

## **Begründung**

für den Bebauungsplan Nr. 4  
der Gemeinde Klein Gladebrügge, Kreis Segeberg  
für das Gebiet „Südlich der Oldesloer Straße“

Aufgestellt:  
Im Auftrag der Gemeinde Klein Gladebrügge

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

**Inhalt**

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 Klein Gladebrügge hat in ihrer Sitzung am ~~25.~~ <sup>31.03.1999</sup> ~~2.1999~~ beschlossen, für das Gebiet „Südlich der Oldesloer Straße“ den Bebauungsplan Nr. 4 aufzustellen.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 erfaßt einen Teil der Parzelle 72/20 der Flur 3 der Gemarkung Klein Gladebrügge.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Gladebrügge als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 8. 1997
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. 12. 1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11. 7. 1994

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1 : 1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde von der Gemeinde Klein Gladebrügge das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

### 1. 2. Bestand und Lage des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt im südlichen Bereich der bebauten Ortslage von Klein Gladebrügge, ist unbebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Oldesloer Straße
- im Osten durch vorhandene Bebauung
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Fläche
- im Westen durch vorhandene Bebauung und landwirtschaftlich genutzte Fläche

Das Plangebiet wird zur Zeit als Ackerland landwirtschaftlich genutzt.

## **2. Planungsziele**

Das zur Zeit als Ackerland landwirtschaftlich genutzte Gelände soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird notwendig, um der dringenden Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser zu entsprechen.

Durch die vorgesehene Bebauung wird der südliche Ortsrand von Klein Gladebrügge abgerundet.

Dabei sollen in dem Plangebiet zur Deckung des anstehenden Wohnbedarfs 3 Grundstücke für Einfamilienhausbebauung realisiert werden.

## **3. Entwicklung des Planes**

### **3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung**

Das bebaubare Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Eine Festsetzung der baulichen Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes erfolgt nicht. Es handelt sich daher um einen einfachen Bebauungsplan.

Vorgesehen ist die Errichtung von 3 Einfamilienhäusern in offener, eingeschossiger Bauweise.

Die vorgesehene Bebauung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt, die minimale Grundstücksgröße liegt bei 600 m<sup>2</sup>. 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 und un bebauten Nachbarschaft zu erreichen.

Die Zahl der Wohneinheiten der Gebäude wird auf 1 Wohneinheit festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich 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 Fläche von ca. 4260m<sup>2</sup>.

Hiervon entfallen auf:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| • Grundstücke 1 - 3  | 1900 m <sup>2</sup> |
| • Fläche für die Landwirtschaft                            | 1900 m <sup>2</sup> |
| • Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche | 460 m <sup>2</sup>  |

---

4260 m<sup>2</sup>

Durch die vorliegende Planung wird die Bebauung von 3 Grundstücken mit freistehenden Einfamilienhäusern ermöglicht. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der neuen Baugrundstücke beträgt ca. 630 m<sup>2</sup>.

### 3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege

Der sich im vorderen Bereich zur Straße hin befindliche und nach § 15b LNatSchG geschützte Knick auf den Grundstücken 1 - 2 (siehe Abb. 1) wird an die südliche Planungsraumgrenze verschoben und ergänzend neu angelegt.

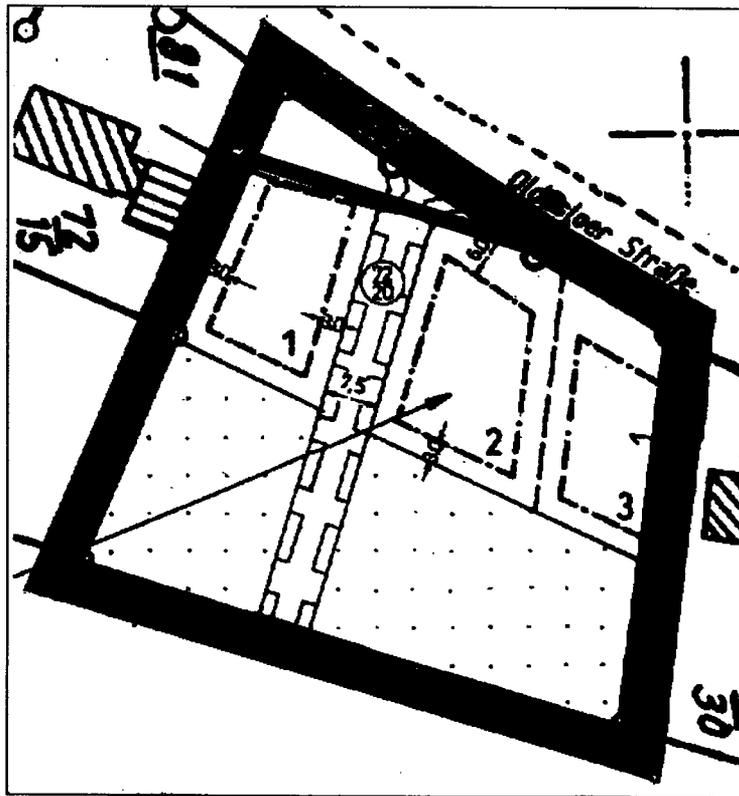


Abb. 1: Bestehender Knick (M 1 : 1000)

Der vollständige Ausgleich erfolgt durch die Festsetzung von in den Vorgartenbereichen der Grundstücke 1 - 3 zu pflanzenden Laubbäumen sowie die Anlage einer Laubhecke entlang der Straßenfront.

Da das Plangebiet zum Innenbereich gehört, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **3.4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

Da es sich bei der geplanten Bebauung um eine Ergänzung der bereits bestehenden einzeiligen Bebauung entlang der Oldesloer Straße handelt, können alle 3 Grundstücke von dieser her erschlossen werden.

Die an das Gebiet des B-Planes Nr. 4 südlich anschließende Parzelle 72/20 grenzt im Westen an die Traventhaler Straße und kann von dieser aus erschlossen werden. Falls die Anbindung doch über die Landesstraße L83 (Oldesloer Straße) vorgenommen werden sollte, wird eine Abstimmung mit dem Straßenbauamt erforderlich.

### **3. 5. Immissionsschutz**

Die Abstandsregelungen zu landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung sind beachtet, der Bereich des B-Planes Nr. 4 liegt innerhalb der zu diesen Betrieben einzuhaltenden Abstände und ist daher im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen worden.

Ein kleiner Bereich im Nordwesten des Plangebietes (siehe Planzeichnung) fällt in den inneren Immissionsbereich (50%) des an der Oldeloer Straße gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes mit Intensivtierhaltung. Dieser Bereich darf nicht bebaut werden.

### **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 durch Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigung. (Klärateiche).

**D. Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch die Schleswag.

**E. Oberflächenentwässerung**

Die Versickerung des Dach- und Terrassenflächenwassers kann nach dem Bodengutachten auf den Grundstücken stattfinden.

**F. Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt.

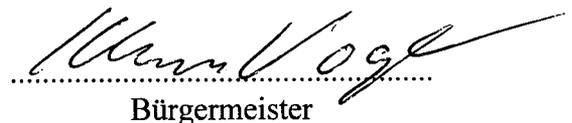
**Vermerk:**

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Klein Gladebrügge wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Klein Gladebrügge in ihrer Sitzung am 13.12.1999 gebilligt.

Klein Gladebrügge, den 10.02.2000

Siegel



  
Bürgermeister

# Gemeinde Klein Gladebrügge

## Bebauungsplan Nr.4 „Südlich der Oldesloer Straße“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.8.1997 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11.7.1994, wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.12.1999, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil“A“) und dem Text (Teil“B“), erlassen:

### TEIL “B” TEXT:

#### 1. Allgemeines

1. 1. Das auf den Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu versickern. (§ 9 (1) 16 BauGB)
1. 2. Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9 (1) 11 BauGB)

#### 2. Gestaltung (§ 92 LBO i. Vbg. mit § 9 (4) BauGB)

2. 1. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Geländeoberkante, darf höchstens 3,5 m betragen.
2. 2. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, darf maximal 8,5 m betragen.
2. 3. Die Außenwände der Garagen sind in dem gleichem Material und der gleichen Farbe wie die Außenwände der Hauptbaukörper herzustellen. Carports dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden. Neben Satteldächern, die auch eine geringere Dachneigung als 35° aufweisen dürfen, sind bei Garagen und Carports auch Flachdächer zulässig. Satteldächer sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die Hauptbaukörper zu decken. Abweichend hiervon sind auch Grasdächer zulässig.

#### 3. Grünordnung

3. 1. In den Vorgartenbereichen der Grundstücke 1 - 3 ist ein heimischer, kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. (§ 9 (1) 25 BauGB)
3. 2. Entlang der Straßenfront ist eine Laubgehölzhecke (Hainbuche oder Gehölze der Schlehen-Hasel-Knicks) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) 25 BauGB)