

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 4

der Gemeinde Westerrade, Kreis Segeberg

für das Gebiet „Nördlich des Klingenbrooker Weges“

Aufgestellt:
Im Auftrag der Gemeinde Westerrade

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

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. Naturschutz und Landschaftspflege
 3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
 3. 5. Immissionsschutz
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1. Allgemeine Grundlagen

1. 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Westerrade hat in ihrer Sitzung am 9. 12. 1998 beschlossen, für das Gebiet „Nördlich des Klingenbrooker Weges“ den Bebauungsplan Nr. 4 aufzustellen.

Im gültigen Flächennutzungsplan sowie im derzeit sich in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerrade ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 als gemischte Baufläche ausgewiesen.

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 11. 7. 1994

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

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde im Auftrag der Gemeinde Westerrade das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1. 2. Bestand und Lage des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt im Norden der bebauten Ortslage von Westerrade, ist bebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Osten, Süden und Westen durch einen Weg, den Klingenbrooker Weg sowie die Teichstraße und sich daran anschließende Bebauung

2. Planungsziele

Der zur Zeit bebaute Innenbereich ist durch eine Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet, die den Charakter einer Nebenerwerbssiedlung trägt.

Die Überplanung ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, um möglichen städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

Planungsrechtlich gehört der bebaute Bereich zum Innenbereich, für den als Beurteilungsgrundlage § 34 BauGB gilt. Dieses Instrument ist nicht geeignet, um einer städtebaulich unerwünschten zu starken Verdichtung entgegenzuwirken, die aufgrund von knapper und teurer werdendem Bauland zunehmend verfolgt wird.

Der vorliegende Bebauungsplan versteht sich für den bereits bebauten Raum nicht als starres Planungsinstrument, sondern läßt gewisse Erweiterungen der vorhandenen baulichen Anlagen zu, ohne das städtebauliche Gesamterscheinungsbild zu durchbrechen.

Neben der Bestandssicherung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan auch der Neubau von 4 Einzelhäusern in 2. Baureihe vorbereitet.

3. Entwicklung des Planes

3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Um die angestrebten Ziele zu erreichen, beabsichtigt die Gemeinde Westerrade folgende Regelungen:

- Festsetzung als Mischgebiet (MI)
- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend des vorhandenen Maßes in der Umgebung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2
- Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße von 750 m²
- Begrenzung der Wohneinheiten auf maximal 1 pro Einzelhaus
- Festschreibung einer eingeschossigen, offenen Bauweise mit Einzelhäusern
- Begrenzung der Gebäudehöhen auf 9,0 m, der Drempelhöhe auf 0,5 m sowie der Traufhöhe auf 3,5 m
- gestalterische Festlegungen bezüglich der Dachform sowie der Außenfassade
- Sicherung der Zuwegungen zu den geplanten Grundstücken 4, 6, 11, und 13 in der 2. Baureihe durch Festsetzungen von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 1,72 ha (davon ca. 0,1 ha als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgestatteten Flächen).

3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege

Bei dem Planungsraum handelt es sich planungsrechtlich um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet, für das als Beurteilungsgrundlage § 34 BauGB gilt. Eine Ausgleichspflicht besteht also nicht.

Zur Schaffung eines harmonischen Überganges zur freien Landschaft ist entlang der Grenze der Grundstücke 11 und 13 zur landwirtschaftlichen Nutzfläche die Anpflanzung einer Baumreihe mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen im Abstand von ca. 5 m zueinander vorgesehen.

3.4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über den Klingenbrooker Weg bzw. von diesem abzweigende mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgestattete Flächen.

3. 5. Immissionsschutz

Der westliche Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der zu landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung einzuhaltenden Abständen.

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.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Erschließung ist mit sämtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden, die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Westerrade wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Westerrade in ihrer Sitzung am...27.06.2000...gebilligt.

Westerrade, den 07.08.2000

Siegel



Stand: 3. 2000

B. Volger
.....
Bürgermeister