

B e g r ü n d u n g

zum **Bebauungsplan Nr. 22**

- **Bebauungsplan der Innenentwicklung-**

der Gemeinde Alveslohe

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Bin Pahl“

Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.22

2. Lage und Umfang des Plangebietes

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

4. Inhalt des Bebauungsplanes

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Gestalterische Festsetzungen
- Verkehrsflächen
- Artenschutz

5. Immissionsschutz

6. Ver- und Entsorgung

7. Bodenordnende Maßnahmen

8. Kosten

9. Hinweise

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.22

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Alveslohe hat am 05.05.2009 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 22 gefasst; dies mit der Maßgabe, dass das Planverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan zur Innenentwicklung) durchgeführt wird.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eines innerhalb der Innenbereichssatzung der Gemeinde Alveslohe liegenden Bereiches wird die Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm versiegelter Grundfläche vorbereitet. Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würden, werden nicht vorbereitet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte, für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten. Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Hierbei wird von einer frühzeitigen Unterrichtung gem. § 4 (1) BauGB abgesehen. Im Flächennutzungsplan wird der Plangeltungsbereich bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des seit 1.1.2007 geltenden § 13 a BauGB liegen vor.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Bei dem Planbereich handelt es sich um einen durch Bebauung geprägten Bereich im Westen der Ortslage. Der Bereich wird durch bestehende Bebauung begrenzt. In der Summe handelt es sich hinsichtlich der gegebenen und umgebenen Nutzung um eine Gemengelage.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:10.000.

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits größtenteils bebauten Bereich. Der ehemals als Wohngebiet geprägte Planbereich hat sich in letzter Zeit immer mehr in Richtung eines Mischgebietes entwickelt. Vorhanden sind zurzeit ein an zwei Tagen praktizierender Reifenwechselfeldienst sowie Kleingewerbe innerhalb der bestehenden Wohnhäuser. Um diesem Umbruch Rechnung zu tragen und für die Bewohner des Plangebietes Rechtssicherheit zu schaffen wird das Plangebiet, wie bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen als Mischgebiet festgesetzt. Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Nutzung.
- Umsetzung der planerischen Ziele des Flächennutzungsplanes , durch die Ausweisung eines Mischgebietes.
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Verhinderung einer massiven dorfuntypischen Bebauung.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Alveslohe handelt es sich um die Überplanung eines bebauten, innerhalb des Innenbereiches liegenden Bereiches. Bebauungsrechte, die über das heute bereits zulässige Maß hinausgehen, werden durch die Planung nicht vorbereitet.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 wird entsprechend der gewollten und im Flächennutzungsplan planerisch vorbereiteten Nutzung als „Mischgebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um den Gebietscharakter nicht zu beeinträchtigen, wird die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO- Vergnügungsstätten- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus werden die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Neben der festgesetzten Art der baulichen Nutzung werden zeichnerisch lediglich noch Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich an den derzeitigen Baumöglichkeiten in Anwendung des § 34 BauGB. Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen wird im Teil B Text eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm bei einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Zusätzlich wird festgesetzt,

dass je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Diese Festsetzungen sichern den gegebenen Gebietscharakter und ermöglichen so eine harmonische Einbindung in die umliegende Bebauung.

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits in einem ausreichenden Maße vorhanden.

Artenschutz

Aufgrund der Tatsache, dass durch den Bebauungsplan keine, über das Maß des § 34 BauGB hinaus gehenden Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden, die Baugrenzen so gewählt wurden das ökologisch wertvolle Gartenbereiche hiervon nicht betroffen sind, werden hinsichtlich des Artenschutzes durch die Planung keine Maßnahmen vorbereitet, die einen Verbotstabestand des § 42 Bundesnaturschutzgesetz auslösen würden. Eine Befreiung gem. § 62 Bundesnaturschutzgesetz ist nicht erforderlich. Wertvolle Biotopstrukturen, die einen Lebensraum für besonders Geschützte Arten darstellen (z. B. naturnaher Gartenteich) sind nicht vorhanden.

5. Immissionsschutz

Lärmschutz

Auf Grund der Lage des Baugebiets - incl. der gegebenen Vorbelastung -, in Verbindung mit der Festsetzung als Mischgebiet, ist nicht mit Lärmimmissionen zu rechnen, die über das zulässige Maß hinausgehen.

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende zentrale Netz.

Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

Das Gebiet ist an die vorhandene Kanalisation (Trennkanalisation) der Gemeinde angeschlossen. Sollte auf den Grundstücken eine Versickerung des gesammelten Niederschlagwassers erfolgen, so ist das DWEA- Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E.ON Hanse.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

Gasversorgung

Die Gasversorgung ist vorhanden. Ein Anschluss des Baugebietes ist möglich.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³ / h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministers vom 24.08.1999-IV-334-166.701.400 sichergestellt.

7. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Planungsziele nicht erforderlich.

8. Kosten

Kosten für städtebauliche Maßnahmen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht ausgelöst.

9. Hinweise

- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wieder verwendet werden.

Gemeinde Alveslohe

(Der Bürgermeister)