

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 11

der Gemeinde Fahrenkrug, Kreis Segeberg

für das Gebiet „Östlich der Wahlstedter Straße, Grundstück Bredemeier“

Aufgestellt:
Im Auftrag der Gemeinde Fahrenkrug

Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung
Dipl. Ing. Eberhard Gebel
Wickelstraße 9
23795 Bad Segeberg

Inhalt

1. Allgemeine Grundlagen
 1. 1. Rechtsgrundlagen
 1. 2. Bestand und Lage des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
 3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung
 3. 2. Städtebauliche Daten
 3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege
 3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
 3. 5. Immissionsschutz
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1. Allgemeine Grundlagen

1. 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fahrenkrug hat in ihrer Sitzung am 25. 5. 1999 beschlossen, für das Gebiet „Östlich der Wahlstedter Straße - Grundstück Bredemeier -“ den Bebauungsplan Nr. 11 aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 erfasst die Parzellen 24/10 und 24/11 der Flur 7 der Gemarkung Fahrenkrug.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fahrenkrug als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit der Art der Nutzung beurteilt sich in Anrechnung des § 34 (1) BauGB.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 8. 1997
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. 12. 1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 10. 1. 2000

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1 : 1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde von der Gemeinde Fahrenkrug das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1. 2. Bestand und Lage des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 liegt zentral in der bebauten Ortslage von Fahrenkrug, ist unbebaut und wird durch vorhandene Bebauung teilweise getrennt durch einen Knick begrenzt. Die Fläche fällt nach Süden hin mit einer Neigung von ca. 15% ab. Ein Zugang zur Straße ist zur Zeit durch eine ca. 2,0 m hohe Mauer mit einem daran anschließenden ebenfalls auf ca. 2,0 m Höhe aufgeschütteten Nutzbeet nicht vorhanden. Der nördliche Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich als Weide genutzt.

2. Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird notwendig, um der dringenden Nachfrage nach Bauplätzen für Einzelhäuser zu entsprechen.

Das Gelände soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Durch die vorliegende Planung kann eine innerörtliche Baulücke in einer städtebaulich geordneten Form geschlossen und so ein Beitrag zur Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft durch eine Ausdehnung der Bebauung in die freie Landschaft am Ortsrand geleistet werden.

Planungsrechtlich gehört der zu überplanende Bereich zum Innenbereich, für den die Richtlinien des § 34 BauGB gelten. Dieses Instrument ist jedoch nicht ausreichend, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Zur Deckung des anstehenden Wohnbedarfs 4 Grundstücke für Einzelhausbebauung nebst Folgemaßnahmen zum fließenden und ruhenden Verkehr sowie grünordnerische Maßnahmen realisiert werden.

3. Entwicklung des Planes

3.1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Vorgesehen ist die Errichtung von 4 Einzelhäusern in offener, eingeschossiger Bauweise.

Durch eine relativ lockere Bebauung wird das Ziel verfolgt, ein dem dörflichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild des neuen Baugebietes unter Berücksichtigung vorhandener ortstypischer Bebauung zu schaffen und einen harmonischen Übergang zur bebauten Nachbarschaft zu erreichen.

Die vorgesehene Bebauung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt.

Dadurch und durch die ebenfalls festgesetzte offene Bauweise wird eine lockere Bebauung und eine großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich.

Bezogen auf die ortstypischen Dachformen sind für das neue Baugebiet ausbaufähige Sattel- oder Walmdächer vorgesehen.

Die Zahl der Wohneinheiten der Gebäude wird mit 1 Wohneinheit festgelegt, um so eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Sie soll verhindern, daß durch zusätzlichen Einbau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des Baugebietes auftreten.

Außerdem ist die vorgesehene verkehrliche Erschließung sowie die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen auf dieses gemeindliche Planungsziel abgestimmt.

Der vorhandene Knick am südöstlichen Rand des B-Plangebietes bleibt erhalten und wird vor zu starken negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung durch die Ausweisung eines 3 m breiten Knickschutzstreifens gesichert. Für den sich nordöstlich außerhalb des Plangebietes befindlichen Knick ist ebenfalls ein 3 m breiter plangebietsseitiger Schutzstreifen vorgesehen.

Im Bereich der verkehrlichen Erschließung dienen Baumpflanzungen sowie als Einfriedung die Festlegung von verkehrsflächenseitig im Bereich der Privatgrundstücke zu pflanzenden Laubhecken zur Gestaltung des Straßenraumes.

Entlang der süd - südöstlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 24/9 wird in einer Breite von 1,0 m eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt, die für die Anlage einer Hecke sowie einer Sichtschutzwand dient.

3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 0,30 ha.

Hiervon entfallen auf:

• Grundstück 1 - 4 (incl. Knickschutzstreifen)	ca. 0,24 ha
• mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (incl. Straßenbegleitgrün)	ca. 0,05 ha
• Knick	ca. 0,01 ha
<hr/>	
	ca. 0,30 ha

Durch die vorliegende Planung wird die Bebauung von 4 Grundstücken mit freistehenden Einzelhäusern ermöglicht. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der neuen Baugrundstücke beträgt ca. 620 m².

3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege

Planungsrechtlich ist das Gebiet des B-Planes Nr. 11 aufgrund der umliegenden im Zusammenhang bebauten Ortsteile dem Innenbereich zuzuordnen, für den § 34 BauGB Gültigkeit besitzt. Die vorgesehene Auffüllung der Baulücke ist bereits nach § 34 (1) BauGB zulässig. Eine Ausgleichspflicht besteht daher nicht.

3.4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung erfolgt durch eine von der Kreisstraße K102 abzweigende, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche.

Die erforderlichen Parkplätze werden im Bereich der Erschließungsfläche angelegt und mit Grünstreifen sowie Baumanpflanzungen versehen.

3. 5. Immissionsschutz

Bezüglich des Plangeltungsbereiches des B-Planes Nr. 11 sind in der Gemeinde Fahrenkrug keine planungsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebe mit Intensivtierhaltung vorhanden.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen gemeindlichen Leitungen und Einrichtungen.

Die örtliche Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die SchleswagAG.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Bereitstellung der Abfallgefäße am Abfuhrtag an der Kreisstraße K 102 auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche.

Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers hat sich an den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu orientieren. Für die Stellplatzbefestigung ist Pflaster mit großem Fugenanteil zu verwenden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist der Verlauf der das Haus des Flurstückes 24/9 der Flur 9 versorgenden Wasserleitung in ca. 1,0 m Tiefe im Bereich der geplanten Erschließungsstraße zu berücksichtigen.

Die Löschwasserversorgung ist gem. Erlaß des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701.400 - durch die Gemeinde sichergestellt.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Fahrenkrug wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Fahrenkrug in ihrer Sitzung am ~~03.05.2001~~ *29.05.2001* gebilligt.

Fahrenkrug, den *29.05.2001*

Siegel



[Handwritten Signature]
.....
Bürgermeister

Stand: 5. 2001

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „ÖSTLICH DER WAHLSTEDTER STRAßE, GRUNDSTÜCK BREDEMEIER“ DER GEMEINDE FAHRENKRUG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2414) sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10. 1. 2000 (GVBl. Schl.-H. S. 47) in den zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom...~~03.05.2001~~..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Östlich der Wahlstedter Straße - Grundstück Bredemeier -“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B

1. Allgemeines

1. 1. Die Grundstücksgröße pro Einzelhaus hat mindestens 600 m² zu betragen. (§ 9 (1) 3 BauGB)
1. 2. Pro Einzelhaus ist maximal 1 Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist die Errichtung einer 2. Wohnung (Einliegerwohnung) zulässig, wenn die Größe von 70% der Grundfläche der Hauptwohnung nicht überschritten wird. (§ 9 (1) 6 BauGB i. Vbg. mit § 31 (1) BauGB)
1. 3. Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9 (1) 11 BauGB)
1. 4. Das auf den Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu versickern. (§ 9 (1) 16 BauGB)

2. Gestaltung (§ 92 LBO i. Vbg. mit § 9 (4) BauGB)

2. 1. Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen darf eine Höhe von maximal 0,25 m zur Hangseite hin nicht überschreiten. (siehe Skizze Anlage Text)
2. 2. Der Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut der baulichen Anlagen, gemessen ab Oberkante Erdgeschoßdecke, darf maximal 0,5 m betragen.
2. 3. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, darf maximal 3,5 m auf der Hangseite betragen. (siehe Skizze Anlage Text)
2. 4. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der mittleren Geländehöhe im Bereich der Gebäudegrundfläche, darf maximal 10,0 m betragen. (siehe Skizze Anlage Text)
2. 5. Die Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von 30 - 40° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen.
2. 6. Die Außenwände der Garagen sind in dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie die Außenwände der Hauptbaukörper herzustellen. Carports dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden. Neben Sattel- oder Walmdächern, die auch eine geringere Dachneigung als 30° aufweisen dürfen, sind bei Garagen und Carports auch Flachdächer zulässig. Sattel- oder Walmdächer sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die Hauptbaukörper zu decken. Abweichend hiervon sind auch Grasdächer zulässig.

3. Grünordnung

3. 1. Die verkehrsflächenseitigen Einfriedigungen der Vorgartenbereiche sind ausschließlich als Laubhecken zu gestalten. (§ 9 (1) 25 BauGB)
3. 2. Vor dem festgelegten Knick innerhalb und dem vorhandenen Knick außerhalb des Planungsraumes sind 3 m breite Schutzstreifen einzuhalten. Die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 (1) 1, 2 und 4 LBO sind unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)
3. 3. Auf dem als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Bereich ist eine dauerhaft begrünte Sichtschutzwand zu errichten und auf Dauer zu erhalten. (§ 9(1) 25a BauGB)

Ausgefertigt:

Fahrenkrug, den 29.05.2001...

Siegel




.....
Bürgermeister

Anlage zum Text

B-Plan Nr.11 der Gemeinde Fahrenkrug

