

# ENTWURF

## BEGRÜNDUNG

### für den Bebauungsplan Nr. 3

### der Gemeinde Westerrade, Kreis Segeberg

für das Gebiet

**"südlich des Klingenbrooker Weges,  
nördlich der Strukau, östlich der Teichstraße und  
westlich der Querstraße"**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Westerrade hat in ihrer Sitzung am 04.06.1997 beschlossen, für das Gebiet "südlich des Klingenbrooker Weges, nördlich der Strukau, östlich der Teichstraße und westlich der Querstraße" den Bebauungsplan Nr. 3 aufzustellen.

Angestrebtes Planungsziel ist der Erhalt der vorhandenen dörflichen Struktur in diesem Bereich.

Das Gelände liegt in der Ortsmitte und ist wie folgt begrenzt:

Im Norden durch den Klingenbrooker Weg,  
im Westen durch die Teichstraße,  
im Osten durch die Querstraße.  
Der südliche Bereich grenzt an die Strukau.

Die Größe beträgt ca. 2 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerrade ist die Fläche als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Nach der Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt der gesamte Bereich im Innenbereich. Die Bebauung besteht aus eingeschossigen Einfamilienhäusern, zwei zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern (eines davon mit einer Werkstatt), sowie einem weiteren Wohngebäude mit angebautem landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude (ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb).

Um die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich zu sichern, beabsichtigt die Gemeinde Westerrade zur Wahrung des vorhandenen dörflichen Charakters folgende Regelungen:

- Ausweisung als Mischgebiet
- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung analog des vorhandenen Maßes in der Umgebung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2
- Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen = mindestens 750 m<sup>2</sup> pro Wohnhaus
- Begrenzung der Gebäudehöhen  
bei eingeschossigen Gebäuden H = max. 9 m,
- Festlegung einer einzeiligen Bauweise entlang der Teichstraße, Klingenbrooker Weg und Querstraße
- Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf max. 2 pro Einzelhaus
- Erhaltung eines Grünstreifens an der Strukau durch Ausweisung von privaten Grünflächen, auf denen eine gärtnerische Nutzung vorgesehen ist.

Wegen des hohen Grundwasserstandes entlang eines ca.35 m breiten Geländestreifens parallel zur Strukau, ist dieser Bereich für eine Bebauung ungeeignet.

In diesem Bereich liegt eine Abwasserleitung der Mischwasserkanalisation. Die Leitung ist nachrichtlich dargestellt und für evtl.

Wartungsarbeiten mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehen.

- Sicherung der Zuwegung zu den Parzellen 130 und 132 durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes: Die Erschließung der Baugrundstücke muß den Anforderungen der LBO 94 §5 genügen und die Befahrbarkeit für Rettungs- und Feuerwehreinsatzfahrzeuge ist nach DIN14090 sicherzustellen.

Mit diesen Festsetzungen ist eine strukturelle und gestalterische Anpassung an die vorhandene und benachbarte Wohnbebauung geplant. Die Erschließung ist mit sämtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden, die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

### Vermerk

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Westerrade für das Gebiet " südlich des Klingenbrooker Weges, nördlich der Strukau, östlich der Teichstraße und westlich der Querstraße" wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Westerrade in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ gebilligt.

Westerrade, den 11.01.1999

Siegel



*B. Volger*  
.....  
Bürgermeister

Stand: Januar 1999