

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 13

- Bebauungsplan der Innenentwicklung-

der Gemeinde Großenaspe

Kreis Segeberg

für das Gebiet

**„westlich Raiffeisenplatz, südlich Brokenlander Strasse,
nordöstlich der Strasse am Beek“**

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.13

2. Lage und Umfang des Plangebietes

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

4. Inhalt des Bebauungsplanes

- Maß der baulichen Nutzung
- Gestalterische Festsetzungen
- Verkehrsflächen
- Artenschutz

5. Immissionsschutz

6. Ver- und Entsorgung

7. Bodenordnende Maßnahmen

8. Kosten

9. Hinweise

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.13

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großenaspe hat am 02.07.2007 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 13 gefasst; dies mit der Maßgabe, dass das Planverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan zur Innenentwicklung) durchgeführt wird.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 414) 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 in der zuletzt geänderten Fassung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eines innerhalb der Innenbereichssatzung der Gemeinde Großenaspe liegenden Bereiches wird die Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm versiegelter Grundfläche vorbereitet. Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würden, werden nicht vorbereitet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte, für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten. Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Hierbei wird von einer frühzeitigen Unterrichtung gem. § 4 (1) BauGB abgesehen. Im Flächennutzungsplan wird der Plangeltungsbereich als Dorfgebiet dargestellt. Die Darstellung wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die Voraussetzungen zur Anwendung des seit 1.1.2007 geltenden § 13 a BauGB liegen vor.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Bei dem Planbereich handelt es sich um einen durch Bebauung geprägten Bereich im Zentrum der Ortslage. Der Bereich wird durch bestehende gemischte Bebauung begrenzt. In der Summe handelt es sich hinsichtlich der gegebenen und umgebenen Nutzung um eine Gemengelage.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,2 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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits größtenteils bebauten Bereich. Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Nutzung.
- Realisierung eines Gehweges und Anordnung von öffentlichen Parkplätzen zur Entschärfung der beengten verkehrlichen Verhältnisse .
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Verhinderung einer massiven dorfuntypischen Bebauung.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Großenaspe handelt es sich um die Überplanung eines bebauten, innerhalb des Innenbereiches liegenden, Bereiches. Bauerechte, die über das heute bereits zulässige Maß hinausgehen, werden durch die Planung nicht vorbereitet.

Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 wird geprägt durch eine Bebauung, die der eines Mischgebietes entspricht.

Städtebauliches Ziel ist es das Maß der baulichen Nutzung zu regeln. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird auf eine Ausweisung verzichtet, da hier bereits in Anwendung des § 34 ein aus der Sicht der Gemeinde ausreichendes Zulassungskriterium besteht. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 sind, als Anpassung der unmittelbar angrenzenden Bebauung, nur Einzelhäuser in maximal zweigeschossiger und offener Bauweise zulässig. Innerhalb eines Einzelhauses wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf vier beschränkt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den gegebenen Gebietscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die umliegende Bebauung. Auch die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße und die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe tragen zu einer Einbindung in die Gebietsstruktur bei.

Im Zuge der Wahrung des Bestandsschutzes ist eine Abweichung von der festgesetzten Baugrenze ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle handelt.

Gestalterische Festsetzungen

In Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten. Hierbei wird sowohl auf die Kubatur als auch auf das äußere Erscheinungsbild der zukünftigen Gebäude abgestellt. Hierdurch soll ein gestalterisches „Einfügen“ in das Ortszentrum gewährleistet werden. Gem. § 92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB handelt es sich um folgende Festsetzungen:

- a) Die Sockelhöhe darf eine Höhe von maximal 0,30 m, die Traufhöhen darf eine von 6,50 m nicht überschreiten.
- b) Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 55° zulässig.
- c) Die Fassaden der Wohngebäude sind in Verblendmauerwerk auszuführen. Giebelverkleidungen aus Holz bzw. untergeordnete Holzverkleidungen bis zu einer Fläche von 40 % der Außenwandfläche sind zulässig.
- d) Dacheindeckungen sind nur in den Farben rot, rotbraun und anthrazit zulässig. Reeteindeckungen sind zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird ein möglichst breites Gestaltungsspektrum, unter Verhinderung massiver und gestalterisch aus dem Rahmen fallender Baukörper ermöglicht.

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits in einem ausreichenden Maße vorhanden. Zusätzliche verkehrliche Erschließungsmaßnahmen werden im Hinblick auf den vorgesehenen Gehweg und die festgesetzten öffentlichen Parkplätze, im Bereich der alten Meierei, vorbereitet. Mit diesen städtebaulichen Maßnahmen soll die gegebene sehr beengte verkehrliche Situation entschärft werden. Die Um-

setzung der verkehrlichen Anlagen soll im Einverständnis mit dem Grundstückseigentümer erfolgen. Die verkehrliche Erschließung der möglichen rückwärtigen Baugrundstücke ist durch Baulast sicherzustellen. Auf eine planerische Vorgabe durch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird verzichtet, um den zukünftigen Bauherren eine möglichst große Freiheit der zukünftigen Grundstückszuschnitte zu gewähren. Der private Stellplatzbedarf ist auf den Grundstücken nachzuweisen.

Artenschutz

Aufgrund der Tatsache, dass nur auf wenigen Grundstücken bauliche Möglichkeiten vorbereitet werden und sich diese auf den privaten Gartenbereich beschränken, werden hinsichtlich des Artenschutzes durch die Planung keine Maßnahmen vorbereitet, die einen Verbotstabsbestand des § 42 Bundesnaturschutzgesetz auslösen würden. Eine Befreiung gem. § 62 Bundesnaturschutzgesetz ist nicht erforderlich. Wertvolle Biotopstrukturen, die einen Lebensraum für besonders Geschützte Arten darstellen (z. B. naturnaher Gartenteich) sind nicht vorhanden.

5. Immissionsschutz

Lärmschutz

Auf Grund der Lage des Baugebiets in Verbindung mit der Festsetzung als Mischgebiet ist nicht mit Lärmimmissionen zu rechnen, die über das zulässige Maß hinausgehen.

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende zentrale Netz.

Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

Das Gebiet ist an die vorhandene Kanalisation (Mischkanalisation) der Gemeinde angeschlossen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E.ON Hanse.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

Gasversorgung

Die Gasversorgung ist vorhanden. Ein Anschluss des Baugebietes ist möglich.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³ / h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministers vom 24.08.1999-IV-334-166.701.400 sichergestellt.

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

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Planungsziele nicht erforderlich.

8. Kosten

Die anfallenden Kosten für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 13 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden umgelegt.

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 wieder verwendet werden.

Gemeinde Großenaspe

(Der Bürgermeister)