

# **B E G R Ü N D U N G**

**für den Bebauungsplan Nr. 6**

**der Gemeinde Wakendorf II**

**Kreis Segeberg**

**für das Gebiet "Sandberg Nord"**

Aufgestellt  
im Auftrage der Gemeinde Wakendorf II

Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung  
Dipl.-Ing. Eberhard Gebel, Architekt  
23795 Bad Segeberg, Wickelstraße 9

## **I N H A L T**

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 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 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 Wakendorf II hat in ihrer Sitzung am 15.08.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 für den Bereich "Sandberg Nord" beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 erfaßt folgende Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Wakendorf II:

69/14, 69/16, 69/17, 69/20, 69/23, 115/4, 115/5, 70/6 teilw.  
69/13, 113/1 teilw.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 ist in der in Aufstellung befindlichen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wakendorf II als Wohnbaufläche dargestellt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18.12.1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11.07.1994  
( Bis zum Satzungsbeschluß wurde das Aufstellungsverfahren nach dem BauGB vom 8.12.1986 durchgeführt.)

Als Kartenunterlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage M 1 : 1000 des Katasteramtes Bad Segeberg v.08.02.1996.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde im Auftrag der Gemeinde Wakendorf II das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

## **1.2 Bestand und Lage des Gebietes**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 liegt im Nordwesten der Ortslage von Wakendorf II, ist unbebaut und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Sandbergstraße bzw. bebaute Grundstücke an der Sandbergstraße,  
im Westen durch die Straße Am Sandberg,  
im Süden durch einen vorhandenen Knick,  
im Osten ebenfalls durch einen vorhandenen Knick.

Das Plangebiet wird zur Zeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

## **2. Planungsziele**

Das zur Zeit als Grünland landwirtschaftlich genutzte Gelände soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.  
Angestrebt wird eine Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet", um den vorhandenen dringenden Wohnbedarf zu decken.

Vorgesehen ist die Schaffung von Bauplätzen für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern.

## **3. Entwicklung des Planes**

### **3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung**

Die geplante Bebauung orientiert sich in etwa an dem Bestand der bebauten Nachbarschaft des B-Plangebietes.

Das bebaubare Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Vorgesehen ist die Errichtung von Einzelhäusern in offener Bauweise.

Durch eine relativ lockere Bebauung wird das Ziel verfolgt, einen dem dörflichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild des neuen Baugebietes unter Berücksichtigung vorhandener ortstypischer Bebauung zu schaffen und einen harmonischen Übergang zur bebauten und unbebauten Nachbarschaft zu erreichen.

Die planerische Konzeption sieht vor, das Gelände über einen neuen Wohnweg an die Straße "Am Sandberg" anzuschließen.

Dieser befahrbare Wohnweg öffnet sich in der östlichen Hälfte des Baugebietes zu einem kleinen Platz, der auch als Zwischenwendekreis genutzt werden kann und endet im nordsüdlichen Bereich des B-Plangebietes in einem kleinen Platz mit Wendemöglichkeit.

Von diesem befahrbaren Wohnweg werden insgesamt 17 Grundstücke, teilweise über Grundstückszufahrten für hinterliegende Grundstücke, erschlossen.

Die vorgesehene Bebauung wird als eingeschossig mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt.

Durch die ebenfalls festgesetzte offene Bauweise und die relativ geringe Grundflächenzahl wird eine lockere Bebauung und eine großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich.

Bezogen auf die ortstypischen Dachformen sind für das neue Baugebiet ausbaufähige Sattel- bzw. Walmdächer vorgesehen und festgesetzt.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohneinheiten der Gebäude auf max. 2 Wohneinheiten festgesetzt.

Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Sie soll verhindern, daß durch zusätzlichen Einbau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des Baugebietes auftreten.

Außerdem ist die vorgesehene verkehrliche Erschließung auf dieses gemeindliche Planungsziel abgestimmt.

### 3.2 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Flächengröße von ca. 2,15 ha.

Hiervon entfallen auf

- Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,40 ha
- öffentliche Verkehrsflächen, Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	ca. 0,20 ha
- vorhandener Straßenraum (Sandbergstraße, Straße Am Sandberg)	ca. 0,25 ha
- Knicks	ca. 0,10 ha
- Ausgleichsflächen	<u>ca. 0,20 ha</u>
Summe	2,15 ha

Durch die vorliegende Planung wird die Bebauung von 17 Grundstücken mit freistehenden Einfamilienhäusern ermöglicht.  
Die durchschnittliche Grundstücksgröße der neuen Baugrundstücke beträgt ca. 820 m<sup>2</sup>.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Eingriffsfläche liegt am nordwestlichen Ortsrand von Wakendorf II mit direkter Verbindung zur freien Landschaft.

Nach dem Entwurf des Landschaftsrahmenplanes Stand 1996 berührt der Eingriffsraum keine Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets und Biotopverbundsystems.

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist parallel zu dem Bebauungsplan Nr. 6 ein Grünordnungsplan aufgestellt worden.

Die städtebaulich relevanten Aussagen des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

Es sind dies im wesentlichen

- Erhalt der an der Ost-, Süd- und Westgrenze des Planungsraumes verlaufenden Knicks
- Erhalt und Ergänzung der vorhandenen Laubbaumstrukturen im Norden und Westen des Planungsraumes
- Festsetzung von Pufferzonen (Knickschutzstreifen) zwischen den Neubaugrundstücken und vorhandenen oder geplanten Gehölzbeständen
- Festsetzung zum Anpflanzen von Einzelbäumen
- Festsetzung von Knicklückenschließungen
- Knickneuanlage zwischen Baumreihe und Knick am nordwestlichen Planungsrand.

Als freiwillige Maßnahme der Gemeinde wird in der Rönneeniederung eine Fläche von ca. 1 ha als Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft wie folgt gestaltet:

Ca. 100 m Knickneuanlage

Sukzessionsfläche entlang der Rönne

Extensive Grünlandnutzung der verbleibenden ca. 0,8 ha

(siehe Grünordnungsplan und Anhang zum Grünordnungsplan.

### **3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

Die innergebietliche Erschließung erfolgt über einen an die Straße "Am Sandberg" anschließenden befahrbaren Wohnweg.

Dieser Wohnweg ist als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Wohnstraße) dargestellt.

Durch bauliche Maßnahmen soll ein ca. 1,5 m breiter Bereich abgegrenzt werden, der zwar überfahrbar, vorrangig aber Fußgängern vorbehalten ist.

Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen werden in der verkehrsberuhigten Fläche einschließlich der beiden Plätze, die als Wendepunkte mit einem Durchmesser von 20 m festgesetzt sind, errichtet.

Der Regelquerschnitt des Straßenprofils sieht eine Breite von 4,75 m mit einem angrenzenden 2 m breiten Streifen für Straßenbegleitgrün bzw. Parkflächen vor.

## **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.

Das Gelände des Bebauungsplanes Nr. 6 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wakendorf II.

## **5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

### **A. Stromversorgung**

Das Baugebiet wird an das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG angeschlossen.

### **B. Wasserversorgung**

Das Plangebiet wird an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossen.

### **C. Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls durch Anschluß an das Netz der zentralen Abwasserbeseitigung.

### **D. Oberflächenentwässerung**

Das Dachflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.  
Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

### **E. Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt.

Die weitergehende Entsorgung durch Recyclingbehälter/Container ist durch vorhandene Wertstoffentsorgungsstandplätze sichergestellt.

### **F. Fernmeldeeinrichtungen**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Postfach 1200, 42100 Kiel, Tel.: (0431) 1 45-3774, Telefax (0431) 1 26 07 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.



### **G. Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch die Hamburger Gaswerke.

### **H. Feuerlöscheinrichtungen**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über Hydranten.

### **Vermerk:**

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes  
Nr. 6 der Gemeinde Wakendorf II wurde von der Gemeindevertretung  
der Gemeinde Wakendorf II in ihrer Sitzung am ~~11.12.97~~ gebilligt.

Wakendorf II, den 03. MRZ. 1998



H. K. Schl.  
Bürgermeister