

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.8

der Gemeinde Großenaspe

Kreis Segeberg

für das Gebiet:

„Ecke Schulstraße/Kirchstraße“

Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.8
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes
4. Inhalt des Bebauungsplanes
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Gestalterische Festsetzungen
 - Verkehrsflächen
 - Naturschutz und landschaftspflegerische Belange
5. Ver- und Entsorgung
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Kosten

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großenaspe hat am 19.08.1998 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 8 gefaßt.

Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H.S. S. 213).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr.8 liegt zentral in der Ortslage Großenaspe und wird begrenzt:

im Norden durch die vorhandene straßenseitige Bebauung südlich der Hauptstraße,
im Westen durch die Schulstraße,
im Süden durch die Kirchstraße und
im Osten durch vorhandene Bebauung.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,7 ha.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:10.000.

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.8 soll die Struktur des Ortsteiles langfristig gesichert werden. Aktueller Anlaß war die beantragte Umnutzung des vorhandene Gebäudes sowie die Bebauung der Freiflächen. Um eine den städtebaulichen Strukturen der Gemeinde Großenaspe gerecht werdende Umnutzung der bestehenden Gebäude sicherzustellen, wird der Bebauungsplan Nr. 8 aufgestellt.

Zur Sicherstellung der Planungsziele wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Dies ergibt sich dadurch, daß es sich bei dem Plangeltungsbereich um eine dem Innenbereich zuzuordnende Fläche handelt und eine planungsrechtliche Beurteilung in Anwendung des § 34 BauGB erfolgen muß. Dieser ist aber nicht geeignet, um dem durch die Nähe zur Stadt Bad Bramstedt immer stärker werdenden Siedlungsdruck entgegenzuwirken, so daß

mit einer städtebaulich unerwünschten Nachverdichtung des Plangeltungsbereiches gerechnet werden muß. Hierdurch ergibt sich seitens der Gemeinde ein Planungserfordernis, welches zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 geführt hat.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung in einem gewachsenem Gebiet
- Vermeidung einer massiven gebietsuntypischen Bebauung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Großenaspehandelt es sich um die Überplanung eines bereits teilweise bebauten Bereiches.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,70 ha (überschlägig ermittelt) gliedert sich in die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Mischgebiet (MI)
- Verkehrsflächen (bereits vorhanden)

Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Der nördliche und südliche Bereich des Bebauungsplan Nr. 8 wird als allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger und offener Bauweise festgesetzt. Hier ist wahlweise die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Reihenhäusern möglich. Entsprechend der festgesetzten Angebotsbreite werden je nach Haustyp unterschiedliche Grundflächen und Mindestgrundstücksgrößen, mit der Maßgabe, daß pro Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig ist, festgesetzt. Diese Festsetzungen sichern den vorhandenen kleinmaßstäblichen und dörflichen Gebietscharakter und tragen dazu bei, eine auf das Gebiet bezogene untypische massive Nachverdichtung zu verhindern. Darüberhinaus ist auch das Erschließungssystem nicht auf mehrere Wohneinheiten ausgelegt. Es wird darauf hingewiesen, daß innerhalb der Ortslage mehrere Bebauungspläne bestehen, in denen keine Wohneinheitenbegrenzung vorgenommen wurde. Gleiches gilt für die Innebereichslagen, für die kein Bebauungsplan besteht. Um den Gebietscharakter und die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen, werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

Die Erschließung erfolgt durch das festgesetzte, 3,50 m breite Geh,- Fahr- und Leitungsrecht. Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Baugebietes vorzusehen. Neben

den zeichnerisch festgesetzten Stellplätzen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen weitere Stellplätze zulässig.

Mischgebiet

Hierbei handelt es sich um den mittleren Teil des Plangeltungsbereiches, der mit einem schon seit längerer Zeit leerstehenden Gebäude bebaut ist.

Für die Umnutzung des Gebäudes liegt bereits ein positiv beschiedener Bauantrag vor, wobei mit der Realisierung der Baumaßnahme bis zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht begonnen wurde. Der Bauantrag entspricht den im Bebauungsplan Nr. 8 getroffenen Festsetzungen, wonach im Obergeschoß nur Wohnungen zulässig sind und im Erdgeschoß nur Wirtschaftsgebäude und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind.

Ausnahmsweise sind auch sonstige Gewerbebetriebe zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Geschoßfläche des Erdgeschosses einnehmen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl von 0,3 und Geschossflächenzahl von 0,6), die festgesetzte Bauweise (zweigeschossiges Einzelhaus) und das festgesetzte Baufeld entspricht dem jetzigen Bestand, wobei aber grundsätzlich auch ein Neubau möglich ist.

Die Erschließung erfolgt durch direkte Anbindung an die Schulstraße, wobei der Anbindungsbereich durch den Bebauungsplan vorgegeben wird. Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Baugebietes vorzusehen. Neben den zeichnerisch festgesetzten Stellplätzen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen weitere Stellplätze zulässig.

Gestalterische Festsetzungen

Im Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten. Hierbei handelt es sich gem. § 92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB um folgende:

- a) Garagen sind in gleicher Farbe und gleichem Material wie der Hauptbaukörper herzustellen. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind Holzkonstruktionen zulässig.
- b) Die maximale Firsthöhe wird auf 8,00 im Allgemeinen Wohngebiet und 13,00 m im Mischgebiet begrenzt.

c) Die Drempehöhe darf 0,60 m nicht überschreiten.

d) Glasierte Dachmaterialien sind unzulässig.

Verkehrsflächen

Das verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Anbindung an die Schulstraße. Der Anbindungsbereich ist bereits vorhanden und entspricht den üblichen Vorschriften. Die rückwärtigen Grundstücke werden durch das festgesetzte Geh,- Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die DIN 14090 zu beachten.

Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

Durch die Planung kommt es zu keiner Mehrversiegelung gegenüber dem, was in Anwendung des § 34 BauGB zulässig wäre. Insofern kommt es durch die vorliegende Planung zu keinem erstmaligen Eingriff, so daß auf Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden kann, zumal durch die Planung keine geschützten Biotope betroffen sind.

Als Abschirmung des Baugebietes zu den vorhandenen Straßen und zum Zwecke der Durchgrünung des Baugebietes wurden Heckenanpflanzungen und zu pflanzende Einzelbäume festgesetzt. Darüberhinaus wurde ein vorhandener ortsbildprägender Einzelbaum in die Planung integriert und als zu erhalten festgesetzt.

Als weitere Minimierungsmaßnahme wurde festgesetzt, daß das anfallende nicht verunreinigte Dachflächenwasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen ist und ganzflächig versiegelnde Materialien für Befestigungen von Wegen, Plätzen und Terrassen auf den privaten Grundstücken unzulässig sind.

5. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Leitungen der Wasserversorgung angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserversorgung erfolgt über die zentrale Ortsentwässerung der Gemeinde, mit Einleitung in die Kläranlage.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Versickerung auf den einzelnen Grundstücken.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig - Holsteinischen Stromversorgungs AG (Schleswag).

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg. Die Abfallbehälter sind am Tage der Müllabfuhr an der Schulstraße bereitzustellen.

Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch Anschluß an das Netz der Hamburger Gaswerke GmbH erfolgen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Wasserversorgung mit 96m³ /h sichergestellt.

6. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

Durch die vorliegende Planung werden keine bodenordnenden oder sonstige Maßnahmen erforderlich.

7. Kosten

Zusätzliche Erschließungskosten entstehen der Gemeinde durch den Bebauungsplanes Nr.8 nicht.

8. Hinweise

- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden.

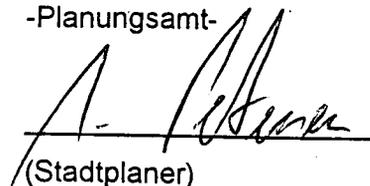
Gemeinde Großenaspe
Der Bürgermeister



(Bürgermeister)



Kreis Segeberg
Der Landrat
-Planungsamt-



(Stadtplaner)