

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 5
der Gemeinde Geschendorf, Kreis Segeberg
für das Gebiet „Nördlich der Twiete“

Aufgestellt:
Im Auftrag der Gemeinde Geschendorf

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. Begrünung
 - 3.4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
6. Kosten

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Geschendorf hat am 10. 3. 1998 beschlossen, für das Gebiet „Nördlich der Twiete“ den Bebauungsplan Nr. 5 aufzustellen.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 erfaßt folgendes Flurstück: 80/3 der Flur 4 der Gemarkung Geschendorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 ist in dem wirksamen Flächenutzungsplan der Gemeinde Geschendorf als gemischte Baufläche dargestellt. Die überbaubare Fläche stimmt mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes überein. Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung werden durch den Bebauungsplan keine Regelungen vorgenommen. Zur Sicherung der Planung wurde mit dem Datum 10. 3. 1998 eine Veränderungssperre erlassen.

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 Schleswig-Holstein

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

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1.2. Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortsmitte von Geschendorf, ist bebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Feuerwehr bzw. die Lindenstraße
- im Norden und Osten durch vorhandene Bebauung
- im Süden teilweise durch die Twiete

Das Plangebiet wird zur Zeit überwiegend zur Wohnzwecken genutzt und befindet sich innerhalb der Ortslage.

2. Planungsziele

Das zur Zeit teilweise zu Wohnzwecken genutzte Gelände soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 einer geordneten städtebaulichen Nutzung zugeführt werden.

Die Überplanung dieses Geländes ist aus Sicht der Gemeinde dringend notwendig, um möglichen städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen.

Ein weiterer dringender Handlungsbedarf ist aus Sicht der Gemeinde gegeben, um die Anbindung der dortigen Grundstücke an den öffentlichen Verkehrsraum herzustellen.

Zur Zeit ist die Anbindung einiger Grundstücke nur über nicht ausreichende Wegrechte geregelt.

Durch die Überplanung des Geländes wird eine Erschließung und Anbindung der Grundstücke auch im hinteren Bereich an öffentliche Verkehrsflächen ermöglicht. Hierbei wird auf den Neubau von Erschließungsstraßen verzichtet.

3. Entwicklung des Planes

3.1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die geplante Bebauung orientiert sich an dem Bestand sowie der bebauten Nachbarschaft des Plangebietes.

Vorgesehen ist die Errichtung von Wohngebäuden in eingeschossiger, offener Bauweise.

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

Durch die relativ geringe Grundflächenzahl von 0,3 wird eine lockere Bebauung und großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich. Aus diesem Grunde wurde auch für das hintere, etwas kleinere Grundstück eine Einzelhausbebauung festgesetzt, wohingegen auf dem vorderen Grundstück eine Doppelhausbebauung zulässig ist.

Bezogen auf die ortstypischen Dachformen sind für das neue Baugebiet ebenfalls Sattel- bzw. Walmdächer festgesetzt.

Im Interesse eines harmonischen Ortsbildes enthält der Bebauungsplan zusätzliche Festsetzungen über maximal zulässige Sockel- und Firsthöhen sowie den Ausschluß von DREMPeln. Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 beschränkt. Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Sie soll verhindern, daß durch übermäßigen Bau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des Gebietes auftreten, die in anderen Baugebieten durch städtebaulich unerwünschte „Verdichtung“ aufgetreten sind.

3.2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung Teil A durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 0,26 ha.

Hiervon entfallen auf:

- Baugebiet ca. 0,24 ha
- Erschließungsfläche ca. 0.02 ha

Durch die vorliegende Planung wird die Bebauung mit einem Doppelhaus und einem Einzelhaus vorbereitet.

3.3. Begrünung

Bei dem Plangebiet handelt es sich planungsrechtlich um eine innerörtliche Baulücke, deren Bebauung bereits in Anwendung des § 34 BauGB zulässig wäre.

Da durch die Bebauung kein schützenswerten Bestände beeinträchtigt werden, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Dies gilt insbesondere, da die Bebaubarkeit in ihrer Flächenausdehnung gegenüber dem was in Anwendung des § 34 (1) BauGB zulässig wäre, reduziert wurde. Der außerhalb des Geltungsbereiches unmittelbar angrenzende Großbaumbestand wird durch die Planung nicht beeinflusst.

Zur Belebung des Ortsbildes wird festgesetzt, daß pro Wohneinheit ein heimisches kleinkroniges Laubgehölz oder ein Obstbaum anzupflanzen ist.

3.4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke in 1. Reihe erfolgt direkt über die Twiete.

Die Erschließung der vorhandenen bzw. vorgesehenen rückwärtigen Bebauung wird planerisch durch die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit Anbindung an die Twiete bzw. die Lindenstraße sichergestellt.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

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.

Die entsprechenden Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke wird auf freiwilliger Grundlage angestrebt.

Die Gemeinde Geschendorf beabsichtigt die Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen gem. § 19(1)BauGB als gesonderte Satzung zu beschließen.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

A. Stromversorgung

Das Baugebiet wird an das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG angeschlossen.

B. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Wassergemeinschaft Geschendorf-Westerrade angeschlossen.

C. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation in die gemeindeeigene Klärteichanlage.

D. Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Anschluß an die vorhandene Mischwasserkanalisation.

E. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt.

6. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Geschendorf keine Kosten entstehen.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Nördlich der Twiete“ der Gemeinde Geschendorf wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Geschendorf in ihrer Sitzung am ~~28.09.99~~ 18.10.1999 gebilligt.

Geschendorf, den 18. 10. 1999

Siegel




.....
Bürgermeister