

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.9

der Gemeinde Großenaspe

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Nördlich vom Augustenhof und westlich des Petersilienweges
im Ortsteil Brokenlande“

Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.9
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. Immissionsschutz
6. Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Kosten
9. Hinweise

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.9

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großenaspe hat am 28.10.1998 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr.9 gefaßt.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes stimmt mit den Darstellungen der genehmigten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großenaspe Flächennutzungsplanes überein.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1997 (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 Platinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 GVOBl. S.-H. S. 321).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 liegt im Süden der Ortslage Großenaspe und wird begrenzt:

im Norden durch Gehölzanpflanzung

im Osten durch den „Petersilienweg“

im Westen durch Gehölzanpflanzung

Im Süden durch den „Augustenhof“

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca.0,92ha.

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

Durch den Bebauungsplan Nr. 9 soll eine ordnungsgemäße bauliche Entwicklung innerhalb der Ortslage sichergestellt werden. Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung einer Freifläche,

- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Verhinderung einer massiven Bebauung unter planerischer Sicherstellung einer ortstypischen Bauweise,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen,
- Schaffung von Bauplätzen für den örtlichen Wohnraumbedarf.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr.9 der Gemeinde Großenaspe handelt es sich um die Überplanung eines unbebauten Bereiches. Der Geltungsbereich ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.9 wird als „Mischgebiet“ gem.

§ 6 BauNVO festgesetzt. Es können ca. 6 Baugrundstücke entstehen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,15 sind nur Einzelhäuser in eingeschossiger und offener Bauweise zulässig. Innerhalb eines Einzelhauses wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf eine beschränkt. Hierbei wird textlich festgelegt, daß ausnahmsweise eine zweite Wohneinheit zulässig ist, wenn sie im Dachgeschoß errichtet wird und nicht mehr als 70 % der Wohnfläche der Hauptwohnung einnimmt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert zum einen den kleinmaßstäblichen Gebietscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die vorhandene Dorfstruktur zum anderen ist eine Einschränkung der Wohneinheiten auch aus siedlungsstrukturellen Gründen geboten. Aus dem gleichen Grund wurden auch Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, die in Verbindung mit dem festgesetzten Baufeld dazu beitragen eine untypische massive Bebauung zu verhindern.

Um den Gebietscharakter und die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen, werden die Betriebe des § 6 Abs.2 BauNVO, Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbe, Nr.4 sonstige Gewerbebetriebe, Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Nr.6 Gartenbaubetriebe und Nr.7 Tankstellen ausgeschlossen.

Gestalterische Festsetzungen

In 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) Die Garagen sind in gleicher Farbe und in gleichem Material wie der Hauptbaukörper herzustellen. Flachdächer sind generell zulässig. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind Holzkonstruktionen zulässig.
- b) . Die Drenpelhöhen werden mit einer konstruktiven Höhe bis zu 0,60 m festgesetzt.
- c) Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° zulässig. Blauglasierte Dachmaterialien sind unzulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird ein möglichst breites Gestaltungsspektrum, unter Verhinderung massiver Baukörper ermöglicht.

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke erfolgt über den Petersilienweg und den Augustenhof.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke wird über das vorgesehenen Geh, - Fahr- und Leitungsrechte sichergestellt.

Der private Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Bestand

Der zur Zeit baulich nicht genutzte Bereich wird als Grünland genutzt. Entlang des Petersilienweges und der Straße „Augustenhof“ besteht eine 3,00 m breiter Knick mit Überhängen, der als Hochwertig zu beurteilen ist.

In Hinblick auf das Ortsbild und das Landschaftsbild und den Erholungswert besitzt das Baugebiet ,aufgrund der Bebauung im Umgebungsbereich, keine eine hohe Qualität. Klimatisch sind bedingt durch die Geländegröße homogene Gegebenheiten anzutreffen. Ausgleichend bei witterungsbedingten Temperaturmaxima wirken sich die dauerhaft mit einer Vegetationsschicht bedeckten Grünlandflächen aus.

Oberflächennahe Grundwasserschichten existieren nicht. Als Bodenart liegt lehmiger Sand vor.

Zusammenfassend handelt es sich, mit Ausnahme des vorhandenen Knicks, um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Der unmittelbare Umgebungsbereich ist geprägt durch Gartenflächen und im Westen durch eine massive Gehölzanzpflanzung.

Im festgestellten Landschaftsplan wird der Plangeltungsbereich als Siedlungserweiterungsfläche dargestellt, gegen dessen zukünftige Bebauung aus naturschützender und dorfbildprägender Sicht keine Bedenken bestehen.

Eingriff in Natur und Landschaft

Bei Realisierung des Bebauungsplanes werden hochwertige, geschützte oder sehr empfindliche landschaftsökologische Funktionen nicht betroffen.

Durch die Bereitstellung von Flächen für die Ansetzung neuer Baugebiete ist die Inanspruchnahme unversiegelter Flächen unerlässlich. Es werden daher unter Beachtung der Planungsgrundsätze des § 1 Ziffer 5 BauGB nur Flächen in Anspruch genommen, wie es entsprechend dem unmittelbar bestehendem Bedarf erforderlich ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Freifläche, die dem Außenbereich zuzuordnen ist. Insofern wird durch den Bebauungsplan für diesen Bereich ein erstmaliger schwerer Eingriff vorbereitet.

Dieser ergibt sich durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,15 (zzgl. 50 % für Nebenanlagen, Wege, Terrassen und ähnliches) und der Versiegelung für die notwendigen Erschließungsanlagen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte).

Hierbei ist folgende maximale Versiegelung möglich:

Erschließungsanlage:	120 qm
Baufläche	: 9000 qm x 0,225 = <u>2025 qm</u>
	2145 qm

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Da Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind Vermeidungs-, Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt dieses Erfordernis im größtmöglichen Umfang und trifft entsprechende Festsetzungen. Es handelt sich hierbei um folgende Maßnahmen:

Vermeidungsmaßnahmen

- a) Durch die Arrondierung einer Freifläche wird die Zersiedelung der freien Landschaft vermieden
- b) Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,15 wird eine massive Versiegelung vermieden.
- c) Zum Schutz des Ortsbildes wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.
- d) Es wird textlich festgesetzt, daß Flächen für den ruhenden Verkehr in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Darüberhinaus sind auf den privaten Grundstücken ganzflächige versiegelnde Materialien für Befestigungen von Wegen, Plätzen und Terrassen unzulässig.
- e) Der ortsbildprägende Grünbestand wird durch die Planung nicht berührt und in seinem Bestand als zu erhalten festgesetzt.
- f) Das Dachflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Ausgleichs-und Ersatzmaßnahmen

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird der erforderliche Ausgleich außerhalb des Plangeltungsbereiches auf einer als Ökopool anerkannten Fläche erbracht. Hierbei handelt es sich um die Fläche „Ketelviert“. Von der bereits fertiggestellten Fläche (Streuobstwiese) werden 1072 qm in Ansatz gebracht.

Insgesamt steht somit der ausgleichspflichtigen Fläche von $2145 \times 0,5$ (allgemeine Bedeutung für den Naturschutz) = 1072 qm eine entsprechende Ausgleichsfläche von 1072 qm entgegen, wodurch der notwendige Ausgleich erbracht ist.

Die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes wird durch die Festsetzung, daß das Oberflächenwasser auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen ist ausgeglichen.

5. Immissionsschutz

Lärmschutz

Aufgrund der räumlichen Lage des Baugebietes und der festgesetzten Art der baulichen Nutzung sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Leitungen der Wasserversorgung der Stadtwerke Neumünster angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserversorgung erfolgt über die zentrale Ortsentwässerung (Mischwasserkanalisation) der Gemeinde, mit Einleitung in die Klärteiche.

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 des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg. Die Abfallbehälter sind am Tage der Müllabfuhr am Augustenhof und Petersilienweg bereitzustellen.

Gasversorgung

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

Feuerlöscheinrichtung

Die Löschwasserversorgung im Ortsteil Brokenlande ist durch die vorhandenen zentrale Wasserversorgung sichergestellt

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf das vom Innenminister herausgegebene Amtsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

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

Die Sicherung des allgemeinen und besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung erfolgt gemäß den §§ 24 und 25 BauGB.

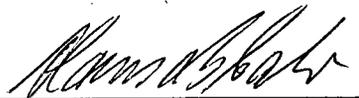
8. Kosten

Die Kosten für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 9 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden in einem separaten Erschließungsvertrag geregelt.

9. 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.

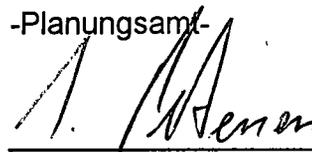
Gemeinde Großenaspe
Der Bürgermeister



(Bürgermeister)



Kreis Segeberg
Der Landrat
-Planungsamt-



(Stadtplaner)