

Begründung

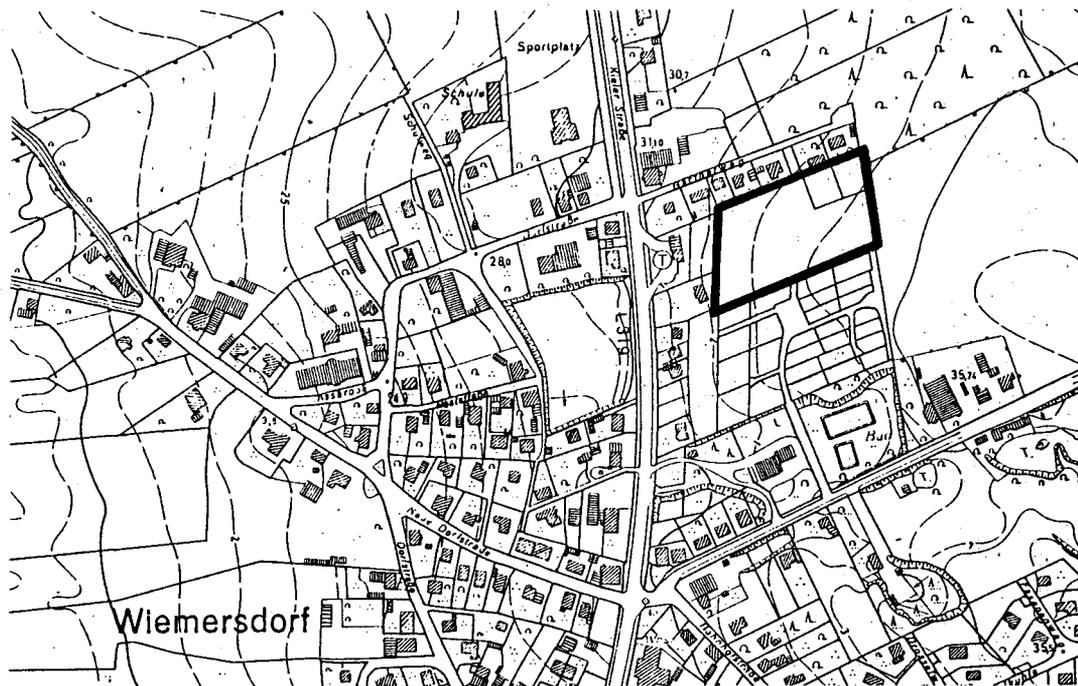
zum Bebauungsplan Nr.5

der Gemeinde Wiemersdorf

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Zwischen der Bäckertwied (B-Plan Nr. 3) und der Gärtnerstraße“



Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.5
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. Ver- und Entsorgung
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Kosten
8. Hinweise

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.5

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wiemersdorf hat am 12.11.1997 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr.5 gefaßt.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes stimmt nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes(in dem der Planbereich als Dorfgebiet dargestellt ist) überein, daher wird parallel zum Bebauungsplan Nr. 5 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Es handelt sich somit um ein sogenanntes Parallelverfahren.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhalts (PlanzVo 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 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. 5 liegt im Süden der Ortslage Wiemersdorf und wird begrenzt:

im Norden durch die südliche Bebauung der „Gärtnerstraße“,

im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,

im Westen durch die östliche Bebauung entlang der L 319,

Im Süden durch die Bebauung des Bebauungsplanes Nr.3.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca.1,20 ha.

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

Durch den Bebauungsplan Nr. 5 soll eine ordnungsgemäße bauliche Entwicklung innerhalb der Ortslage sichergestellt werden. Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung einer Freifläche,
- Verhinderung einer massiven Bebauung unter planerischer Sicherstellung einer ortstypischen Bauweise,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen,
- Schaffung von Bauplätzen für den örtlichen Wohnraumbedarf.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr.5 der Gemeinde Wiemersdorf handelt es sich um die Überplanung eines unbebauten Bereiches. Der Geltungsbereich ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.5 wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es können ca. 14 Baugrundstücke entstehen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 bzw. 0,25 sind Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser in eingeschossiger und offener Bauweise zulässig. Innerhalb eines Einzelhauses und einer Doppelhaushälfte wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf eine beschränkt. Hierbei wird textlich festgelegt, daß ausnahmsweise eine zweite Wohneinheit zulässig ist, wenn sie 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. Aus dem gleichen Grund wurden auch Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, die in Verbindung mit dem festgesetzten Baufeld dazu beitragen, eine untypische massive Bebauung zu verhindern.

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) Die Garagen sind in gleicher Farbe und in gleichem Material wie der Hauptbaukörper herzustellen. Flachdächer sind generell zulässig. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind Holzkonstruktionen zulässig.

- b) Die Sockelhöhe darf maximal 0,60 m und die Firsthöhe maximal 8,50 m über der mittleren Höhe des dazugehörigen Straßen- bzw. Erschließungswegeabschnittes liegen. Die Drenpelhöhe wird auf maximal 1,20 m beschränkt.
- c) Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° zulässig. Blauglasierte Dachmaterialien sind unzulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird ein möglichst breites Gestaltungsspektrum, unter Verhinderung massiver Baukörper, ermöglicht.

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke erfolgt über die Bäckertwied mit Verbindung zur Gärtnerstraße. Die Erschließungsstraße soll als gemischte Fläche mit einer Ausbaubreite von 6,00 m ausgebaut werden. Hierbei sind zwei Wendeanlagen mit einem Wenderadius von 6,00 bzw. 10,00 m vorgesehen. Letzterer soll eine Platzgestaltung erhalten, in deren Mitte öffentliche Parkplatzflächen angeordnet werden.

Der private Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen.

Durch den festgesetzten Fußweg wird eine fußläufige Verbindung zwischen „Großenasper Weg“ und der „Gärtnerstraße“ sichergestellt.

Naturschutz und Landschaftspflege

Bestand

Der zur Zeit baulich nicht genutzte Planbereich wird neben den bestehenden Hausgärten und den brachliegenden ehemaligen Baumschulflächen überwiegend als Ackerland genutzt. Die ehemalige Nutzung als Baumschule zeigt sich daran, daß im unmittelbaren Grenzbereich zum Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 eine durchgewachsene und lückige, aber ortsbildprägende Hainbuchenhecke besteht und im Osten des Plangeltungsbereiches Sträucher und Fichten vorhanden sind.

In Hinblick auf das Ortsbild und den Erholungswert besitzt das Baugebiet aufgrund seines Baulückencharakters keine hohe Qualität. Die bestehende Hainbuchenhecke ist hiervon ausgenommen.

Klimatisch sind bedingt durch die Geländegröße homogene Gegebenheiten anzutreffen. Ausgleichend bei witterungsbedingten Temperaturmaxima wirken sich die dauerhaft mit einer Vegetationsschicht bedeckten Grünlandflächen aus.

Oberflächennahe Grundwasserschichten existieren nicht. Als Bodenart liegt lehmiger Sand vor.

Zusammenfassend handelt es sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Der unmittelbare Umgebungsbereich ist geprägt durch bestehende Bebauung und eine Fichtenanpflanzung im Westen des Plangeltungsbereiches.

Eingriff in Natur und Landschaft

Bei Realisierung des Bebauungsplanes werden hochwertige, geschützte oder sehr empfindliche landschaftsökologische Funktionen nicht betroffen.

Durch die Bereitstellung von Flächen für die Ansetzung neuer Baugebiete ist die Inanspruchnahme unversiegelter Flächen unerlässlich. Es werden daher unter Beachtung der Planungsgrundsätze des § 1 Ziffer 5 BauGB nur Flächen in Anspruch genommen, wie es entsprechend dem unmittelbar bestehendem Bedarf erforderlich ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Freifläche, die außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt. Insofern wird durch den Bebauungsplan für diesen Bereich ein erstmaliger schwerer Eingriff vorbereitet.

Als Eingriff ist die Versiegelung durch die vorgesehene Erschließungsanlage und Fußweg zzgl. der Versiegelung durch die mögliche Bebauung zu bewerten. Hierbei ist folgende maximale Versiegelung möglich:

Erschließungsanlage:	1475 qm
mögliche Bebauung	: 10.550 qm x 0,3 = <u>3165 qm</u>
	4640 qm

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Da Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind Vermeidungs-, Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt dieses Erforderniss im größtmöglichen Umfang und trifft entsprechende Festsetzungen. Es handelt sich hierbei um folgende Maßnahmen:

Vermeidungsmaßnahmen

- Durch die Bebauung einer bereits beidseitig bebauten Freifläche wird die Zersiedelung der freien Landschaft vermieden
- Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 bzw. 0,25 wird eine massive Versiegelung vermieden.
- Zum Schutz des Ortsbildes wird eine eingeschossige Bebauung und eine maximale Firsthöhe von 8,50 m 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) Der ortsbildprägende Heckenbestand wird durch die Planung nicht berührt und in seinem Bestand als zu erhalten festgesetzt.
- f) Das Dachflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Ausgleichs-und Ersatzmaßnahmen

1. Im Bereich der Grundstücksgrenzen im Westen und Osten des Plangeltungsbereiches wird eine 3,00 m breite Heckenpflanzung festgesetzt. Die Anpflanzung muß zweireihig erfolgen

Pro qm ist eine Pflanze aus folgendem Spektrum zu pflanzen.

Acer campestre	(Feldahorn)
Betula pendula	(Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Crataegus laevigata	(Zweigrifflicher Weißdorn)
Lonicera xylosteum	(Gemeine Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Pyrus pyraster	(Wildbirne)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rosa tomentosa	(Filz-Rose)
Rubus fruticosus	(Brombeere)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Um den langsamwüchsigen Arten gegenüber den schnellwüchsigen Arten gleiche Startbedingungen zu ermöglichen, sollen Pflanzen der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden.

Die Pflege der Hecke obliegt dem jeweiligem Eigentümer.

2. Der Bebauungsplan setzt zur inneren Durchgrünung und gleichzeitigen Platzgestaltung im öffentlichen Straßenraum zu pflanzende Einzelbäume (einheimischer Laubbaum) fest. Sie sind mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen. Die mindestens 12 qm große Vegetati-

onsfläche (pro Baum) ist durch geeignete Maßnahmen vor dem Überfahren zu sichern.

Zusätzlich zu den beschriebenen Maßnahmen ist zur vollständigen Kompensation des Eingriffes die Anlage einer Sukzessionsfläche in einer Größe von 2000 qm notwendig. Sie befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m vom eigentlichen Bau- gebiet. Die Fläche ist zur Zeit mit Weihnachtsbaumkulturen bewachsen. Als nördliche und östliche Abgrenzung dieser Fläche besteht eine ca. 4,00 m breite Hecken- anpflanzung, die aus ehemaligen Baumschulpflanzen entstanden ist.

Die auf dieser Fläche notwendigen Kompensationsmaßnahmen (Entfernen der Weihnachtsbaumkulturen , natürliche Selbstüberlassung und Anlage einer, sowie gruppenartiger Gehölzanpflanzung) werden durch Vertrag geregelt. Dieser Vertrag, in dem sichergestellt ist, daß zum einen die Gemeinde Eigentümerin der Fläche ist und sich zum anderen verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen, wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Insgesamt steht somit der ausgleichspflichtigen Fläche von 4640x 0,5 (allgemeine Bedeutung für den Naturschutz) = 2320 qm eine Ausgleichsfläche von 2400 qm (Hecke und externe Ausgleichsfläche) entgegen, wodurch der notwendige Ausgleich erbracht ist.

Die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes wird durch die Festsetzung, daß das Oberflächenwasser auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen ist, in Verbindung mit den Festsetzungen Ziffer 4.1 und 4.2 ausgeglichen.

5. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Leitungen der zentralen Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Wiemersdorf angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserversorgung erfolgt über die zentrale Ortsentwässerung (Mischwasserkanalisation) der Gemeinde mit Einleitung in die Klärteiche.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Anschluß an das zentrale Mischsystem. Ausnahmsweise ist, soweit der Untergrund dies zuläßt, eine Versickerung auf den einzelnen Grundstücken zulässig.

Stromversorgung

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

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg. Eine Abfuhr der Müllbehälter ist durch die vorgesehene Erschließung sichergestellt. Die Grundstücke, die an der Wendeanlage mit einem Radius von 6,00 m liegen, müssen ihre Müllbehälter an die Erschließungsstraße bringen, so daß kein Rückwärtsfahren der Müllsammelfahrzeuge notwendig wird.

Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch Anschluß an das Netz der Hamburger Gaswerke GmbH erfolgen.

Feuerlöscheinrichtung

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 17.01.1979 herausgegebene Amtsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

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

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

8. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 5 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende, zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

Straßenbau

Regenwasserentwässerung

DM

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

DM

Gesamtkosten

DM

=====

Die Kosten die zum Erschließungsaufwand gehören werden in einem separaten Erschließungsvertrag geregelt.

Die Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 127 (4) BauGB), wie Kosten für Abwasser-, Wasser-, und Elektrizitätsversorgung, werden von den entsprechenden Trägern gemäß Satzung umgelegt.

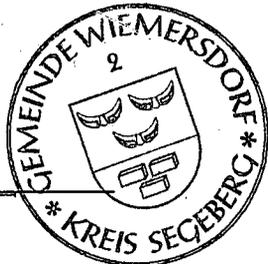
9. Hinweise

- 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.

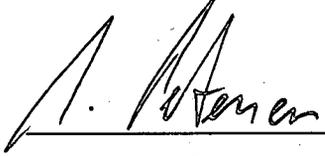
Gemeinde Wiemersdorf
Der Bürgermeister



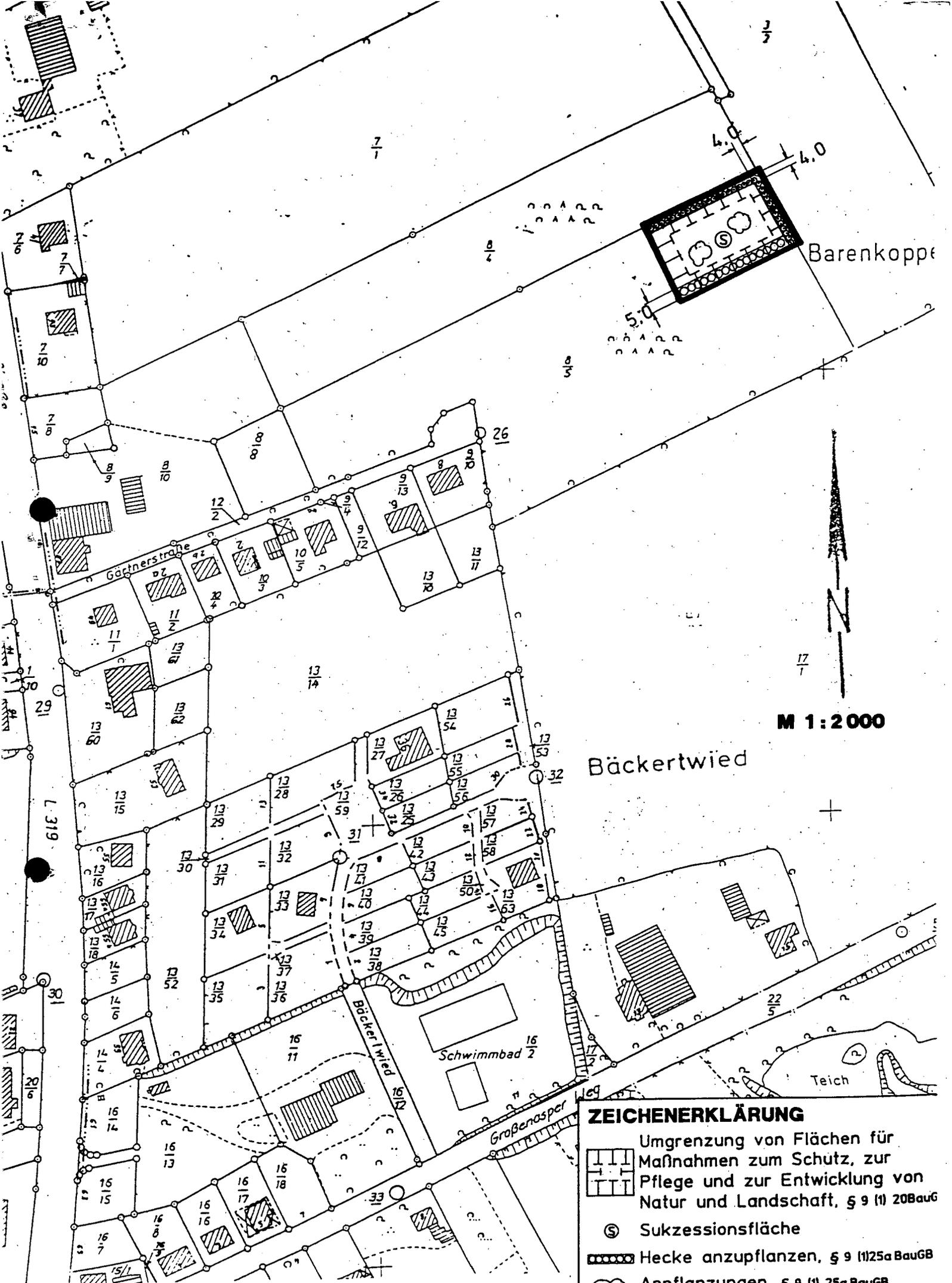
(Bürgermeister)



Kreis Segeberg
Der Landrat
-Planungsamt-



(Stadtplaner)



M 1:2000

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 (1) 208aBauG
-  Sukzessionsfläche
-  Hecke anzupflanzen, § 9 (1) 25a BauGB
-  Anpflanzungen, § 9 (1) 25a BauGB
-  Hecke vorhanden, § 9 (1) 25b BauGB