

B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan Nr. 3
der Gemeinde Glasau, Kreis Segeberg

für das Gebiet
"Verlängerung Am Huben"

Aufgestellt
im Auftrage der Gemeinde Glasau:

Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung
Dipl.Ing. Eberhard Gebel, Architekt
2360 Bad Segeberg, Berliner Straße 10

I N H A L T

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, Ausgleichsflächen
 - 3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
4. Bodenordnung
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
6. Kosten

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glasau hat in ihrer Sitzung am . .1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 für den Bereich "Verlängerung Am Huben" beschlossen.

Der Geltungsbereich erfaßt eine ca. 1,2 ha große Fläche im westlichen Bereich des Ortsteiles Sarau.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- die Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990

Als Kartenunterlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage im Maßstab 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 am westlichen Rand der Ortslage von Sarau, ist unbebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Huben"
- im Süden durch einen vorhandenen Knick, an den sich weiter südlich landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen
- im Westen durch einen vorhandenen Knick, an den sich auch landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen
- im Osten durch bebaute Grundstücke in der Ortslage an der Landstraße L 306.

Das Plangebiet wird zur Zeit mit als Grünfläche genutzt. Südlich und westlich des Plangebietes beginnt die freie Landschaft (landwirtschaftliche Nutzfläche), die durch Knickwälle gegliedert ist.

2. Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird erforderlich, um der dringenden Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser von bauwilligen Bürgern der Gemeinde Glasau zu entsprechen.

Durch die vorgesehene Bebauung wird der Innenbereich der Gemeinde Glasau im Ortsteil Sarau in einem städtebaulich sinnvollen Bereich ergänzt und abgerundet. Dabei sollen in dem Plangebiet zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes 12 freistehende Einfamilienhäuser nebst Folgemaßnahmen zum fließenden und ruhenden Verkehr realisiert werden.

3. Entwicklung des Planes

3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die vorgesehene Bebauung orientiert sich am Bestand der bebauten Nachbarschaft des Plangebietes. Hierbei handelt es sich im Norden des Plangebietes um den Bebauungsplan Nr. 1 "Am Huben", der seit langem erfüllt ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Glasau ist die betreffende Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Das neue Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Vorgesehen ist die Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise. Durch eine relativ lockere Bebauung wird das Ziel verfolgt, einen harmonischen Übergang zur bebauten und unbebauten Nachbarschaft zu erreichen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt. Hierdurch wird eine lockere Bebauung und großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf max. 2 festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um die erwünschte lockere Besiedlungsform zu gewährleisten, zum anderen ist die vorgesehene verkehrliche Erschließung auf dieses gemeindliche Planungsziel abgestimmt.

3.2 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung Teil A durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Hiervon entfallen auf

- WR-Gebiet (Wohngebäude)		0,96 ha
- Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,11 ha
- Knicks		0,13 ha

Durch die vorliegende Planung wird die zusätzliche Errichtung von insgesamt 12 Einzelhäusern ermöglicht. Die durchschnittliche Grundstücksgröße hierfür beträgt ca. 800 m².

3.3 Begrünung, Ausgleichsflächen

Als Abschirmung des neuen Baugebietes gegenüber der freien Landschaft werden die vorhandenen Knicks im Westen und Süden des Geltungsbereiches zum Erhalt festgesetzt.

Darüber hinaus wird auch der im Norden des Baugebietes vorhandene Knick, der den Bebauungsplan Nr. 1 nach Süden begrenzt, zum Erhalt festgesetzt.

Als Ausgleich für den geplanten Eingriff wird das Flurstück 108/25 der Flur 4 aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und der natürlichen Selbstentwicklung überlassen.

Durch eine textliche Festsetzung sowie Einbeziehung dieser Teilfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilgeltungsbereich 2) wird somit der Ausgleich verbindlich geregelt.

Außerdem wird durch eine textliche Festsetzung geregelt, daß in den Abstandsflächen zwischen den Baugrenzen und Knicks die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig ist.

3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die innergebietliche Erschließung erfolgt durch Anschluß an die Straßen des Baugebietes "Am Huben".

Diese beiden Straßen werden nach Süden bis zur südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes weitergeführt und durch einen Wohnweg miteinander verbunden.

Diese öffentlichen Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier Wohnstraße) dargestellt und sollen als Mischfläche einheitlich gestaltet werden.

Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen werden am südlichen Ende dieser beiden Erschließungsstraßen festgesetzt.

Der Regelquerschnitt des Straßenprofils sieht für die Verlängerung der beiden Stichstraßen eine Breite von 6,0 m vor.

Hiervon sind 4,75 m als Fahrbahn und 1,25 m als Fußwegfläche bestimmt.

Der Verbindungsweg zwischen den beiden Stichstraßen erhält eine Breite von 4,75 m.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Glasau. Die entsprechenden Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke können somit ohne zusätzliche bodenordnende Maßnahmen durchgeführt werden.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

A. Stromversorgung

- I. Auf den Bestand der Leitungen und Anlagen der Schleswig AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit der Betriebsleitstelle Pönitz (Tel.: 04524/8901) durchzuführen.

Bei Annäherung an die vorhandene 11 kV-Freileitung von weniger als 20m ist bereits bei der Planung von Neubauten die Genehmigung der Schleswig AG einzuholen.

- II. Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der Schleswig AG die Versorgungsflächen -vorwiegend Gehsteige- kostenlos, rechtzeitig und mit dem fertigen Planum zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsstraßen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

B. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Ostholstein angeschlossen.

C. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde (Klärteiche) angeschlossen.

D. Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung der Oberflächenwasser erfolgt durch einen Anschluß an die vorhandene Mischwasserkanalisationsleitung der Gemeinde Glasau.

E. Abfallbeseitigung

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

F. Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung ist durch den Zweckverband Ostholstein (ZVO) vorgesehen.

G. Fernmeldeeinrichtungen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung im Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Kiel, Postfach 1200, 2300 Kiel 1, Dienststelle PIL, Tel. 0431-591-2307, so früh wie möglich, mindestens 8 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

6. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Glasau voraussichtlich folgende, zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

A. Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließung	rd.	11.000,00 DM
B. Bau von Straßen und Parkplätzen	rd.	70.000,00 DM
C. Straßenentwässerung	rd.	50.000,00 DM
D. Beleuchtungsanlagen	rd.	14.000,00 DM
E. Ausgleichsmaßnahmen (im Travebereich)		
Summe	rd.	145.000,00 DM

Von der Gesamtsumme des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes trägt die Gemeinde Glasau gemäß § 129 (1) BauGB 10 %.

Die erforderlichen Mittel werden haushaltsmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushaltes bereitgestellt.

Gemeinde Glasau, den **17. März 1994**

..... *H. Weier*
(Bürgermeister)

Vermerk

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Glasau für den Bereich "Verlängerung Am Huben" im Ortsteil Sarau wurde von der Gemeindevertretung Glasau in ihrer Sitzung am **15. März 1994** gebilligt.

Glasau, den **17. März 1994**

Siegel



..... *H. Weier*
(Bürgermeister)

Stand der Begründung:
April 1993