

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4

der Gemeinde Rohlstorf

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„An der Karbek, im Ortsteil Quaal“

Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.4
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
 - Naturschutz und landschaftspflegerische Belange
5. Immissionsschutz
6. Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Kosten
9. Hinweise

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.4

Die Gemeindevertretung Rohlstorf hat am 26.8.99 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 4 gefaßt.

Die Gemeinde Rohlstorf verfügt zur Zeit über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser befindet sich in Aufstellung.

Es ist aber sichergestellt, daß der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt wird.

Es handelt sich somit um einen vorzeitigen Bebauungsplan.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), 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 Nr. 3 S. 58)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 GVOBl. S.-H. S. 321)

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt im Norden der Ortslage Quaal und wird begrenzt:

im Süden durch die Straße „ An der Karbek“,

im Norden durch vorhandene Bebauung entlang des Lerchenweges,

im Westen und im Osten durch landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,52 ha und erhält die Gebietsbezeichnung „An der Karbek, im Ortsteil Quaal“.

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Zum Erhalt der städtebaulichen Struktur, die durch die Bauflucht der vorhandenen Doppelhäuser gegeben ist, wird der Bebauungsplan Nr. 4 aufgestellt.

Darüberhinaus soll die zur Zeit schon überwiegend zulässige rückwärtige Bebauung abschließend geregelt werden. Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erhalt der gewachsenen städtebaulichen Struktur.
- Schaffung von zusätzlichen Bauplätzen für den örtlichen Wohnraumbedarf.
- Städtebaulich geordnete Eröffnung einer zweiten Bauzeile innerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Innenbereichssatzung.
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es können ca. 7 zusätzliche Wohngebäude entstehen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 sind nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger und offener Bauweise zulässig. Innerhalb eines Einzelhauses bzw. einer Doppelhaushälfte wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf eine beschränkt. Ausnahmsweise kann mit Zustimmung der Gemeinde in einem Einzelhaus eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn diese im Dachgeschoß errichtet wird und nicht mehr als 70 % der Wohnfläche der Hauptwohnung einnimmt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den kleinmaßstäblichen Gebietscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die vorhandene Dorfstruktur. Das gleiche Ziel wird mit der Festsetzung der Mindestgrundstücksgößen verfolgt. Um den Gebietscharakter und die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen, werden die

Ausnahmen des § 4 Abs.3 BauNVO, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 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 handelt es sich gem. §92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB um folgende:

- a) Garagen sind in gleicher Farbe und gleichem Material wie der Hauptbaukörper herzustellen, wobei Flachdächer generell zulässig sind. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind Holzkonstruktionen zulässig.
- b) Als Dachformen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 50° zulässig.
- c) Die Firsthöhe darf eine Höhe von 7,50 m nicht überschreiten.

Auf weitere gestalterische Festsetzungen wird aus Gründen der individuellen Gestaltungsfreiheit der Bauherren verzichtet.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird, soweit keine direkte Anbindung an die Straßen vorhanden ist, über an die Straße „An der Karbek“ angebundene Geh-, Fahr und Leitungsrechte mit einer Breite von 3,20 m erschlossen, sie sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wenn die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke auf eine andere Art und Weise als durch das festgesetzte Geh- Fahr- und Leitungsrecht sichergestellt werden kann, kann auf diese ausnahmsweise verzichtet werden.

Der private Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen.

Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

Bestand

Das Plangebiet ist bebaut. Die Freiflächen werden als Gartenland genutzt. Im Hinblick auf das Landschaftsbild und den Erholungswert (Ortsranderholung) besitzt das Plangebiet aufgrund der Bebauung im Umgebungsbereich eine geringe Qualität. Oberflächennahe Grundwasserschichten existieren nicht. Als Bodenart liegt Sand/lehmgiger Sand vor.

Zusammenfassend handelt es sich, mit Ausnahme der vorhandenen ortsbildprägenden Einzelbäume, um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Im festgestellten Landschaftsplan wird der Plangeltungsbereich als bestehende, ländlich geprägte Wohngebiets – und Gartenflächen dargestellt.

Eingriff

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Freifläche, die innerhalb der rechtskräftigen Innenbereichssatzung liegt. Insofern wird durch den Bebauungsplan für diesen Bereich kein erstmaliger schwerer Eingriff vorbereitet.

Angesichts einer Versiegelung der anliegenden Grundstücke von ca. 30% ist durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 keine Mehrversiegelung zu erwarten.

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Im folgenden werden die landschaftspflegerischen Maßnahmen wie sie im Bebauungsplan festgesetzt sind, erläutert:

Vermeidungsmaßnahmen

- a) Durch die Bebauung innerhalb der bestehenden Innenbereichssatzung wird die Zersiedelung der freien Landschaft vermieden.
- b) Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 wird eine massive Versiegelung vermieden.
- c) Zum Schutz des Ortsbildes wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.
- d) Es wird textlich festgesetzt, daß Flächen für den ruhenden Verkehr in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Darüberhinaus sind auf den privaten Grundstücken ganzflächige versiegelnde Materialien für Befestigungen von Wegen, Plätzen und Terrassen unzulässig.
- e) Die bestehenden ortsbildprägenden Einzelbäume werden als zu erhalten festgesetzt.

Eingrünungsmaßnahmen

Als nördliche, westliche und östliche Abgrenzung des Plangebietes wird eine 3,00 m breite Heckenanpflanzung festgesetzt.

Hierbei sind Pflanzen aus dem Artenspektrum des Schlehen-Hasel Knickes zu verwenden.

Die Pflege der Hecke obliegt dem jeweiligem Eigentümer.

5. Immissionsschutz.

Lärmschutz und Geruchsschutz

Agrund der verkehrlichen Frequentierung des Lerchenweges und der Lage des Baugebietes in ausreichender Entfernung von immissionsträchtigen landwirtschaftlichen Betrieben sind keine Immissionsrechtlichen Restriktionen zu befürchten, so daß keine Immissionsschutzmaßnahmen notwendig werden.

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluß an die zentrale Versorgungsanlage der Gemeinde Rohlstorf.

Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluß an die Mischwasserkanalisation der Gemeinde Rohlstorf gewährleistet.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG (Schleswag).

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Feuerlöscheinrichtung

Das Gebiet soll mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet werden.

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

Die Sicherung des allgemeinen und besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung erfolgt gemäß den §§ 24 und 25 BauGB.

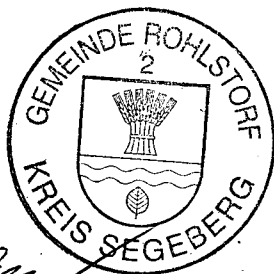
8. Kosten

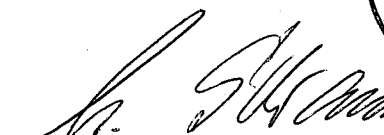
Zusätzliche Erschließungskosten entstehen durch die Planung nicht.

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 wiederverwendet werden.

Gemeinde Rohlstorf
Der Bürgermeister





(Bürgermeister)

Kreis Segeberg
Der Landrat
-Räumliche Planung-



(Stadtplaner)