

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

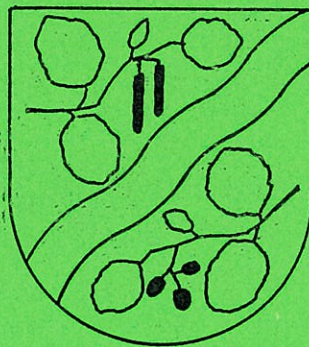
## **BEBAUUNGSPLAN NR. 10**

**8. ÄNDERUNG**

**DER**

## **GEMEINDE ELLERAU**

**KREIS SEGEBERG**



# GEMEINDE ELLERAU

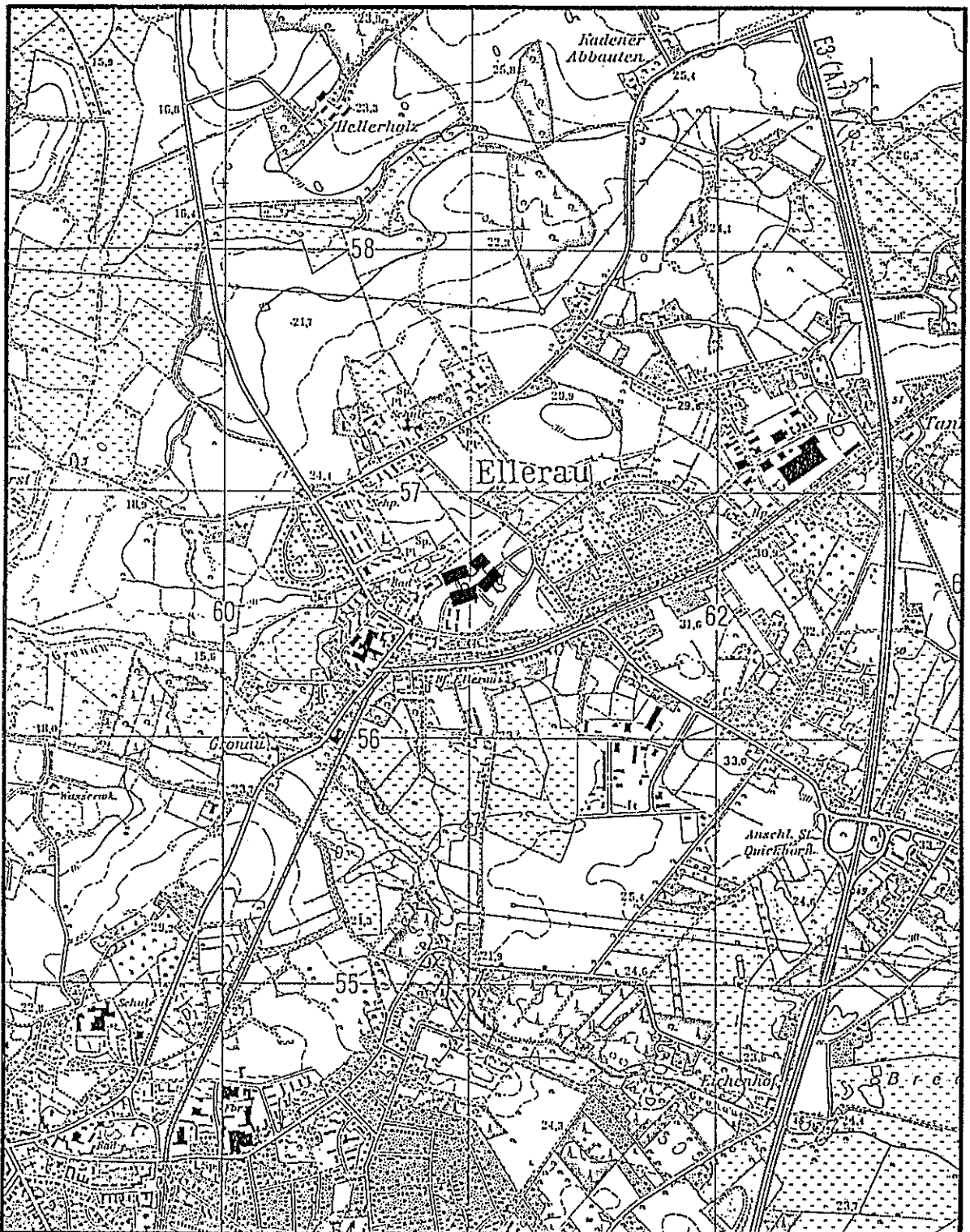
## KREIS SEGEBERG

### BEBAUUNGSPLAN NR.10

### 8. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 25 000



## INHALTSVERZEICHNIS

---

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Einzelfragen der Planung
  - a) Art und Maß der baulichen Nutzung
  - b) Dachformen
  - c) Verkehrsplanung und ruhender Verkehr
4. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
5. Bodenordnende Maßnahmen
6. Ver- und Entsorgung
7. Erschließungskosten und Finanzierung

B E G R Ü N D U N G  
zur  
8. ÄNDERUNG  
des  
BEBAUUNGSPLANES NR. 10  
der  
GEMEINDE ELLERAU

1. Rechtsgrundlagen

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB1. I S. 2191) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 15.09.1977 (BGB1. I S. 1757). Sie wird aus dem Flächennutzungsplan, der mit Erlaß vom 15.05.1963 genehmigt wurde und den dazu bereits beschlossenen und genehmigten Änderungen entwickelt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 und seiner 7 Änderungen bleiben rechtskräftig, soweit sie nicht in das Gebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 fallen.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird wie folgt beschrieben:

Baugebiet von ca. 120 m entlang der Skandinavienallee beginnend beim Tondernweg in einer Tiefe von ca. 40 m.

Das Gebiet liegt im Norden des Bebauungsplanes Nr. 10 und betrifft eine Teilfläche des Flurstücks 10/134 der Flur 5, Gemarkung Ellerau.

## 3. Einzelfragen der Planung

### a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 setzt für das fragliche Gebiet ein reines Wohngebiet fest. Dies wird beibehalten.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan zugelassene zweigeschossige Bebauung und vor allen Dingen die Festschreibung auf den Bau von Reihenhäusern wird jedoch durch die 8. Änderung abgeändert.

Statt der bisher festgelegten Reihenhausbauung soll nunmehr eine Einzelhausbauung, an der Ecke Skandinavienallee/Tondernweg, anschließend an die Einzelhausbauung in der Skandinavienallee, ermöglicht werden.

Nachdem das Bebauungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 fast vollständig bebaut ist, wurde festge-

stellt, daß inzwischen eine recht dichte Bebauung des ganzen Gebietes vorgenommen wurde. Es ist deshalb durchaus wünschenswert auf den verbleibenden Restflächen nicht unbedingt mehr Reiheneigenheime zu errichten, um das Baugebiet etwas aufzulockern. Deshalb wurde die zwingende Festschreibung auf Reihenhäuser aus dem Bebauungsplan herausgenommen, so daß der Bau von Einzelhäusern und damit die Auflockerung des Gebietes möglich ist.

Dieses wird erreicht durch die Herabzonung von einer 2- auf eine 1-Geschossigkeit und die Verminderung der Grund- und Geschoßflächenzahlen.

Das überplante Gebiet stellt damit eine städtebauliche Verbesserung dar und trägt zur Vielgestaltigkeit der Bebauung bei.

Das Plangebiet wird von der Straße Skandinavienallee erschlossen, um eine bessere Zuwegung im Norden der Grundstücke zu erreichen.

b) Dachformen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 setzt die Dachneigungen von 15 - 60° fest.

Um diese restriktive Festsetzung zu mindern, gleichzeitig jedoch städtebauliche Mißbildungen zu verhindern, wird die Dachform so vorgeschrieben, daß der Bau von Flachdachbungalows und ähn-

lichen Bauformen ausgeschlossen ist. Für geneigte Dächer bleibt jedoch den Bauherren jede Gestaltungsfreiheit offen.

c) Verkehrsplanung und ruhender Verkehr

Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger entlang der nördlichen Plangrenze vom Tondernweg her festgesetzt. Diese Zuwegung wird eine Breite von 3,50 m mit einem 1 m breiten, nördlich anschließenden Grünstreifen erhalten. Da diese Breite für die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen nicht ausreicht, wird an der Einmündung dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in den Tondernweg ein Müllstandplatz festgesetzt.

Der wenig befahrene Stichweg Tondernweg kann durchaus noch die zusätzlichen Pkw's der neuen Grundstückseigentümer aufnehmen. Da das gesamte Bauungsplangebiet nicht sehr groß ist, reicht es aus, die Erschließung dieses Gebietes über eine private Stichstraße, die im Eigentum der Grundstückseigentümer verbleibt, zu erschließen, zumal diese Erschließungsart der Gemeinde und auch den Grundstückseigentümern Kosten spart.

Da im Plangebiet durch die ausgewiesene Grundflächenzahl die Baugrenzen und vor allen Dingen die Grundstücksflächen nie voll für die Bebauung genutzt werden können, sind auf den Grundstücken selbst Flächen genug für die Errichtung der Stellplätze vorhanden. Die Stellplätze werden deshalb

hier nicht gesondert festgesetzt, um den Bauherren weitestgehende Planungsfreiheit zu lassen.

Die Parkplätze sind im bereits überwiegend erschlossenen Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 auch für diese 8. Änderung noch genügend vorhanden.

#### 4. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet wird wie folgt genutzt:

Netto-Bauland im reinen Wohngebiet	4.140 m <sup>2</sup>	0,414 ha
Privates Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	390 m <sup>2</sup>	0,039 ha
	<hr/>	<hr/>
Größe des gesamten Plangebietes	4.530 m <sup>2</sup>	0,4530 ha

#### 5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen kommen im Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 nicht mehr in Betracht, da durch die überwiegende Bebauung im gesamten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 und die Eigentumsverhältnisse im Änderungsgebiet keine Probleme bei der Bebauung entstehen werden. Das Planungsziel kann ohne bodenordnende Maßnahmen erreicht werden.



## 6. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an die öffentliche Trinkwasserleitung sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in der Gemeinde Ellerau durch den Abwasserzweckverband Pinneberg. Ein Anschluß der geplanten Wohneinheiten an das Kanalnetz dieses Abwasserzweckverbandes ist möglich. Die Kapazitäten sind ausreichend.

Das anfallende Oberflächenwasser kann zum großen Teil auf den Grundstücken selbst verrieselt werden. Wo dies nicht möglich ist, ist der Anschluß an die öffentliche Regenentwässerung möglich.

Die Strom-, Gas- und Telefonversorgungen erfolgen durch die zuständigen Unternehmen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur Mülldeponie des Kreises Segeberg.

## 7. Erschließungskosten und Finanzierung

Durch die Verwirklichung der Planvorstellungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 kommen auf die Gemeinde Ellerau keine weiteren Kosten zu, da das Plangebiet vorwiegend schon erschlossen ist. Die Erstellung des privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes obliegt dem Bauträger.

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung der Ge-  
meinde Ellerau am gebilligt.

Ellerau, den

( Bürgermeister )