

B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan Nr. 4

der Gemeinde Groß Rönnau, Kreis Segeberg

für das Gebiet "zwischen der Dorfstraße und

der Segeberger Straße"

Aufgestellt
im Auftrage der Gemeinde Groß Rönnau

Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung
Dipl.Ing. Eberhard Gebel
23795 Bad Segeberg, Wickelstraße 9

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 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
 - 3.5 Immissionsschutz
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Rönnau hat in ihrer Sitzung am 20. 9. 1999 beschlossen, für das Gebiet "zwischen der Dorfstraße und der Segeberger Straße" den Bebauungsplan Nr. 4 aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 erfaßt die Parzellen 55/4, 152/54, 55/3, 57/15, 57/16, 61/4 teilweise.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 ist in dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Rönnau als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Zur Sicherung der Planung wurde von der Gemeindevertretung eine Veränderungssperre erlassen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18.12.1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 10.01.2000

Als Kartenunterlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage im Maßstab 1 : 1000 des Katasteramtes Bad Seeberg.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde im Auftrag der Gemeinde Groß Rönnau das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Seeberg beauftragt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt in der Ortsmitte von Groß Rönnau und ist mit Ausnahme einer Bauzeile an der Segeberger Straße auf der Parzelle 55/4 sowie an der Dorfstraße auf der Parzelle 152/54 unbebaut.

Das Gebiet grenzt

- im Süden an die Segeberger Straße
- im Norden an die Dorfstraße
- im Westen und Osten an bebaute Grundstücke.

Das Plangebiet wird zur Zeit als Gartenfläche genutzt.

2. Planungsziele

Der im Innenbereich, in der Ortsmitte liegende Bereich, soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Durch die vorgesehene Bebauung wird ein bisher nur gärtnerisch genutzter Bereich in der Ortsmitte von Groß Rönnau einer Wohnbebauung zugeführt. Dabei sollen in dem Plangebiet zur Deckung des anstehenden Wohnbedarfs insgesamt neben den vorhandenen zwei bebauten Grundstücken 8 weitere Grundstücke für Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus gebildet werden.

3. Entwicklung des Planes

3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Rönnau bereits als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der gesamte Bereich liegt ebenfalls im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Eine Festsetzung der baulichen Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes erfolgt nicht. Es handelt sich daher um einen einfachen Bebauungsplan.

Die vorgesehene Bebauung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt.

Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 600 m² pro Grundstück festgesetzt.

Durch die ebenfalls festgesetzte offene Bauweise und die relativ geringe Grundflächenzahl wird das Ziel verfolgt, ein dem dörflichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild des neuen Baugebietes unter Berücksichtigung vorhandener ortstypischer Bebauung zu schaffen und einen harmonischen Übergang zur bebauten Nachbarschaft zu erreichen.

Aus städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohneinheiten der Gebäude auf 2 Wohneinheiten festgesetzt. Lediglich für die beiden bebauten Grundstücke wird die Zahl der Wohneinheiten auf 4 festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete dorfuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich der Ortsmitte auszuschließen. Sie soll verhindern, daß durch zusätzlichen Einbau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des Baugebietes auftreten.

3.2 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Flächengröße von ca. 1,19 ha.

Hiervon entfallen auf

- Grundstücke 1 - 10 1,08 ha
- Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (Hecken) 0,05 ha
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche 0,06 ha

Durch die vorliegende Planung wird die Bebauung von 8 Grundstücken mit freistehenden Einzelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten ermöglicht sowie jeweils an der Dorfstraße, sowie an der Segeberger Straße die Errichtung eines zweigeschossigen Einzelhauses mit maximal 4 Wohneinheiten.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet gehört zum Innenbereich. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der bestehende wertvolle Baumbestand ist als zu erhalten in der Planzeichnung festgesetzt. Hierbei handelt es sich um zwei große Linden, zwei Akazien und eine mittelgroße Buche auf der Parzelle 55/4.

Darüber hinaus ist als Abgrenzung der Bebauung auf der Parzelle 55/4 auf der nördlichen Seite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Grundstücke 5-8 eine 2 m breite Pflanzung mit einer Buchenhecke vorgesehen. Weiter wird die Parzelle 55/4 nach Nordosten und nach Südosten mit einer 1 bzw. 3 m breiten Heckenpflanzung eingegrünt.

Außerdem sind im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Grundstücke 5-8 drei weitere heimische Laubbäume mit Anpflanzgebot festgesetzt.

3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Grundstücke werden über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen erschlossen.

Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Grundstücke 5-8 sind eine Wendemöglichkeit sowie 12 Stellplätze für PKW vorgesehen.

Das künftige Grundstück Nr. 10 wird über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche von der Straße Am Kamp aus erschlossen, das Flurstück 57/15 über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche von der Segeberger Straße aus.

Die im hinteren Bereich der Parzelle 152/54 geplanten 2 Grundstücke werden von der Dorfstraße aus erschlossen.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

A. Stromversorgung

Das Baugebiet wird an das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG angeschlossen.

B. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossen.

C. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls durch Anschluß an die zentrale Anlage des Abwasserverbandes Rönnau.

D. Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Schleswig.

E. Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen zu versickern. Das Oberflächenwasser der Verkehrsfläche wird in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet. Die Versickerung hat sich an den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von

Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zu orientieren. Der Versickerung über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden/-flächen ist der Vorzug zu geben.

F. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt. Die Restabfall- und Bioabfallgefäße der rückwärtigen Grundstücke sind am Abfuhrtag an die angrenzenden Straßen zur Abfuhr bereitzustellen. Die weitergehende Entsorgung durch Recycling-Behälter/Container ist durch vorhandene Wertstoffentsorgungsstandplätze sichergestellt.

G. Fernmeldeeinrichtungen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Postfach 1200, 42100 Kiel (Tel. 0431 145-3774, Telefax 0431 - 12607) so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt, im gesamten Gebiet des B-Planes im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen.

H. Feuerlöschleinrichtungen

Die Löschwasserversorgung ist gem. Erlaß des Innenministeriums vom 24. 8. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - sichergestellt.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Groß Rönnau wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Rönnau in ihrer Sitzung am 12.03.2001 gebilligt.

Groß Rönnau, den 16.05.2001




Bürgermeister