich kommen dafür eine Pflasterung mit Betonsteinpflaster, eine Pflasterung mit Rasengittersteinen, eine Befestigung mit Wabengitter oder Schotterrasen in Betracht. Im Rahmen der Planung ist die kostengünstigste Lösung mit Schotterrasen vorgesehen, da diese den gestellten Anforderungen genügt und sich optisch der anderen mit Rasen zu bepflanzenden Straßenseite am besten anpasst.

Die Bemessung für die Schotterrasenflächen erfolgt nach den „Richtlinien für die Planung den Bau und Instandhaltung von begrünten Flächenbefestigungen“ der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. in der Ausgabe von 2018. Die Fläche ist der Nutzungskategorie N3 für Lkw, Wohnmobile und Kleintransporter zuzuordnen.

Nach Abbildung 3, Zeile 2 ist folgender Aufbau vorgesehen:

20 cm Schotterrasen
25 cm Schottertragschicht 0/22
20 cm frostunempfindliches Material
65 cm Gesamtdicke

Im Bereich von Lehmböden (Stat. 0 + 000 m – Stat. 0 + 080 m) ist auch hier die Frostschutzschicht um 30 cm auf 50 cm mit einer Gesamtdicke des Aufbaus von 95 cm zu erhöhen.

Angabe gemäß ist der zum geplanten Spielplatz verlaufende Weg befahrbar zu befestigen. Dieser wird wegen der geringen Nutzung der Bauklasse Bk0,3 zugeordnet. Demnach ergibt sich ein frostsicherer Aufbau in einer Gesamtstärke von 55 cm. Im Vergleich zur Erschließungsstraße wird die Stärke der Schottertragschicht und der Frostschutzschicht dafür jeweils um 5 cm reduziert. Darüber hinaus ist der Aufbau gleich.

Das Planum wird mit einer Querneigung von 4 % hergestellt.

Zusätzlich ist, entsprechend der Empfehlung für die Entwässerung, auf Seite 9 des Gutachtens der Ingenieurgesellschaft GEO-LOG, in diesem Abschnitt eine Planumsentwässerung vorgesehen.

Für die Planumsentwässerung wird ein 30 cm breiter und 40 cm tiefer Graben hergestellt, welcher mit Kies aufgefüllt und mit Vlies ummantelt wird. Darin

wird ein geschlitztes Sickerrohr DN 100 verlegt, welches an die Kontrollschächte der Mischwasserkanalisation angeschlossen wird.

Höhenplanung und Querneigung:

Für die Höhenplanung der Erschließungsstraße im Endausbauzustand werden folgende Ansätze getroffen:

- Oberer Straßenrand bis zu 10 cm über Bestandsgelände
- bei Geländetopografie mit starker Querneigung etwa gleichhohe Böschungen für Aufschüttung und Einschnitt
- Von Stat. 0 + 000 m bis Stat. 0 + 0 40 m Anpassung der Höhe der Straßenränder an die bestehenden Grundstückseinfassungen (Mauern, Hecken und Garage)

Die Längsneigung der geplanten Straße bzw. des geplanten Weges orientiert sich an der Neigung der vorhandenen Geländetopografie. Die geringste Längsneigung besteht im Zufahrtbereich zwischen Stat. 0 + 000 m und 0 + 034,69 m. In diesem Abschnitt ist eine Straßenlängsneigung von 0,50 % vorgesehen.

Für die mit Betonsteinpflaster befestigte Fahrbahn, die Nebenflächen und die Parkplätze sowie den Weg in Richtung des Kinderspielplatzes, ist eine Querneigung von 2,5 % in Richtung der Entwässerungsrinnen vorgesehen. Im Bereich des geplanten Wendehammers richtet sich die geplante Querneigung nach der vorhandenen Geländetopografie, damit der Wendehammer optimal in diese eingepasst werden kann.

Die Fahrbahn der Erschließungsstraße und des geplanten Wendehammers haben eine gegensätzliche Oberflächenquerneigung. Aus diesem Grund ist die letzten 8 m vor Beginn des Wendehammers in der Fahrbahn ein Querneigungswechsel vorgesehen. Da die Straßenlängsachse in diesem Bereich ein ausreichendes Längsgefälle hat, ist die Entwässerung aller Oberflächen trotz Querneigungswechsel sichergestellt.

Straßenentwässerung:

Die Straßenentwässerung erfolgt durch eine oberflächige Ableitung, die Aufnahme des Oberflächenwassers durch Straßenabläufe und Anschluss der Straßenabläufe an die Mischwasserkanalisation.

Zwischen der Erschließungsstraße und der Nebenfläche bzw. den Stellplatzflächen, ist eine 3-reihige, 50 cm breite Muldengosse geplant. Hier werden quadratische Straßenabläufe mit den Außenabmessungen 50 × 50 cm verwendet.

Im Bereich des Wendehammers sowie zur Entwässerung des Weges in Richtung des Spielplatzes, sind 2-reihige Bordrinnen vorgesehen. Hier finden Straßenabläufe mit den Abmessungen 30 × 50 cm Verwendung.

Die Straßenabläufe werden in den Entwässerungsrinnen und -mulden an den Tiefpunkten und von dort aus ansteigend in einem Abstand von bis zu 30 m untereinander angeordnet. Im Bereich des Wendehammers sind 3 Straßenabläufe am Tiefpunkt vorgesehen, da hier für den Fall, dass Starkregenereignisse auftreten eine bestmögliche Aufnahme von Oberflächenwasser gewährleistet werden soll, ohne dass dabei die unterhalb gelegenen Anliegergrundstücke (mindestens bis zu einer, dem Bemessungsfall entsprechenden Niederschlagshöhe) überflutet werden.

Bezüglich des Schutzes der unterhalb gelegenen Anliegergrundstücke vor Überflutungsschäden sind die vertragsrechtlichen Regelungen der Gemeinde mit den Anliegern zu beachten.

3.3 Baustraße

Die Baustraße dient als Unterbau für die Pflasterung des Straßenendausbau. Sie stellt somit einen wesentlichen Bestandteil des Straßenkörpers dar.

Für die Befestigung der Baustraße ist ein Kostenvergleich durchgeführt worden. Demnach wäre eine Befestigung mit einer Schotter- oder Kiestragschicht auf einer Schicht aus frostunempfindlichem Material nach Zeile 3, der Tafel 3 knapp 10 % kostengünstiger.

In Abstimmung mit der Gemeinde Rennau wird jedoch eine Befestigung nach Zeile 1, Tafel 3 RStO 12 mit Schottertragschicht auf Frostschutzschicht gewählt, da hier bei nicht tragfähigem Lehm im Bereich des Planums und einem Teilbodenaustausch mit dem gleichen Material wie in der unteren Tragschicht gearbeitet werden kann. So entsteht ein einheitlicher Aufbau der mehr Tragfähigkeit erwarten lässt. Außerdem lässt eine Frostschutzschicht als untere Tragschicht in der Regel bessere Tragfähigkeitswerte erwarten als undefiniertes Material (Schicht aus frostunempfindlichem Material).

Für die Herstellung der Baustraße wird die Stärke der Schottertragschicht von 20 cm auf 28 cm erhöht. Für den Endausbau werden die oberen 8 cm dann wieder zurückgebaut. Dies hat den Grund, dass sich erfahrungsgemäß durch die Nutzung in den oberen Zentimetern ein höherer Feinkornanteil bildet, welcher dazu führt, dass die Schottertragschicht die Anforderungen an die Frostsicherheit als Unterbau für eine Pflasterung in Betonsteinpflaster nicht mehr erfüllt.

Auf den letzten Metern vor der Anbindung an den 2.BA wird die Oberfläche der Baustraße mit einer 8 cm starken Asphalttragschicht befestigt, um die bereits endausgebaute Straße des 2.BA vor Verschmutzungen zu schützen.

Auch der Weg in Richtung des geplanten Spielplatzes wird im Zuge der Erschließung bereits als Baustraße hergestellt.

Die geplanten Straßenabläufe werden schon im Zuge der Herstellung der Baustraße gesetzt, um somit schon für die Erschließungsphase eine ausreichende Oberflächenentwässerung sicherstellen zu können. Die Straßenabläufe werden zum Schutz vor dem kaputt fahren durch PKWs, etc. mit einem Asphaltkranz eingefasst.

3.4 Straßenbeleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung existieren eindeutige Vorgaben der Gemeinde Rennau bzgl. der zu verwendenden Materialien.

Für die Straßenbeleuchtung sind Lichtmasten nach DIN EN 40 aus Stahl, feuerverzinkt, zylindrisch und konisch zum Mastzopf zulaufend mit Durchmesser Mastzopf 60 – 76 mm, Tür mit nicht rostender Verschlusschraube, Masthöhe über Gelände 4.500 mm, zu verwenden.

Die Straßenbeleuchtung soll mit Pilzleuchten ausgestattet werden:

Hersteller: Schuch-Leuchten, Baureihe 541, asymmetrisch extrem breitstrahlend, Farbtemperatur 4.000 K (Lichtfarbe 7409, Systemleistung 25 W, -Type 541 1602ABX CL LA mit Leistungsreduzierung ohne Steuerphase (LA) – Abstände der Leuchten nach Herstellerangabe.

Dieser Lampentyp wird in allen Neubaugebieten der Gemeinde Rennau verwendet. Daher soll ausnahmsweise nicht produktneutral ausgeschrieben werden.

Die gewählten Lampenstandorte sind in die Lagepläne für den Straßenendausbau und für die Baustraße eingetragen. Die Standorte wurden mit einem Maximalabstand von bis zu 30 m gewählt. Neben der Erschließungsstraße wird auch eine Lampe in dem Weg Richtung Kinderspielplatz angeordnet. Insgesamt sind 6 Straßenlampen vorgesehen.

Das Beleuchtungskabel wird an die bestehende Straßenbeleuchtung des 2.BA angebunden.

Ein zusätzlicher Verteilerkasten ist nicht vorgesehen.

Die Lampen werden vollständig im Zuge der Baustraßenherstellung gesetzt.

4. Genehmigungsrechtliche Fragen

Die Kampfmittelfreiheit wurde seitens der Gemeinde Rennau abgefragt. Diesbezüglich liegt zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Entwurfes noch keine Rückmeldung vor.

Eine Genehmigung der Regenwassereinleitung in einen Vorfluter liegt im Zuständigkeitsbereich des Wasserverbandes Vorsfelde, der auch die zugehörige Mischwasserkanalisation plant und betreibt.

5. Kosten

Entsprechend der beigefügten Kostenberechnung ergeben sich folgende zu erwartende Baukosten (jeweils auf 100 € gerundet):

<u>BG „Sandblessen III“</u>	Erschließung	Endausbau	Gesamt
Straßenbau	123.000,00 €	101.700,00 €	224.700,00 €
Straßenentwässerung	41.800,00 €	30.900,00 €	72.700,00 €
Straßenbeleuchtung	<u>24.200,00 €</u>	<u>15.500,00 €</u>	<u>39.700,00 €</u>
Gesamt	189.000,00 €	148.100,00 €	337.100,00 €

Alle Kosten einschl. 19 % MwSt. und zzgl. Baunebenkosten.

Seitens der Gemeinde Rennau ist eine Baukostenobergrenze von netto 300.000,00 € (brutto 357.000,00 €) vorgegeben worden. Nach dem Ergebnis der Kostenberechnung wird diese Kostengrenze eingehalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch das Ergebnis einer Kostenberechnung in Bezug auf die tatsächlichen Baukosten einer gewissen Schwankungsbreite unterliegt, da kurzzeitige Baupreisänderungen und die aktuellen Markteinflüsse nicht vorausgesagt werden können.

6. Zusammenfassung

Die Gemeinde Rennau beabsichtigt, den 3.BA des Baugebietes in „Sandblessen“ zu erschließen. Die Anbindung der geplanten Erschließungsstraße erfolgt an den 2.BA. Geplant ist eine Stichstraße mit Wendehammer.

Grundsätzlich soll die Raumaufteilung der Ausbauweise des 2.BA, sowie den Vorgaben des Bebauungsplanes angepasst werden. Demnach sind eine 3,20 m breite Fahrbahn, eine 1,20 m breite Nebenfläche und 2,00 m breite Stellplätze in Längsaufstellung vorgesehen. Die Seitenflächen werden begrünt, die südöstlich gelegene Seitenfläche auch als Schotterrasen überfahrbar befestigt. Der Straßenaufbau für die Bk1,0 erfolgt mit 8 cm Betonsteinpflaster, 4 cm Pflasterbett, 20 cm Schottertragschicht und 33 cm Frostschuttschicht.

Der Gehweg in Richtung Kinderspielplatz wird der Bk0,3 zugeordnet. Hier wird die Stärke der Schottertragschicht und der Frostschuttschicht jeweils um 5 cm reduziert.

Im Bereich des Lehmbodens von Stat. 0 + 000 m bis Stat. 0 + 080 m wird die Frostschuttschicht entsprechend der Empfehlung des Baugrund- und Schadstoffgutachtens von der Ingenieurgesellschaft GEO-LOG aus Braunschweig um 30 cm erhöht.

Im Endausbau sind gepflasterte Oberflächen vorgesehen. Diese werden aus Rechteckpflaster in der Farbe Grau für die Fahrbahn und die Nebenflächen und in der Farbe Anthrazit für die Stellplätze befestigt.

Für die Straßenbeleuchtung sind insgesamt 6 Straßenlampen des Herstellers Schuch-Leuchten der Baureihe 541 vorgesehen.

Laut Kostenberechnung betragen die zu erwartenden Baukosten

337.100,00 €

einschl. 19 % MwSt. und zzgl. Baunebenkosten.

Die Erschließung soll im Jahr 2024 mit Baustraße und der Herstellung der Straßenbeleuchtung erfolgen.

Aufgestellt: Suderburg, den 18.07.2023

Ingenieurbüro iTH



Dipl.-Ing. (FH) Thomas Hinz

Kostenzusammenstellung Erschließung

Titel	Gewerk	Baukosten netto			Objektaufteilung	Baukosten brutto	
		Titelsumme	Anteil BE	Gesamt	Straßenb.		rd.
		€	€	€	€	€	€
	Erschließung						
00	Allgemeine Leistungen	22.175,00					
01	Straßenbau	88.961,00	14.435,41	103.396,41	103.396,41	123.041,73	123.000,00
02	Straßenentwässerung	30.223,40	4.904,25	35.127,65	35.127,65	41.801,91	41.800,00
03	Straßenbeleuchtung	17.473,30	2.835,34	20.308,64	20.308,64	24.167,28	24.200,00
Netto		158.832,70	22.175,00	158.832,70	158.832,70	189.010,91	189.000,00
19 % MwSt.				30.178,21			
Brutto gesamt				189.010,91			
rd.				189.000,00			

Spez. Kosten:

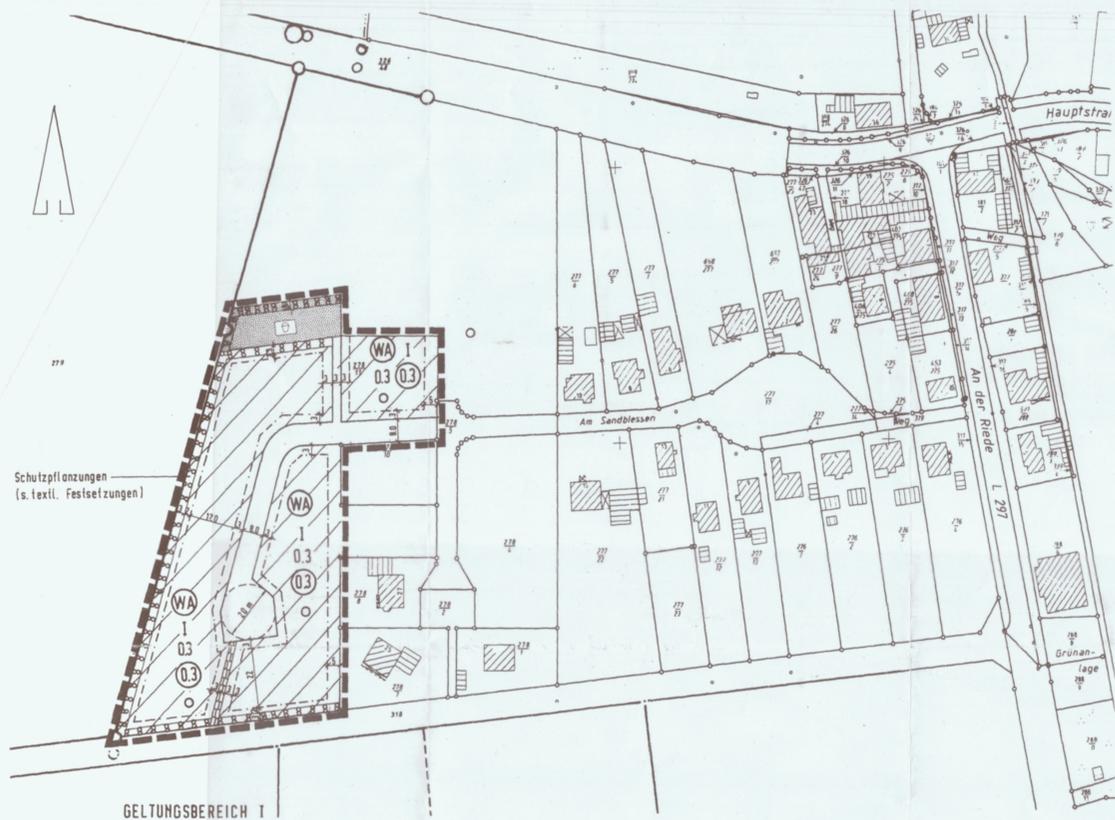
	Menge	Kosten	spez. Kosten
Obj. 1: Straßenbau	1.100,00 m ²	158.832,70 €	144,39 €/m ²

Kostenzusammenstellung Endausbau

Titel	Gewerk	Baukosten netto			Objektaufteilung	Baukosten brutto	
		Titelsumme	Anteil BE	Gesamt	Straßenb.		rd.
		€	€	€	€	€	€
	Endausbau						
00	Allgemeine Leistungen	12.000,00					
01	Straßenbau	77.193,75	8.234,37	85.428,12	85.428,12	101.659,46	101.700,00
02	Straßenentwässerung	23.499,24	2.506,70	26.005,94	26.005,94	30.947,07	30.900,00
03	Pflanzarbeiten	11.802,00	1.258,94	13.060,94	13.060,94	15.542,51	15.500,00
Gesamt		124.494,99	12.000,00	124.494,99	124.494,99	148.149,04	148.100,00
19 % MwSt.				23.654,05			
Brutto gesamt				148.149,04			
rd.				148.100,00			

Spez. Kosten:

	Menge	Kosten	spez. Kosten
Obj. 1: Straßenbau	1.100,00 m ²	124.494,99 €	113,18 €/m ²



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Rennau
 Flur 3, Maßstab 1:1000, VP 11/6/194
 Stand 12/99

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1985 - Nds. GVB1. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVB1. S. 345) dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Planzeichenerklärung
 Gem. § 2 Abs. 4 der Planzeichenverordnung von 1990

Art der baulichen Nutzung
 WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
 0,3 Geschosflächenzahl
 0,3 Grundflächenzahl
 1 Zahl der Vollgeschosse

Bauweise und Baugrenze
 o offene Bauweise
 - - - - - Baugrenze

Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
 Spielplatz
 Öffentliche Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern
 (Pflanzgebot siehe textl. Festsetzungen Nr. 3.4)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (Pflanzgebot siehe textl. Festsetzungen Nr. 4)

Sonstige Planzeichen
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 (Pflanzgebot siehe textl. Festsetzungen Nr. 2)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Textliche Festsetzungen

- Für das Allgemeine Wohngebiet werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO folgende ausnahmsweise zugelassene Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen: Gartenbauseite, Tankstellen.
- Zur Bewirtschaftung der Mischwasserkanalisation ist ein 3 m breiter Streifen beidseitig freizuhalten.
- Grünflächen
- Definition der heimischen Bepflanzung

Großbäume:	
ACER PSEUDOPLATANUS	- Bergahorn
QUERCUS ROBUR	- Stieleiche
TILIA CORDATA	- Winterlinde
TILIA PLATYPHYLLOS	- Sommerlinde
Sträucher:	
CORNUS SANGUINEA	- Horttriegel
CORYLUS AVELANA	- Haselnuß
SAMBUCUS NIGRA	- Schwarzer Holunder
PRUNUS SPINOSA	- Schlehe
ROSA CANINA	- Hundrose
CRATAEGUS COCCINEA	- Weißdorn
PYRUS COMMUNIS	- Wildbirne
MALUS SYLVESTRIS	- Wildapfel
Kleinbäume:	
CARPINUS BETULUS	- Hainbuche
ACER CAMPESTRE	- Feldahorn
PRUNUS AVALUM	- Vogelkirsche

3.2) Straßenbegleitgrün
 Der westlich der Fahrbahn gelegene Grünstreifen ist mit Großbäumen (siehe Pkt. 3.1.) mit einem Stammumfang von 14-18 cm in Abstand von ca. 10 m zu bepflanzen. Es sind eine, höchstens jedoch 2 Arten zu verwenden.

3.3) Kinderspielplatz
 Der Kinderspielplatz ist auf der nördlichen und der westlichen Seite mit einer 3 m breiten Schutzpflanzung aus Strüchern und Kleinbäumen (siehe Pkt. 3.1.) zu versehen. Pflanzdichte: min. 1 Stück pro m², min. 80 - 100 cm Höhe. Als Begleitgrün für den Spielplatz ist eine Baumgruppe aus 4 Bäumen (siehe Pkt. 3.1.) zu pflanzen.

3.4) Private Pflanzstreifen
 Der 3 m - Schutzstreifen an der westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches und die Abgrenzung zum Kinderspielplatz ist mit Sträuchern und Kleinbäumen (siehe Pkt. 3.1.) zu versehen. Pflanzdichte: min. 1 Stück pro m², min. 80 - 100 cm Höhe. Auf den östlich gelegenen Grundstücken, für die keine vorgenannten Schutzpflanzungen vorgesehen sind, sind mind. 10 % der Grundstücksfläche mit Bepflanzungen aus heimischen Gehölzen (siehe Pkt. 3.1.) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

3.5) Allgemeine Erläuterungen
 Die Begrünung vorgenannter Flächen ist von dem jeweiligen Eigentümer zu leisten. Die Maßnahmen sind jeweils 2 Jahre nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme auszuführen. Bäume und Sträucher, die eingehen, sind in der folgenden Pflanzperiode unanufgefordert nachzupflanzen.

4.0) Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Außerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Flurstücke als Kompensationsmaßnahme festgelegt:
 Gemarkung Rennau,
 Flur 3: Flurstück 327/1
 Flur 2: Flurstück 67 (teilweise)
 Entlang dieser Feldwege werden an der südlichen Seite einreihige Hecken angelegt. Die Bepflanzung erfolgt mit heimischen Gehölzen (siehe Pkt. 3.1.), wobei Schlehen und Rosen dominieren. In Abständen verbleiben kleine Lücken in den Hecken.

5.0) Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen
 Gemäß § 8a (1) Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiet zugeordnet. Die vorgenannte Zuordnungsfestsetzung bildet i.V.m. einer von der Gemeinde Rennau gem. § 135a-0 BauGB aufzustellenden Satzung die Grundlage für die Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen. Der Umfang sowie die Ermittlung und Verteilung der erstattungsfähigen Kosten ergibt sich aus o.g. Satzung.

Auf den Bebauungsplan findet die Bauutzungsverordnung von 1990 in der Fassung des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes von 1993 Anwendung.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rennau, den 01. Dez. 1999
 gez. *Ranssch*
 Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.03.1998... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 23.08.1998... ortsüblich bekanntgemacht.

Rennau, den 01. Dez. 1999
 gez. *Ranssch*
 Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt
 Helmstedt, den

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
 INGENIEURBÜRO
 WILFRIED KUHN
 AM MÜHLENBERG 17
 38459 BAHRDORF
 TELEFON 05304 94 11
 TELEFAX 05304 94 12

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.06.1998... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.10.1998... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 20.10.1998 bis 20.11.1998... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rennau, den 01. Dez. 1999
 gez. *Ranssch*
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.02.1999... im Amtblatt Nr. 10 für den Landkreis Helmstedt bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Rennau, den 01. Dez. 1999
 gez. *Ranssch*
 Bürgermeister

Die Satzungsbeschlüsse sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 16.03.1999 im Amtblatt Nr. 10 für den Landkreis Helmstedt bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

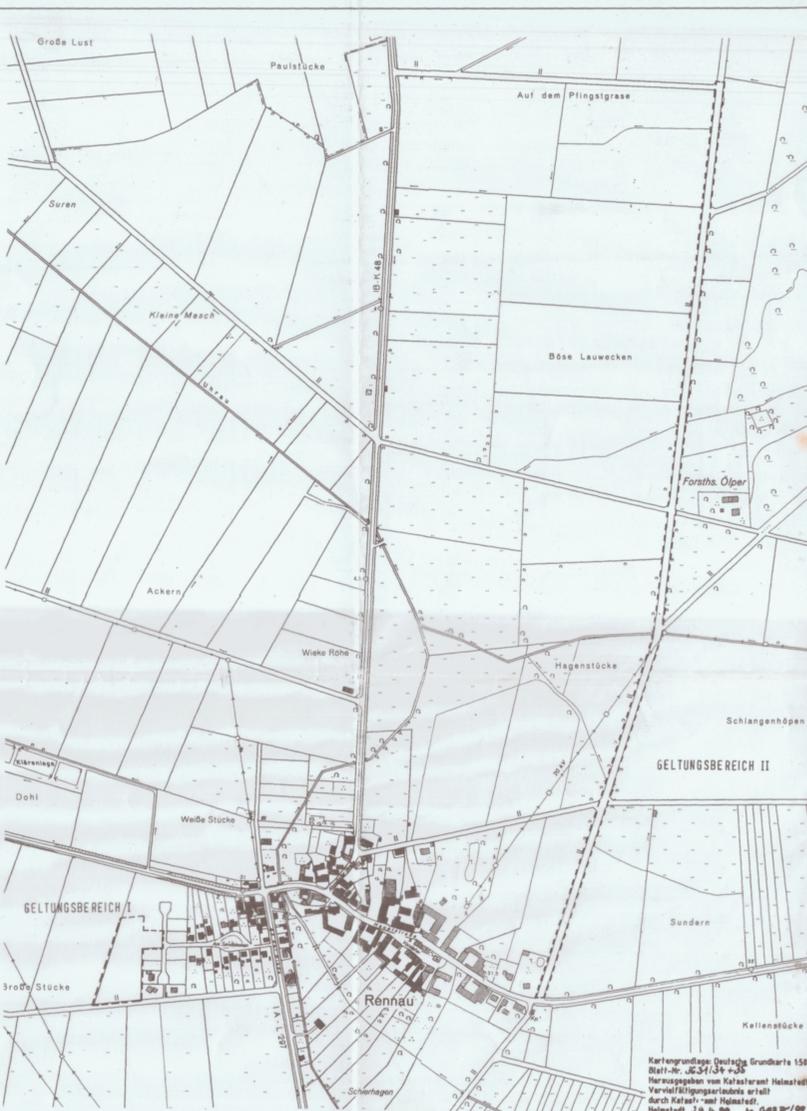
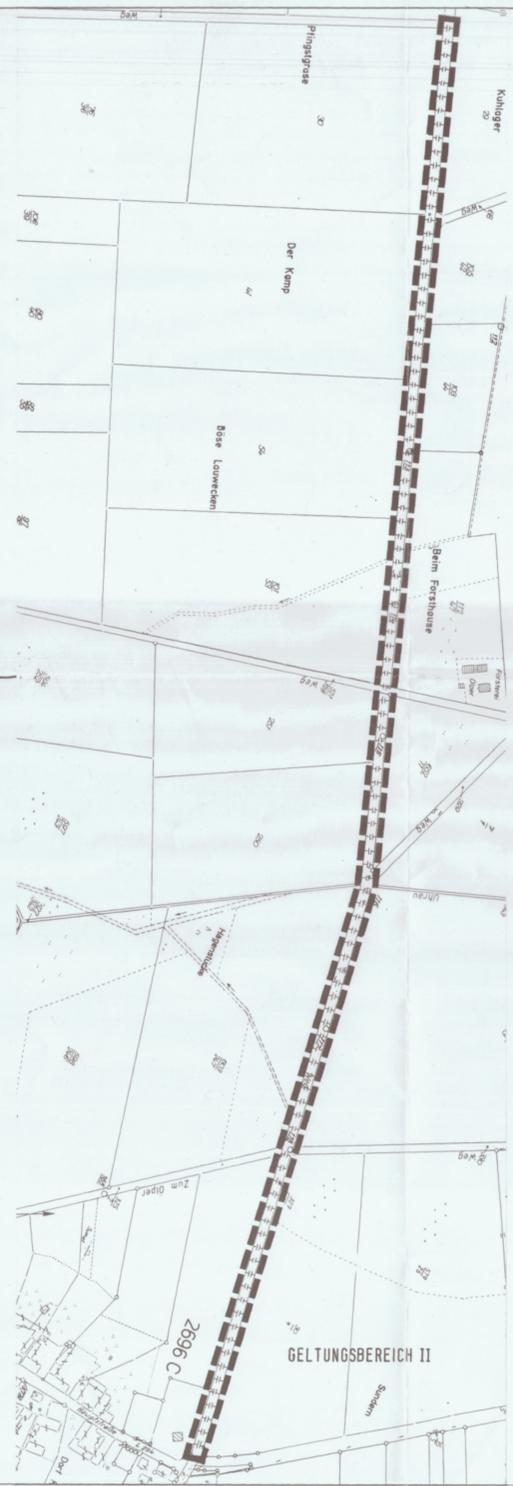
Der Bebauungsplan ist damit am 16.03.1999... in Kraft getreten.
 Rennau, den 01. Dez. 1999
 gez. *Ranssch*
 Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht 5) geltend gemacht worden.

Rennau, den

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht 5) geltend gemacht worden.

Rennau, den



BEBAUUNGSPLAN
"SANDBLESSEN III"
 ZUGLEICH 1. ÄNDERUNG VON
 AM SANDBLESSEN II
 GEMEINDE RENNAU

M 1 : 1000
 ARCHITEKTURBÜRO DIPL.-ING. WILFRIED KUHN, AM MÜHLENBERG 17A, 38459 BAHRDORF

BauNVO 1990
 Sandblesen III
 BauGB § 69a
 69a