

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung

der Gemeinde Neuengörs

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Mielsdorfer Straße“

Inhaltsübersicht

- 1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.3, 2. Änderung**
- 2. Lage und Umfang des Plangebietes**
- 3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 4. Inhalt des Bebauungsplanes**
- 5. Umweltbericht**
- 6. Immissionsschutz**
- 7. Ver- und Entsorgung**
- 8. Bodenordnende Maßnahmen**
- 9. Kosten**
- 10. Hinweise**

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.3, 2. Änderung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmalfeld hat am 28.09.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung gefasst.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, 2. Änderung 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 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 22.Januar 2009 in der zuletzt geänderten Fassung.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, daher wird parallel zum vorliegenden Bebauungsplan der Flächennutzungsplan geändert. In der

notwendigen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine zurzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche, die sich den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 mit bereits vorhandener Wohnbebauung anschließt.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 0,3659 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

Die Gemeinde Neuengörs plant eine moderate Fortentwicklung der bestehenden Bebauung für den Eigenbedarf. Das bereits bestehende Bebauungsplangebiet ist vollständig bebaut; es besteht jedoch weiterhin Wohnbedarf. Die jetzt zu überplanende Fläche bietet sich aufgrund ihrer Lage direkt an den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 3 angrenzend, für eine weitere Bebauung an.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 3, 2. Änderung der Gemeinde Neuengörs handelt es sich um die Überplanung eines unbebauten zurzeit landwirtschaftlich genutzten Bereichs.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3, 2. Änderung mit einer Gesamtfläche von ca. 0,3659 ha (überschlägig ermittelt) gliedert sich im Wesentlichen in die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) ca. 0,3659 ha
- Ausgleichsflächen wird im Umweltbericht abgeklärt

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3, 2. Änderung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es können maximal 4 Baugrundstücke

entstehen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 sind nur Einzelhäuser in eingeschossiger und offener Bauweise und einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m zulässig. Innerhalb eines Einzelhauses wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei beschränkt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sowie die Festsetzungen zur Geschossigkeit sichern den kleinmaßstäblichen Gebietscharakter, verhindern eine massive Bebauung und ermöglichen so eine harmonische Einbindung in die umliegende Bebauung, insbesondere an den angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3, bei welchem adäquate Festsetzungen realisiert wurden. Auch die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße trägt zu einer Einbindung in die Dorfstruktur bei und dient dazu, eine untypische massive Bebauung zu verhindern. Um den Gebietscharakter und die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen, werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Gestalterische Festsetzungen

Im 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 gewährleistet werden. Gem. § 92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB handelt es sich um folgende Festsetzungen:

- a) Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 45° zulässig.
- b) Die Drenpelhöhe darf maximal 1,00 m betragen, die Sockelhöhe maximal 0,5 m.
- c) Ganzflächig versiegelnde Materialien für Befestigungen von Wegen, Plätze und Terrassen sind auf den privaten Grundstücken unzulässig.
- d) Staffelgeschosse sind grundsätzlich unzulässig.
- e) Holzblockbohlenhäuser sind nicht zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird ein möglichst breites Gestaltungsspektrum unter Verhinderung massiv in Erscheinung tretender Baukörper ermöglicht.

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch eine dreifache Anbindung an die „Mielsdorfer Straße“ sowie die Zufahrtmöglichkeit aus dem Gebiet des B-Planes Nr. 3 sichergestellt. Die asphaltierte Fahrbahnbreite der Mielsdorfer Straße beträgt ca. 3,45 m. Die Notwendigkeit, die Mielsdorfer Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, ist nicht gegeben.

Die Zuwegungen auf den Grundstücken sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Das gleiche gilt für die Geh,- Fahr – und Leitungsrechte mit Anbindung an die Mielsdorfer Straße. Der private Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen.

Grünordnung - Minimierungsmaßnahmen

Zur Durchgrünung des Baugebietes und Minimierung des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffes wird festgesetzt dass die Vorgartenbereiche ausschließlich mit Laubhecken als straßenseitige Einfriedigungen zu gestalten sind.

5. Umweltbericht

Wird nach Durchführung des Verfahrensschrittes gem. § 4 (1) BauGB ergänzt.

7.Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband Wakendorf I.

Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

Das Gebiet wird an die vorhandene Mischwasserkanalisation der Gemeinde angeschlossen. Die bestehenden Leitungen sind ausreichend dimensioniert. Gering verschmutztes Oberflächenwasser ist, wenn die Bodenverhältnisse dies zulassen, vor Ort zu versickern.

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 m³ / h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministers vom 24.08.1999-IV-334-166.701.400 sichergestellt.

8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Kosten

Die anfallenden Kosten für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden über die Grundstückspreise / durch einen städtebaulichen Vertrag umgelegt.

10. 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 Neuengörs

(Der Bürgermeister)