

Begründung

für die 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 1
der Gemeinde Westerrade, Kreis Segeberg
für das Gebiet „Klingenbrook, am Klingenbrooker Weg“



STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT
23768 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9
TEL.: 04551/81520 FAX 04551/83170
Stadtplanung.gebel@freenet.de

Inhalt

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. Begrünung
 3. 4. Immissionsschutz
 3. 5. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
 3. 6. Altlasten
 3. 7. Umweltbericht
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
6. Kosten

1. Allgemeine Grundlagen

1. 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Westerrade hat in ihrer Sitzung am 06.11.01 beschlossen, für das Gebiet „Klingenbrook, am Klingenbrooker Weg“ die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 aufzustellen.

Die bereits bebaute Fläche ist im derzeit gültigen wie auch im sich zur Zeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Für den Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 1 bestehen ein Ursprungsplan sowie eine Änderung, die jedoch nicht rechtskräftig ist. Die 2. Änderung umfaßt nur einen Teil des gesamten Plangeltungsraumes des B-Planes Nr. 1. Inhaltlich werden dabei Änderungen im Hinblick auf Dachneigungen und -formen vorgenommen, die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben aber bestehen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 8. 1997
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. 12. 1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 10. 1. 2000

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1 : 1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

Mit der Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1. 2. Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet in der östlichen Ortslage von Westerrade, ist bebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen getrennt durch die Straße „Querstraße“ durch vorhandene Bebauung
- im Norden getrennt durch die Straße „Klingenbrooker Weg“ durch vorhandene Bebauung
- im Süden getrennt durch die „Strukau“ durch landwirtschaftlich genutzte Fläche
- im Osten durch ein weiteres Baugebiet mit bereits zum Teil schon vorhandener Bebauung

2. Planungsziele

Da der Inhalt der rechtsunwirksamen 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 und nicht der für den Plangeltungsbereich bestehende Ursprungsplan baulich realisiert wurde, ist es Ziel der Planung, durch die 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 eine eindeutige, auf die bestehende Situation zugeschnittene Rechtssituation zu schaffen. Dabei werden nicht nur die Inhalte der vorangegangenen Planungen berücksichtigt, sondern auch Festsetzungen zum Erhalt des bestehenden Ortsbildes unter Erhaltung gewisser Erweiterungsmöglichkeiten ergänzt.

3. Entwicklung des Planes

3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Zu den Übernahmen aus den vorangegangenen Planungen kommen folgende Änderungen und Ergänzungen hinzu:

Baufenster werden an die aktuellen Grundstückszuschnitte angepaßt, so daß sowohl eine optimale Ausnutzung dieser unter Wahrung einheitlicher Abstände (z. B. zur Straße) als auch die Möglichkeit zur Ausschöpfung der vorgegebenen Grundflächenzahl (GRZ) gegeben ist.

Innerhalb des Plangebietes wird außerdem eine Begrenzung der Wohneinheiten vorgenommen. Diese Festsetzung erfolgt ebenso wie das Festlegen der Mindestgrundstücksgrößen, um eine dorfuntypische Bebauung und Nutzung auszuschließen. Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 750 m² analog zu den übrigen Baugebieten in der Gemeinde festgelegt.

Die textliche Ergänzung im Hinblick auf die maximale Sockelhöhe dient dazu, die Höhen der baulichen Anlagen so zu regulieren, daß der Erhalt des Ortsbildes gesichert ist.

Ehemalige Flächen für die Ver- und Entsorgung werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

An der Strukau ist ein 5 m breiter Streifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Gewässerpflegeverbandes „Oberer Warder See“ festgesetzt, daran anschließend ein weiterer 5 m breiter Streifen, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 2,07 ha.

Hiervon entfallen auf:

• Reines Wohngebiet	ca. 1,70 ha
• Straßenverkehrsfläche	ca. 0,18 ha
• Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	ca. 0,004 ha
• mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche	ca. 0,10 ha
• Grünfläche	ca. 0,09 ha
<hr/>	
	ca. 2,074 ha

3. 3. Begrünung

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 sind keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 BNatSchG geplant. Es besteht daher gem. § 8a (1) BNatSchG keine Ausgleichspflicht.

3. 4. Immissionsschutz

Der Plangeltungsbereich wird nicht durch planungsrelevante Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe beeinträchtigt.

3. 5. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der bebauten Grundstücke erfolgt über die Straßen „Klingenbrooker Weg“, „Querstraße“ und „Ehlert“ sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen.

3. 6. Altlasten

Altstandortverdachtsflächen sind innerhalb des Plangeltungsraumes nicht bekannt.

3. 7. Umweltbericht

Für den Bebauungsplan ist kein Umweltbericht erforderlich, weil UVP-pflichtige Vorhaben gem. UVP-Gesetz (§ 3 (1) Anlage 1) durch diesen nicht ermöglicht werden. Im Hinblick auf die Größe des Planungsraumes wird der Schwellenwert von 20.000 m²

Grundfläche gem. § 19 (2) BauGB für eine UVP-Pflicht nach Ziffer 18. 7. 2., Anlage 1 zu § 3 (1) UVPG durch die vorliegende Planung nicht überschritten.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die entsprechenden Festsetzungen der vorgesehenen Nutzungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke werden auf freiwilliger Grundlage angestrebt.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

A. Stromversorgung

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

B. Wasserversorgung

Die Gemeinde Westerrade gehört dem Wasserverband Geschendorf/Westerrade an. Die Versorgung erfolgt über das Wasserwerk in Geschendorf.

C. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über ein Misch- und Trennsystem.

D. Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über ein Misch- und Trennsystem.

E. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises vorgenommen.

F. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird mit 96 m³/h aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DGWV - W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24. 8. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Gebiet sichergestellt.

6. Kosten

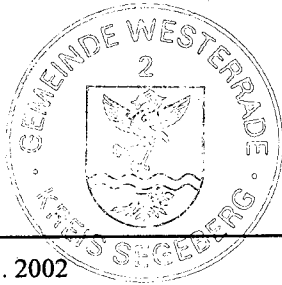
Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Westerrade keine Kosten entstehen.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Westerrade wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Westerrade in ihrer Sitzung am 09.07.2002 gebilligt.

Westerrade, den 12.09.02

Siegel



J. Vogel

Bürgermeister

Stand: 3. 2002