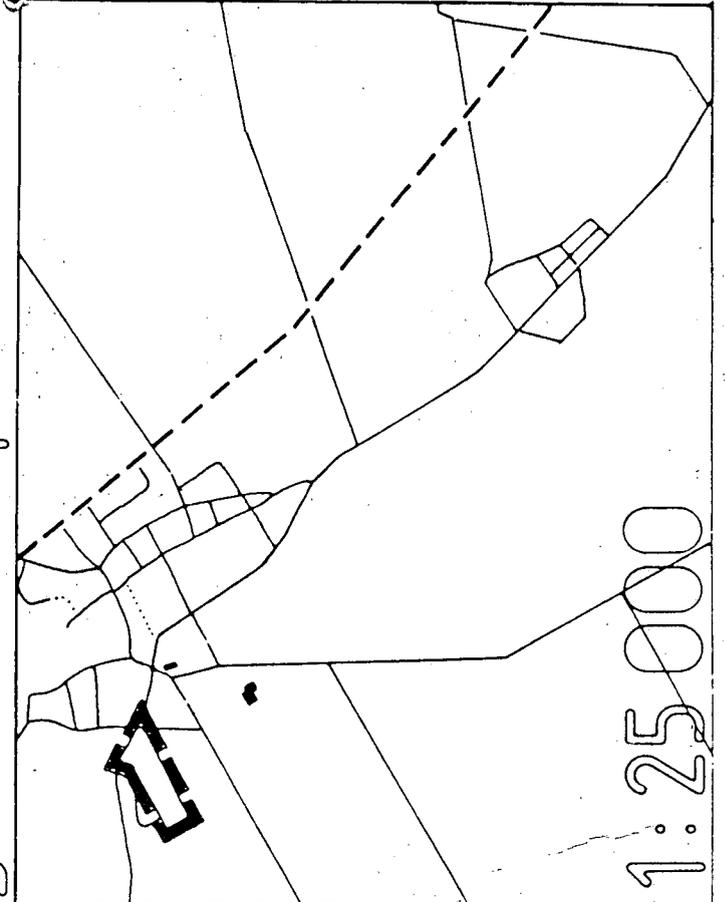


GROSSENASPE



SATZUNG  
 DER GEMEINDE GROSSENASPE  
 ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

begründung

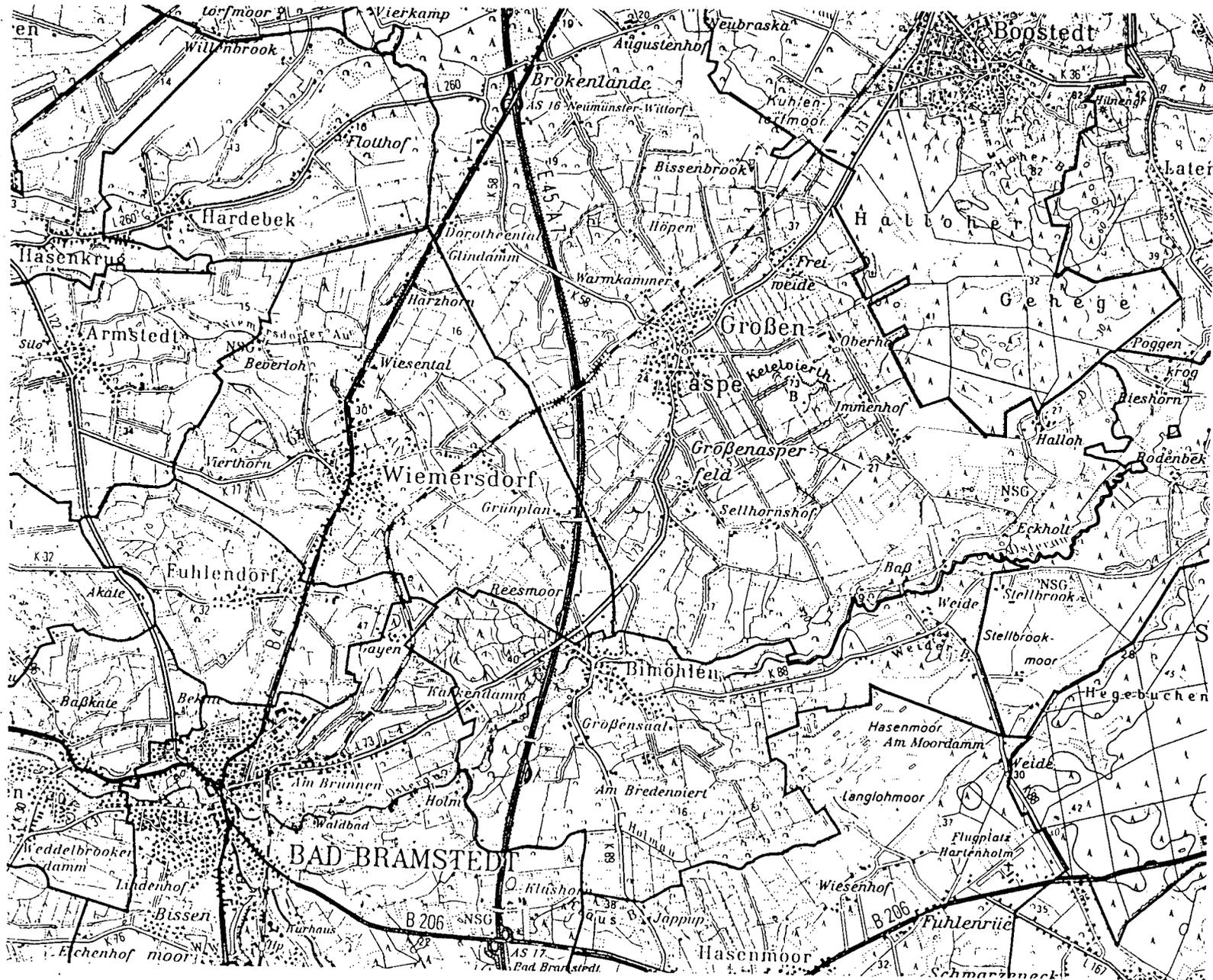
FÜR DAS GEBIET:

NORD-ÖSTLICH  
 JOHANN-HINRICH-FEHRS-  
 STRASSE  
 UND SÜDLICH  
 SCHMIEDEKAMP

AUSFERTIGUNG  
 FASSUNG VOM  
 15.09.95

B.-4

1		
INHALT		Seite
	1 : 75 000	3
	1 : 25 000	4
2	Anlaß	5
3	Geltungsbereich	5
4	Flächennutzungsplan	5
5	Landschaftsplan	6
6	Vorentwürfe	6
7	Begründung der Festsetzungen	8
7.1	MD-Gebiete	8
7.2	WA-Gebiete	8
7.3	Grünflächen	9
7.4	Bepflanzungen	9
7.5	Verkehrsflächen	9
8	Erschließungskosten	10
9	Ver- und Entsorgung	11
10	Lärmschutz	12
11	Landwirtschaft - MD-Gebiete	12
12	Baugrund	12



1 : 75 000



2  
**ANLASS**

Die Gemeinde Großenaspe hat im gültigen Flächennutzungsplan das Plangebiet dieses Bebauungsplans Nr.4 als Baufläche dargestellt. Nunmehr soll für einen Teilbereich dieser planerischen Neubauf lächen auf der Grundlage dieses Bebauungsplans ein kleines Wohngebiet erschlossen und bebaut werden. Vorgesehen ist die Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern als Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhaus, unter Ergänzung einer Grünfläche als Spielplatz für Kinder.

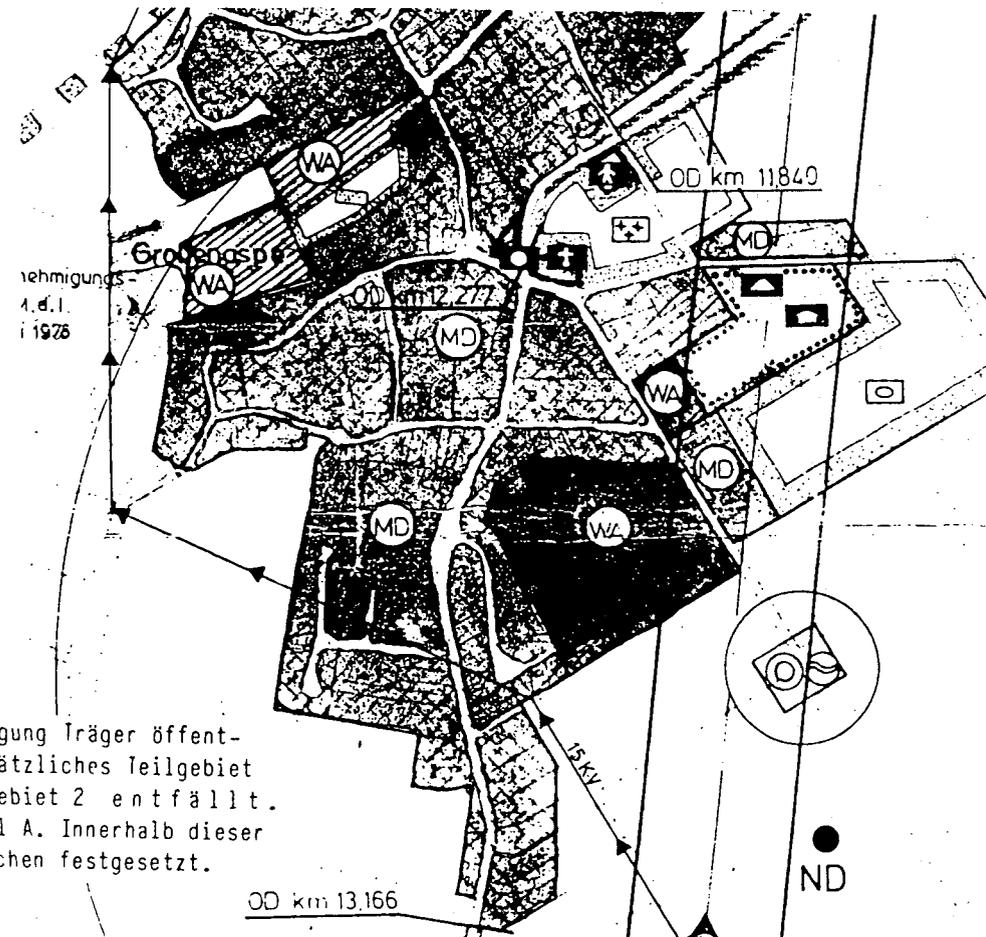
3  
**GELTUNGSBEREICH**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs gemäß §9(7) BauGB fest. Dabei überplant die Satzung einen überwiegend un bebauten Freibereich im südlichen Ortsteil, im Norden und Westen von vorhandener Bebauung umgrenzt. Die z.Zeit nicht überplanten Freiflächen zwischen der Straße SCHEEPER-REDDER und diesem BPlan-Gebiet sind nach den Ausweisungen des Flächennutzungsplans ebenfalls für eine Wohnbebauung vorgesehen. Diese flächen liegen im Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher Intensiv-Tierhaltung. Die Überplanung der angrenzenden flächen ist zu einem späteren Zeitpunkt geplant. Erforderlich wird jedoch bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr.4 der mögliche Verkehrsflächen-Anschluß und die Berücksichtigung der Fortführung der Erschließung, bzw. die sinnvolle Verbindung der Bauflächen untereinander. Der Bebauungsplan nimmt mit seinen getroffenen Festsetzungen darauf Rücksicht.

Der Geltungsbereich der Satzung ist im Verfahren der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zur Sicherung der Ausgleichsfläche um ein zusätzliches Teilgebiet erweitert worden. Dies wird wieder zurückgenommen. Das Teilgebiet 2 entfällt. Die Planzeichnung besteht wieder aus einer Planzeichnung Teil A. Innerhalb dieser flächen werden auch gemäß Grünordnungsplan die Ausgleichsflächen festgesetzt.

4  
**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Die Entwicklung des Bebauungsplans ist aus den Ausweisungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde möglich. Die Baugrundstücke der vorhandenen Altbebauung, einschließlich der vorhandenen Wohnbebauung zu beiden Seiten der JOHANN-HINRICH-FEHRS-STRASSE, sind im vorbereitenden Bauleitplan als MD-GEBIET ausgewiesen, die übrigen flächen als WA-GEBIET.



5

## LANDSCHAFTSPLAN

Dem Bebauungsplan wurde ein **GRÜNORDNUNGSPLAN** vorangestellt. Dieses Verfahren wurde gewählt, weil die Entwicklung des Baugebiets bereits im Flächennutzungsplan vorbereitet wurde. Der Bebauungsplan wird entwickelt aus den Flächendarstellungen des genehmigten Flächennutzungsplans. Das Plangebiet liegt danach in einem 'Schwerpunktbereich' für die zentrale Wohnbautätigkeit. Eine Freistellung von größeren Grünflächen als Ausgleichsflächen ist daher nicht möglich, weil dieser Ortsteil weder städtebaulich noch vom Grundbesitz her für größere Grünzüge freigehalten werden kann.

Dem Eingriff im Teil A aufgrund der Erschließungs- und Baumaßnahmen wird daher gem. §8 a Bundesnaturschutzgesetz eine Ausgleichs- und Ersatzfläche im Teil A und B der Satzung zugeordnet. Diese Biotop-Pflegemaßnahmen werden zeitgleich mit der Erschließung vorgenommen.

Der Eingriff wird innerhalb des Plangeltungsbereichs der Satzung durch Festsetzung im Teil A und im Teil B gem. Landesnaturschutzgesetz ausgeglichen. Diese **AUSGLEICHSMASSNAHMEN** liegen schwerpunktmäßig in Bereich des zu pflegenden Knicks und der Entwicklung von Knicksaumflächen sowie einer Biotop-Entwicklungsfläche im Teilgebiet 6.

Die Festsetzung der Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Grünordnungsplans durch zeichnerische Festsetzung im Teil A und durch textliche Festsetzungen im Teil B der Satzung.

Die Grünordnungsmaßnahmen werden zeitgleich mit der Erschließung durchgeführt. Die Öffnung des Knicks als geplante Vorsorgemaßnahme für eine Fortführung der baulichen Erschließung in die östlichen Flächen wird im Zuge der Erschließung dieses Planes nicht durchgeführt. Der Knick bleibt zunächst erhalten.

6

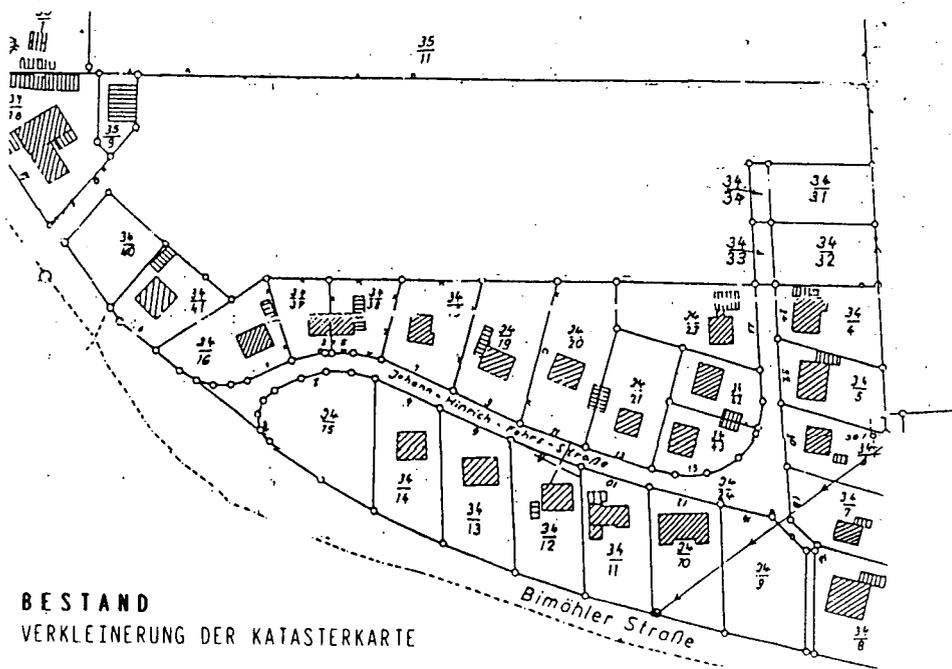
## VORENTWÜRFE

Die mögliche Bebauung und Erschließung des Plangebiets wurde anhand von Vorkonzepten alternativ untersucht. Dabei ist der Spielraum für unterschiedliche Straßenführungen und Grundstücksteilungen aufgrund des nur ca. 70 m breiten Plangebiets äußerst gering. Folgende Vorgaben wurden an die Planung gestellt:

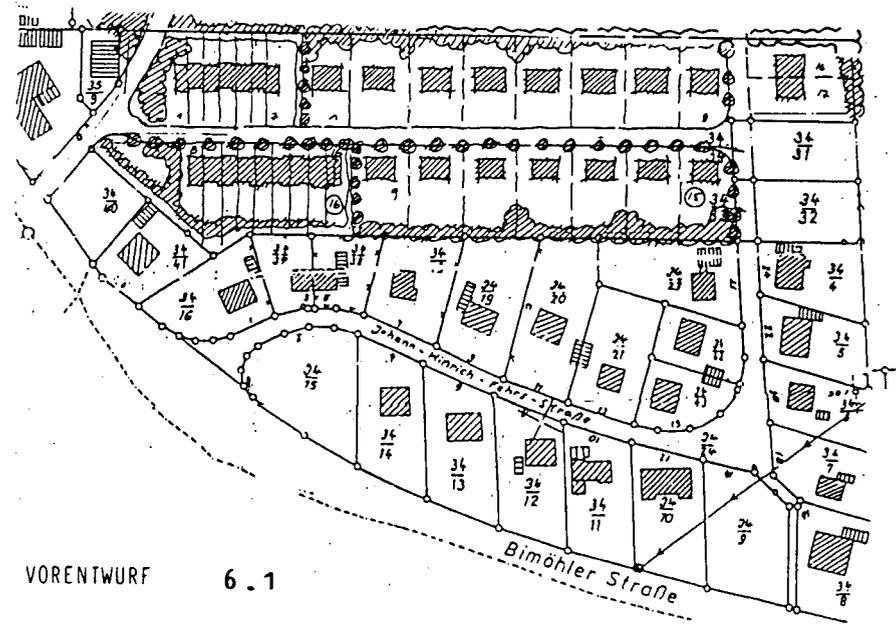
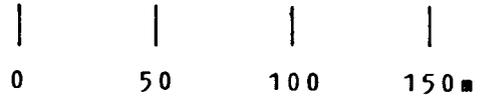
- Fortführung der bereits an das Plangebiet heranführenden Straße ( Johann-Hinrich-fehrs-Straße ).
- Zentrale Anbindung der Bauflächen an die überörtliche Hauptverkehrsstraße ( Bimöhler Straße ) zwischen den Teilgebieten 1 und 2 in der bereits bestehenden und für die Verkehrsanbindung freigehaltenen Flurstücksfläche ( **VERKEHRSFLÄCHE V 1** ).
- Berücksichtigung der verkehrsmäßigen Anbindung auch der nördlich angrenzenden Erweiterungsflächen.
- Bebauung überwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäusern; ergänzt durch zweigeschossige Reihenhäuser mit der Möglichkeit der Errichtung von Mietwohnungen.
- Anlage eines kleinen Kinderspielplatzes.

Drei Vorentwürfe mit jeweils unterschiedlicher Straßenführung wurden untersucht. Die Vorentwürfe sind, gekennzeichnet mit 6.1 - 6.3 als Verkleinerungen nachfolgend abgebildet:

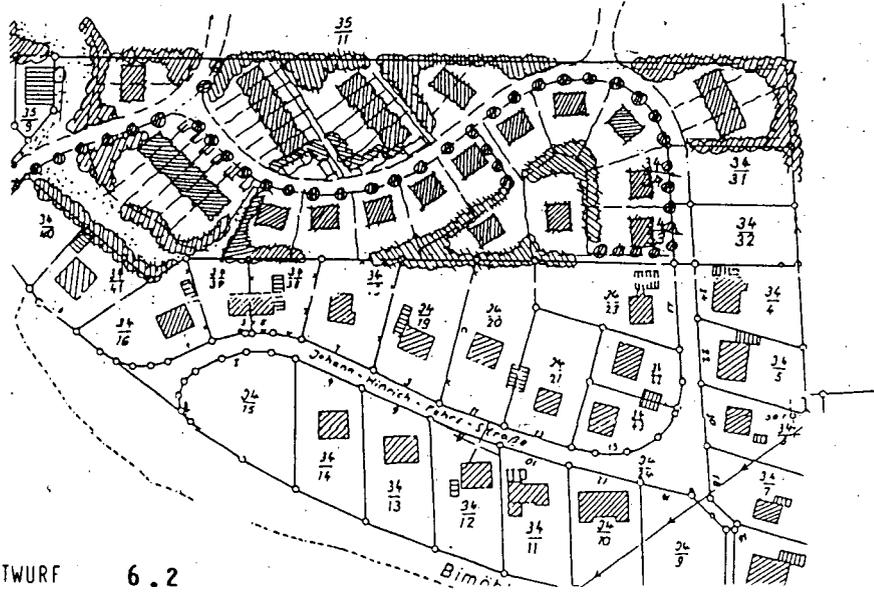
- 6.1 Gerade Straßenführung; Teilung des Gesamtgebiets.
- 6.2 Stark geschwungene 'S-FÖRMIGE' Straßenführung; beiden Vorentwürfen ist gemeinsam: zweigeschossige Bebauung im nördliche Teilbereich.
- 6.3 Straßenverlauf leicht gekrümmt.



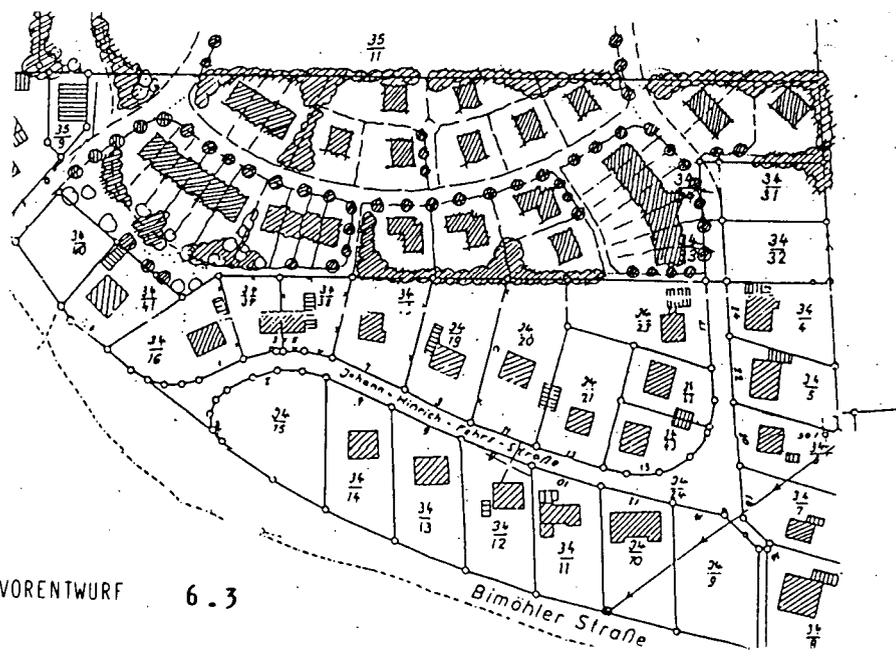
BESTAND  
VERKLEINERUNG DER KATASTERKARTE



VORENTWURF 6.1



VORENTWURF 6.2



VORENTWURF 6.3

Im Rahmen der Beratung des Bauausschusses der Gemeinde wurde die Lösung **6.3** als Grundlage für die Weiterentwicklung des Bebauungsplans empfohlen.

## **7**

### **BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

#### **7.1**

##### **MD-GEBIETE**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt die Grundstücke mit vorhandener Bebauung an der **BIMÖHLER STRASSE** mit ein, weil die Hauptschließungsstraße in das neu geplante Wohngebiet im rückwärtigen Bereich über dieses Gebiet führt.

Nach den Ausweisungen des Flächennutzungsplans ist dieser Teilbereich des Bebauungsplans als **MD-GEBIET** ausgewiesen und wird im Bebauungsplan als **DORFGEBIET** gemäß §5 BauNVO entwickelt und festgesetzt.

#### **7.2**

##### **WA-GEBIETE**

Das eigentliche Neubaugebiet, das Anlaß zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gibt, wird als **ALLGE-**

**MEINES WOHNGBIET** gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien der geplanten neuen Verkehrsflächen und der festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ergeben sich unterschiedliche Teilgebiete. Dabei wird eine Gliederung in der Art der Bauweise vorgenommen. Die zweigeschossige Hausgruppen-Bebauung wird in den Teilgebieten 3 und 4 festgesetzt. Die übrigen Teilgebiete 5 bis 7 sind für eine eingeschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung bestimmt. Bei der Auswahl der Grundstücksflächen für eine verdichtete, zweigeschossige Bebauung hat die Gemeinde sich von dem Grundsatz leiten lassen, diese Art der Bebauung möglichst dicht an die Hauptzufahrt und die vorhandene Bebauung zu legen, um rückwärtig gelegene Einzelhausbebauung so wenig wie möglich zu belasten.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist für die Teilgebiete jeweils in der Satzung festgesetzt worden.

Innerhalb der Teilgebiete 3 und 4 soll auch die Nutzung als Geschoß-Wohnungsbau zulässig sein.

Im Teil B der Satzung werden zusätzlich Festsetzungen über **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** getroffen. Diese gestalterischen Festsetzungen beziehen sich auf:

- Außenwände
- Dächer
- Gebäudehöhen
- Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen.

Diese Bestimmungen bleiben aber bei allgemeinen und rahmensetzenden Festsetzungen, um ein möglichst geordnetes Siedlungsbild zu erreichen.

### 7.3 GRÜNFLÄCHEN

Zwischen den Teilgebieten 2 und 4 wird eine Grünfläche als **KINDERSPIELPLATZ** angelegt. Diese Fläche wird an allen Seiten durch einen dichten Gehölzstreifen aus standortgerechten, heimischen Gehölzen angelegt. Giftige Pflanzen sind in diesem Bereich nicht zulässig. Die Grünfläche nimmt gleichzeitig die Funktion einer räumlichen Gliederung der unterschiedlichen Baugebiete vor. Die festgesetzten Flächen mit Geh- und Leitungsrechten entlang des Teilgebiets 4 sollen als Fußweg angelegt werden und neben der rückwärtigen Erschließung der Gartenflächen der Hausgruppe auch der Anbindung des Spielplatzes an die übrigen Baugebiete dienen.

Die Festsetzung der GRÜNFLÄCHEN als Biotop-Entwicklungs- u. pflegeflächen erfolgt auf der Grundlage des Grünordnungsplans zum Ausgleich für den vorgenommenen Eingriff.

### 7.4 BEPFLANZUNGEN

Die das Plangebiet umgrenzenden Knicks bleiben erhalten. Sie werden nur an zwei Stellen bei der späteren Fortführung der Erschließung in östlicher Richtung für den

Bau der Straßenverkehrsflächen geöffnet. Zeitgleich mit dem Bau der Straßen werden Straßenbäume gepflanzt, die durch ausreichend große Pflanzinseln geschützt werden und in Art und Größe den Fahrverkehr, insbesondere Müllfahrzeuge, nicht behindern.

Bei der Randbepflanzung des Spielplatzes bleiben toxische Pflanzen und Gehölze ausgeschlossen.

### 7.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Für die Erschließung des Baugebiets wird der Bau zusätzlicher Verkehrsflächen erforderlich. Das Baugebiet dient überwiegend der Wohnnutzung. Erschlossen und bebaut wird zunächst nur ein Teilbereich planerischer Neubaufächen. Vorgesehen ist für eine Wohnbebauung der Gesamtbereich bis zum Scheepperredder. Dieser Gesamtbereich wird wie folgt städtebaulich bewertet:

- Geplant sind ruhige, kleine Wohnquartiere, die nur untergeordnete, ruhige Wohnstrassen zur Erschließung der Einzelgrundstücke erfordern.
- Ein Erfordernis zur Durchgangsverbindung für den Fahrverkehr, ausgenommen Radfahrer, besteht zwischen den Straßen Bimöhler Straße und Scheepperredder nicht.
- Die wichtigste Verkehrsanbindung für das BPlan-Gebiet Nr.4 stellt die für die Erschließung freigehaltene Parzelle zwischen den Teilgebieten 2 und 1 dar; Verkehrsfläche V1.
- Die Gesamterschließung zwischen Bimöhler Straße und Scheepperredder kann 'halbiert' werden; d.h. die zukünftige Verkehrserschließung der geplanten Wohnbauflächen im Bereich Scheepperredder erfolgt über diese Straße von Nord-Osten

aus und zum BPlan-Gebiet Nr.4 einschließlich der Teiler-  
gänzungsflächen innerhalb des Flurstücks 35/11 (nord-öst-  
lich des Plangeltungsbereichs des BPlan Nr.4) wäre dann  
eine Rad- und Fußwegverbindung ausreichend.

Somit kann die grundsätzliche Zielsetzung des Bebauungs-  
plans auf Schaffung ruhiger Wohnbereiche eingehalten  
werden. Zukünftige Aufgabe wird es auch sein, die Ver-  
kehrsmengen auf der Johann-Hinrich-Fehrs-  
Straße möglichst nicht durch zusätzlichen Straßen-  
lärm der Neubaugebiete zu belasten. Die Planung geht  
jetzt davon aus, daß der Neubauverkehr über die Straße  
V3 zur Straße V1 hin abfließt. Die Möglichkeit der  
Schließung der Schnittstelle der Planstraße V2 mit  
der Johann-Hinrich-Fehrs-Straße für den allgemeinen  
Fahrverkehr, soll aber für die Zukunft nicht ausgeschlos-  
sen sein.

Grundsätzlich soll nur noch der nord-östlich angrenzende  
Teil des Flurstücks 35/11 über das BPlan-Gebiet Nr.4 er-  
schlossen werden.

Die Anlage der Straßen erfolgt als Mischfläche  
für eine gleichberechtigte Nutzung von Fahrverkehr und  
Fußgänger. Zielsetzung ist es dabei, Straßen als Teil des  
Wohnumfeldes zu gestalten und die Aufenthaltsfunktion der  
Bevölkerung auf diesen Straßen ganz entscheidend aufzu-  
werten. Der Fahrverkehr soll nur im Schritt-Tempo zum  
Grundstück fahren können. Daher werden auch alle Ausbaumerk-  
male von Straßen vermieden, die Funktion für den  
Fahrverkehr berücksichtigen und stärken. Vorgesehen sind  
mehr 'senkrechte Ausbaumerkmale' wie:  
Straßenbäume, Pflanzinseln, Quer-  
pflasterungen, Straßenlaternen, Parken  
von Fahrzeugen nur an den dafür bestim-

mten und besonders festgesetzten Flächen.  
Daher ist es erforderlich, daß auf den Grundstücken selbst  
der private Stellplatzbedarf verwirklicht wird und innerhalb  
der Straßen möglichst nur für Besucher der Wohngrundstücke der  
öffentliche Parkraum zur Verfügung steht. Nur so ist die ange-  
strebte Zielsetzung des Straßenausbaus zur Wohnumfeldverbesserung  
zu verwirklichen. Zu prüfen ist auch im Zuge der Erschließungs-  
planung, ob die in der Planzeichnung dargestellte Breite der  
Verkehrsflächen auch ausgebaut und befestigt wird. Es ist denk-  
bar, mindestens einen Streifen von 50 cm nicht zu befestigen.  
Auch der Grad der Versiegelung sollte so gering wie möglich ge-  
halten werden.  
Die Einmündung der Planstraße in die L 73 wird rechtzeitig mit  
dem Straßenbauamt Itzehoe abgestimmt.

## 8

### ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung des Neubauge-  
biets werden wie folgt geschätzt:

	Maßnahme	DM
8.1	Grunderwerb der Verkehrsflächen	-
8.2	Bau der Verkehrsflächen	290 000.-
8.3	Straßenbeleuchtung	30 000.-
8.4	SW-Kanal	156 000.-
8.5	RW-Kanal	156 000.-
8.6	Wasserversorgung	52 000.-
8.7	Zwischensumme	684 000.-

	DM
8.7 Zwischensumme	684 000.-
8.8 SW- u. RW-Hausanschlüsse	75 000.-
8.9 Straßenbäume	18 000.-
8.10 Summe 8.1 - 8.10	777 000.-

Nicht enthalten sind in dieser Kostenschätzung:  
 Ström-, Postversorgung, Ing.-Techn.-Leist.,  
 Spielplatz, Ausgleich für den Eingriff gem. Landes-  
 naturschutzgesetz, Sonstiges und d. MWSt..

Geplanter Erschließungsbéginnt:  
 umgehend nach Vorlage der planungsrechtlichen  
 Voraussetzungen.

#### WOHNUNGEN

Geschätzte Zahl der Wohnungen	
Einzelhäuser	15
Doppelhäuser	8
Hausgruppe	12
Gesamt WE	35
Plangebietsgröße ca.	2,1 ha
3 Grundstücke bebaut	
2 Flurstücke (34/31 und 34/32) genutzt als Kleingärten.	

#### 9 VER- UND ENTSORGUNG

---

##### 9.1 ABWASSER, REGENWASSER

---

Anschluß des Baugebiets an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde; Ableitung des Oberflächenwassers unter Beachtung der wasserrechtlichen Vorschriften. Versickerung des Regenwassers aus den Dachflächen möglichst auf den Grundstücken anstreben; Grad der Versiegelung von Flächen auch auf den Grundstücken, z.B. bei Stellplätzen und Garagenauffahrten, Zuwegungen, Terrassen etc. gering halten.

##### 9.2 TRINKWASSER, LÖSCHWASSER

---

Anschluß des Baugebiets an die zentrale Trinkwasserversorgung. Zur ausreichenden Löschwasserversorgung Aufstellung von Hydranten in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr.

##### 9.3 GAS

---

Die Versorgung des Baugebiets mit Erdgas erfolgt aus dem Leitungsnetz der Hamburger Gaswerke GmbH.

##### 9.4 ABFALL-ENTSORGUNG

---

Bei der Bebauung der Wohnsiedlung wird zur Entsorgung anfallenden Abfalls folgendes berücksichtigt:

- Anlage von Standplätzen und deren angemessene Zuwegungsmöglichkeit für die Aufstellung von Recyclingbehältern / Container.
- Abfalltrennung zur Weiterverwertung.

Abfallentsorgung durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg.

**10**  
**LÄRMSCHUTZ**

---

Von der Bimöhler Straße (Landesstraße L 73) können aufgrund des Verkehrsaufkommens Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung in bestimmten Bereichen des Bebauungsplangebietes auftreten. Die Gemeinde ist darüber im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans erneut in die Abwägung eingetreten mit folgendem Ergebnis.

Das Verkehrsaufkommen wird nicht so hoch eingestuft, daß im Satzungsverfahren bereits konkrete Schallschutzfestsetzungen für erforderlich gehalten werden. Aufgrund der Lage innerhalb des bebauten Ortes kommen aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation ohnehin keine Wände oder Wälle als Schutzvorkehrung in Frage. Es erfolgt daher der Hinweis, daß in einem Abstand von 50 m von der L 73 bauliche Vorkehrungen (Außenwände und Fenster mit ausreichender Schalldämmung und Anordnung der Schlafräume in lärmabgewandten Gebäude-seiten) im Einzelfall zu prüfen und vorzunehmen sind.

**11**  
**LANDWIRTSCHAFT - MD-GEBIETE**

---

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist insbesondere in der Abgrenzung des Plangebiets Rücksicht genommen worden auf die Interessen des landwirtschaftlichen Betriebes am Scheepredder. Der Immissionsabstand wird eingehalten. Im Zuge der Planaufstellung dieses Bebauungsplans ist deutlich geworden, daß die Hofstelle keine Erweiterung der vorhandenen Anlagen plant. Es ist sogar davon auszugehen, daß eine Betriebsverlagerung vorgenommen wird. Das Plangebiet ist aber nicht frei von Einflüssen aus landwirtschaftlicher Nutzung.

**12**  
**BAUGRUND**

---

Im Zuge der Planaufstellung sind keine Hinweise auf besonders ungünstige Baugrundverhältnisse bekanntgeworden. Auch Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt. Trotzdem wird den zukünftigen Bauherren die Untersuchung der Baugrundverhältnisse vor Baubeginn empfohlen.

**AUSFERTIGUNG**

---

FASSUNG VOM 15.09.95

Gebilligt durch Beschluß der GV am 29.06.1995

Großenaspe, 16.10.1995 Bürgermeister

