

# **B e g r ü n d u n g**

## **zum Bebauungsplan Nr. 19**

**- Bebauungsplan der Innenentwicklung-**

**der Gemeinde Lentförden**

**Kreis Segeberg**

**für das Gebiet**

**„Nordwestlich der Weddelbrooker Strasse“**

## **Inhaltsübersicht**

**1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.19**

**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
- Grünordnung

**5. Immissionsschutz**

**6. Ver- und Entsorgung**

**7. Kosten**

**8. Hinweise**

## **1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.19**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lentförden hat am 02.11.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 19 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. 19 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 22.01.2009 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 Dorfgebiet und im rückwärtigen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellungen entsprechen nicht mehr den gegebenen Nutzungen, da handwerkliche, gewerbliche oder landwirtschaftliche Betrieb weder im Planbereich noch im prägenden Umgebungsbereich vorhanden sind. Beide stellen sich vielmehr als Allgemeines Wohngebiet dar. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen einer späteren Berichtigung. 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 eine bereits überwiegend bebaute Fläche im Nordwesten der Ortslage, die aufgrund der örtlichen Gegebenheiten dem Innenbereich zuzuordnen ist. Der Bereich wird durch bestehende Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzfläche begrenzt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,48 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**

Durch den Bebauungsplan soll eine dem Innenbereich zugeordnete Teilfläche verbindlich überplant werden. Hierbei werden die städtebaulich vorhandenen Strukturen aufgenommen und zusätzlich ein weiterer Bauplatz geschaffen. Dieser entsteht in einem Bereich, der aufgrund der örtlichen Gegebenheiten zwar dem Innenbereich zuzuordnen ist, eine Bebauung in Anwendung des § 34 BauGB aber ausscheidet, da sie sich hinsichtlich der überbaubaren Fläche nicht in den prägenden Umgebungsbereich einfügen würde.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein abschließender Ortsrand geschaffen werden.

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von einem zusätzlichen Bauplatz für den örtlichen Wohnraumbedarf,
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung einer innerörtlichen Freifläche,
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung.

## **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Lentföhrden handelt es sich um die Überplanung eines überwiegend bebauten, innerhalb des Innenbereiches liegenden Bereichs. Eine Realisierung, der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung, ist kurzfristig vorgesehen.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Neben den bereits bestehenden Wohngebäuden kann in Anwendung der getroffenen Festsetzungen zwei neue Wohngebäude in Form eines Einzel- oder Doppelhauses entstehen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 sind als Anpassung der unmittelbar angrenzenden Bebauung nur Einzel- oder Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger und offener Bauweise zulässig. Innerhalb eines Wohngebäudes 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. Auch die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße und die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe trägt zu einer Einbindung in die Dorfstruktur bei, wobei in Verbindung mit dem festgesetzten Baufeld 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 BauNVO, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

### **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. § 84 der Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009 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 Traufhöhe eine Höhe von 6,50 m nicht überschreiten. Die Drenpelhöhe darf eine konstruktive Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- b) Dacheindeckungen sind nur in den Farben rot, rotbraun und anthrazit zulässig. Reeteindeckungen, Gründächer und Solaranlagen sind zulässig. Als Dachform sind nur Sattel- oder Walmdächer zulässig. Die Dachneigung darf zwischen 15 und 45 Grad betragen.

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

### **Verkehrsflächen**

Die bestehende Erschließung wird in den Bebauungsplan übernommen. Hierbei wird für zwei Grundstücke ein Geh,- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die restlichen Grundstücke besitzen eine ausreichend breite Anbindung an die Weddelbrooker Strasse.

### **Grünordnung**

Die bestehenden Grünzäsuren werden als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus wird als Abgrenzung zur freien Landschaft eine 3,00 m breite Hecke festgesetzt.

### **Artenschutz**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits überwiegend bebaute Fläche im Innenbereich der Gemeinde Lentförden. Die bestehenden Freiflächen stellen sich als dorftypische Gartenflächen dar. Hinsichtlich des Artenschutzes werden aufgrund der Biotopqualität durch die Planung keine Maßnahmen vorbereitet die einen Verbotstatabestand des § 42 Bundesnaturschutzgesetz auslösen würden. Weder Reptilien noch Großsäugern oder Fledermäusen bietet der Lebensraum eine Aufenthaltsqualität. Kleinsäuger wie Feldmaus und Insekten dient der Lebensraum als Nahrungsrundlage. Geschützte Arten sind hiervon aber nicht betroffen.

## **5. Immissionsschutz**

### **Lärmschutz**

Auf Grund der geplanten Nutzung, in Verbindung mit der bestehenden das Plangebiet umgebenen Nutzung, ist das Baugebiet keinen Immissionen ausgesetzt, die einen Schutz bedürfen. Auch gehen von dem Baugebiet keine Emissionen aus, die einen Schutz des Umgebungsbereiches notwendig machen würde. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt. Es ist daher Saisonbedingt mit Geruchs und Lärmimmissionen zu rechnen.

## **6.Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Leitungen der zentralen Trinkwasserversorgungsanlage angeschlossen.

### **Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die zentrale Ortsentwässerung der Gemeinde. Das unbelastete Niederschlagswasser soll vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Das gering verschmutzte Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Hierbei soll die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgen. Sickermulden oder Sickerflächen sind der Schachtversickerung vorzuziehen.

Hoffflächenwasser ist grundsätzlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Anteil blankmetallischer Dacheindeckungen ist auf das bautechnisch erforderliche Maß zu beschränken.

### **Gasversorgung**

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

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der EON Hanse AG.

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg. Die Abfallbehälter der rückwärtigen Grundstücke sind am Tage der Abfuhr an der Planstraße bereit zu stellen.

### **Feuerlöscheinrichtung**

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit  $48\text{m}^3 / \text{h}$  für die Dauer von 2,0 Stunden nach der Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung eingeführt durch den Erlass des Innenministers vom 30.10.2010-IV-334-166.701.400 sichergestellt. Für den Feuerwehreinsatz auf den Privatgrundstücken, die mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen sind in Anwendung des § 5 (4) LBO Flächen nach DIN 14090: 2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen und instand zu halten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Punkt 4.4 zu planen und mit dem vorbeugenden Brandschutz des Kreises Segeberg abzustimmen.

## **7. Kosten**

Die anfallenden Kosten für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 19 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden auf die Anlieger umgelegt.

## **8. 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 Lentföhrden

---

(Der Bürgermeister)