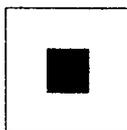


Begründung

für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
der Gemeinde Klein Rönna, Kreis Segeberg
für das Gebiet „Moorkoppel“

- ENTWURF -



STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9
TEL.: 0 45 5 1/8 1520 FAX: 0 45 5 1/83 170

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

1. Allgemeine Grundlagen

1. 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Klein Rönnau hat in ihrer Sitzung am 18. 10. 1999 beschlossen, für das Gebiet „Moorkoppel“ die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 aufzustellen.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 erfaßt den östlichen bebauten Teil des B-Planes Nr. 2 mit einer Größe von ca. 6, 4 ha . Durch die 4.Änderung wird der Ursprungsplan sowie die rechtskräftigen bestehenden Änderungen aufgehoben.

Die bereits bebaute Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde im Norden als reine Wohnbaufläche und im Süden als allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen, der B-Plan Nr. 2 sieht je nach Lage im Geltungsbereich allgemeine und reine Wohnbaugebiete vor.

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 Wohnbaurandgesetzes vom 22. 4. 1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. 12. 1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 10.1.2000

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

Mit der Ausarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde das Büro für Stadtplanung und Dorferwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1. 2. Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt in der südwestlichen Ortslage von Klein Rönnau, ist bebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen und Süden durch landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Norden durch Bebauung
- im Osten getrennt durch die Eutiner Straße durch Bebauung

2. Planungsziele

Aufgrund des Alters des ursprünglichen B-Planes Nr. 2 von ca. 30 Jahren und den im Laufe der Zeit entstandenen veränderten Beständen innerhalb des Plangebietes, die nicht mehr den Vorgaben des B-Planes Nr. 2 entsprechen, ist die Aufstellung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 unumgänglich.

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 dient der Neuordnung der Nutzung der Grundstücke sowie der Erfassung der öffentlichen und privaten Belange in einem geregelten Verfahren.

Neben der Bestandssicherung wird durch die 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 der Neubau von 4 Einzelhäusern vorbereitet.

3. Entwicklung des Planes

3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 orientiert sich am ursprünglichen B-Plan Nr. 2. Die Angaben bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung bleiben dabei bestehen, da nur so der Gebietscharakter erhalten werden kann.

Änderungen ergeben sich in Gestaltungsaspekten. Dabei werden die vorher für die verschiedenen Flächen differenziert angegebenen Dachneigungen auf die Werte 36 - 45° vereinheitlicht.

Durch die Zusammenfassung von Baufenstern des ursprünglichen B-Planes Nr. 2 und die damit verbundenen Verschiebungen der Baugrenzen lassen bauliche Erweiterungen im Bestand zu.

Durch die gegenüber dem B-Plan Nr. 2 wegfallende Hochspannungsleitung im westlichen Bereich des Plangebietes kann das dort bestehende Baufenster im Rahmen der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 so erweitert werden, daß der Neubau eines Einzelhauses (Nr. 40 Planzeichnung) möglich wird.

Desweiteren kann es durch die Veränderung der Baugrenzen zur Errichtung von 3 Einzelhäusern (Nr. 9 - 11 Planzeichnung) kommen.

3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 6,4 ha.

Hiervon entfallen auf:

- | | |
|-------------------------------|-------------|
| • Reines Wohngebiet (WR) | ca. 2, 5 ha |
| • Allgemeines Wohngebiet (WA) | ca. 3, 2 ha |
| • Verkehrsfläche | ca. 0, 7 ha |

ca. 6, 4 ha

Durch die vorliegende Planung wird eine Bestandssicherung und der Neubau von 4 Einzelhäusern vorbereitet.

3. 3. Landschaftspflege und Naturschutz

Bei der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 handelt es sich im Kern um eine Verschiebung von Baugrenzen, wodurch kein Eingriff vorbereitet wird. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der bebauten Grundstücke erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraßen. Die Grundstücke Nr. 10, 39 und 40 (Planzeichnung) werden durch 3,50m breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehene Flächen angebunden.

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.

Die entsprechenden Festsetzungen der vorgesehenen Nutzungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke werden auf freiwilliger Grundlage angestrebt.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Es werden die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme genutzt.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW - W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24. 8. 1999 - IV - 344 - 166.701.400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Klein Rönnau wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Klein Rönnau in ihrer Sitzung am 12.06.2001 gebilligt.

Klein Rönnau, den 14.08.2001

Siegel



Hopfer Adelbert
Bürgermeister i.V.