

# B e g r ü n d u n g

## zum Bebauungsplan Nr. 17

- Bebauungsplan der Innenentwicklung-

der Gemeinde Lentförden

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Hinrichshöh“

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

## **Inhaltsübersicht**

**1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.17**

**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
- Artenschutz

**5. Immissionsschutz**

**6. Ver- und Entsorgung**

**7. Bodenordnende Maßnahmen**

**8. Kosten**

**9. Hinweise**

## **1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.17**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lentförden hat am 27.03.2007 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 17 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. 17 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 Lentförden 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 Wohnbaufläche dargestellt. Insofern ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. 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 von Wohnbebauung geprägten Bereich im Osten der Ortslage. Der Bereich wird durch bestehende Wohnbebauung, Wald und landwirtschaftliche Nutzfläche begrenzt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,60 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 bebauten Bereich. Im Geltungsbereich bestehen „Einfamilienhäuser“ auf teilweise sehr großen Grundstücken. Durch den Bebauungsplan soll die Möglichkeit eröffnet werden auch im rückwärtigen Bereich der Grundstücke eine Bebauung zu ermöglichen. Betroffen hiervon sind die Grundstücke mit den Ziffern 8, 9, 10, 19 und 20. Vorgesehen ist die Realisierung eine zweizeilige Bebauung. Für die restlichen Grundstücke werden moderate Erweiterungsmöglichkeiten vorbereitet. Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von zusätzlichen Bauplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarf,
- Städtebaulich sinnvolle Verdichtung eines bereits bebauten Bereiches,
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Verhinderung einer massiven dorfuntypischen Bebauung ,
- Berücksichtigung der Belange der Forstwirtschaft.

### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Lentförden handelt es sich um die Überplanung eines bebauten innerhalb des Innenbereiches liegenden Bereich. Eine Realisierung, der durch den Bebauungsplan möglichen Bebauung im rückwärtigen Bereich soll kurzfristig erfolgen.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 wird entsprechend der gegebenen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Bei einer festgesetzten maximalen Grundfläche von 200 qm 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 zwei beschränkt, Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den kleinmaßstäblichen Gebietscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die umliegende Bebauung. Darüber hinaus ist so auch sichergestellt, dass keine Doppelhausähnlichen Gebäude entstehen können. Auch die

festgesetzte Mindestgrundstücksgröße und die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe trägt zu einer Einbindung in die Gebietsstruktur bei, wobei in Verbindung mit der festgesetzten maximalen Baufeldern und der Grundfläche dazu beigetragen wird eine untypische massive Bebauung zu verhindern. Um den Gebietscharakter und die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen, werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauN-VO, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

Als nachrichtliche Übernahme wird der Waldschutzstreifen in einer Breite von 30,00 m übernommen. In diesem Bereich sind hochbauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

### **Gestalterische Festsetzungen**

In Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten. Hierbei wird insbesondere auf die Kubatur der zukünftigen Gebäude abgestellt. Hierdurch soll ein gestalterisches „Einfügen“ in die umliegende Bebauung, die durch die Realisierung von Bebauungsplänen mit ähnlichen gestalterischen Festsetzungen entstanden sind, 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 0,60 m, die Drenpelhöhe darf eine konstruktive Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- b) Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig.

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

### **Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits in einem ausreichenden Maße vorhanden. Zusätzliche verkehrliche Erschließungsmaßnahmen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet. 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 Verbotstatabestand 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. Durch die Festsetzung lediglich einer weiteren Bauzeile wird dem Schutz der vorhandenen Gartentypischen Gehölze Rechnung getragen. Im Rahmen der Beteiligung des Landesamtes für Naturschutz (Abteilung Artenschutz) wurde bereits mitgeteilt, dass gegen die Planung aus artenschutzrechtlicher Seite keine Bedenken bestehen

### **5. Immissionsschutz**

#### **Lärmschutz**

Auf Grund der Lage des Baugebiets 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 (Trennkanalisation) der Gemeinde angeschlossen. Bei Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers ist DWA Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 –Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser zu beachten.

#### **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 48 m<sup>3</sup> / h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministers vom 24.08.1999-IV-334-166.701.400 sichergestellt. Für Baugrundstücke die eine Entfernung von mehr als 50,00 m von der öffentlichen Strasse haben, ist eine Zuwegung gem. DIN 14090 herzustellen.

## **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. 17 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden auf die Anlieger 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 Lentförden



(Der Bürgermeister)



