

Begründung

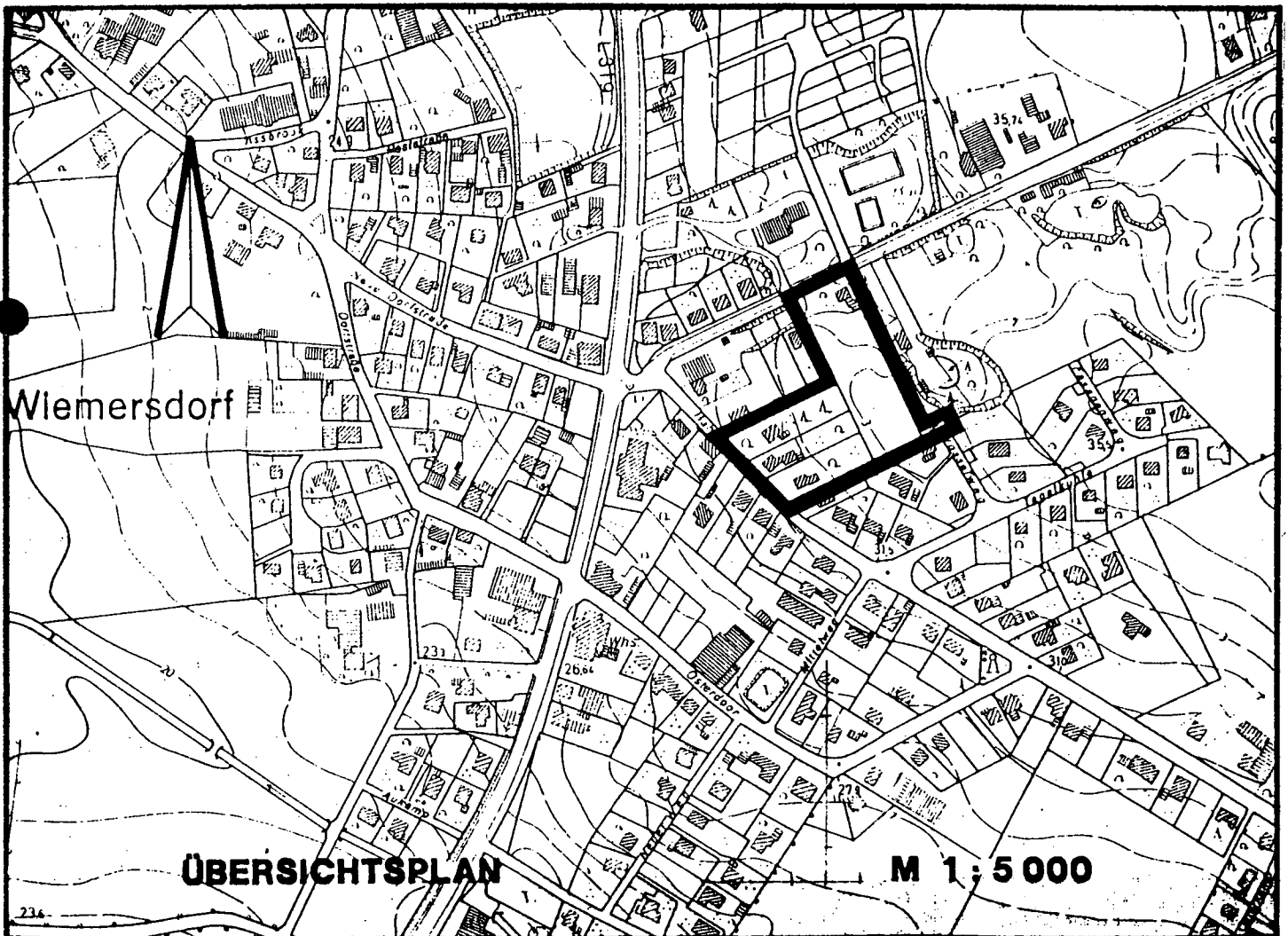
zum Bebauungsplan Nr.6

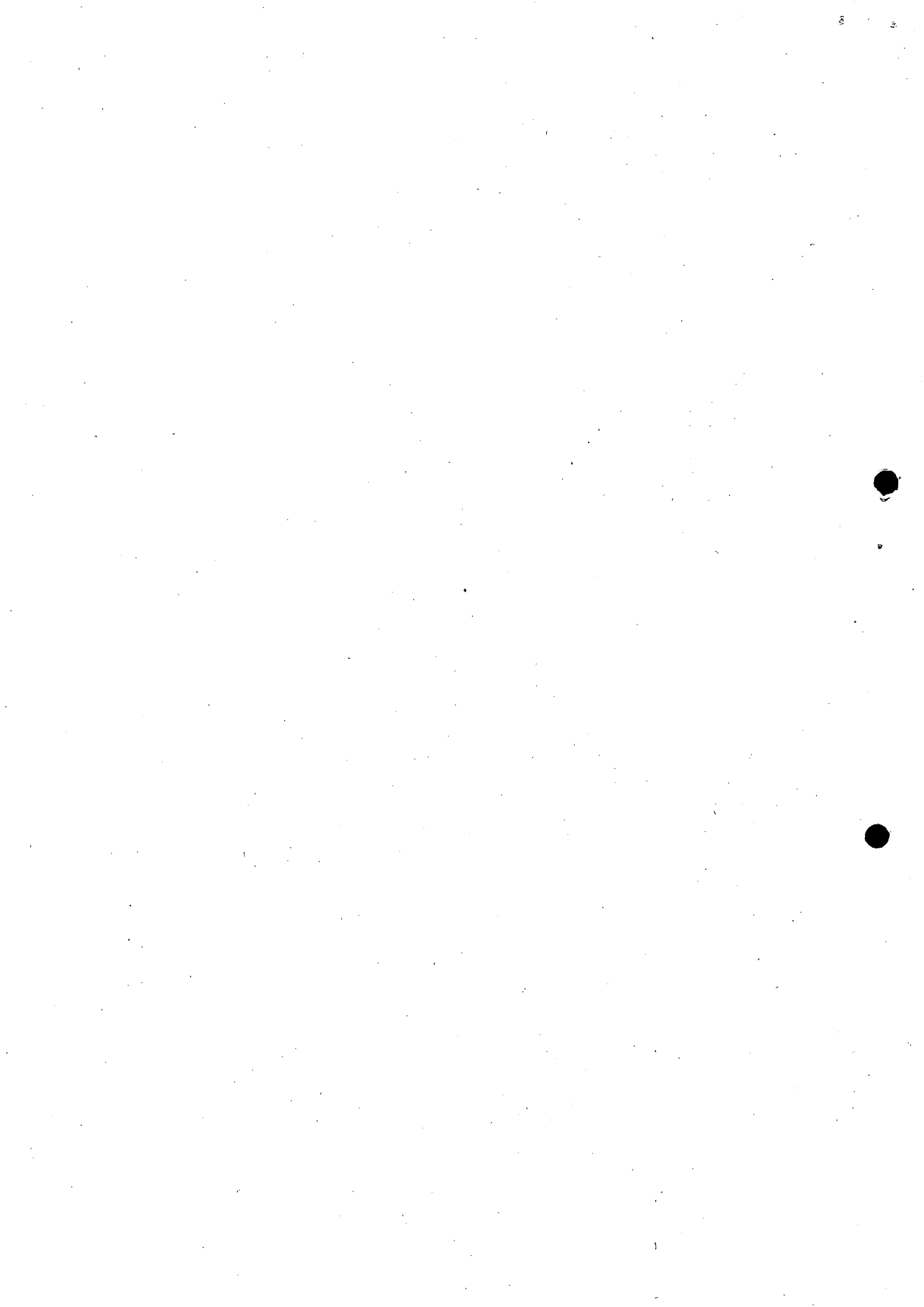
der Gemeinde Wiemersdorf

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Südlich des Großenasper Weges und nördlich des Baugebietes Tegkuhle“





Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6

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. Immissionsschutz

6. Ver- und Entsorgung

7. Bodenordnende Maßnahmen

8. Kosten

9. Hinweise

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wiemersdorf hat am 12.11.1997 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr.6 gefaßt.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes stimmt nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes(in dem der Planbereich als Dorfgebiet und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist) überein, daher wird parallel zum Bebauungsplan Nr. 6 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Es handelt sich somit um ein sogenanntes Parallelverfahren.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 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 (PlanzV 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. 6 liegt im Süden der Ortslage Wiemersdorf und wird begrenzt:

im Norden durch den „Großenasper Weg“,

im Osten durch Gehölzanpflanzung,

im Westen durch die östliche Bebauung entlang der „Bahnhofstraße“,

Im Süden durch die westliche Bebauung des „Drosselweges“.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca.0,85 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. 6 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,
- Geordnetet Nachverdichtung durch die Eröffnung einer zweiten Baureihe
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- 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.6 der Gemeinde Wiemersdorf handelt es sich um die Überplanung eines bereits teilweise bebauten Bereiches. Der Geltungsbereich ist teilweise dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.6 wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es können ca. 7 Baugrundstücke entstehen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 sind nur Einzelhäuser in eingeschossiger und offener Bauweise zulässig. Innerhalb eines Einzelhauses 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.

Die festgesetzten Baufelder berücksichtigen bereits, den in Abstimmung mit dem Forstamt reduzierten Waldschutzbereich, der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurde.

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 den Großenasper Weg. Die Erschließung der Grundstücke wird über die vorgesehenen Geh-, - Fahr- und Leitungsrechte sichergestellt.

Der private Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen.

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

Naturschutz und Landschaftspflege

Bestand

Der zur Zeit baulich nicht genutzte Teil der wird neben den bestehenden Hausgärten als Grünland genutzt. Letzterer liegt zur Zeit brach und weist im Gegensatz zum unmittelbaren Straßenbereich (Großenasper Weg) keinen Gehölzbewuchs auf. Der Gehölzbewuchs besteht in Form von vier ortbildprägenden Bäumen (Eiche, Buche und Kastanie) In Hinblick auf das Ortsbild und den Erholungswert besitzt das Baugebiet ,aufgrund seines Baulückencharakters, keine eine hohe Qualität. 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 Gartenflächen und im Westen durch eine massive Gehölzpflanzung.

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 teilweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt. Insofern wird durch den Bebauungsplan für diesen Bereich kein erstmaliger schwerer Eingriff vorbereitet.

Angesichts einer Versiegelung der anliegenden Grundstücke ist durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 keine Mehrversiegelung, entgegen dem was gem. § 34 zulässig wäre, zu erwarten. Als zusätzlicher Eingriff ist die Versiegelung durch die vorgesehene Erschließungsanlage und Fußweg zzgl. der Versiegelung des außerhalb der Innenbereiches liegenden Fläche zu bewerten. Hierbei ist folgende maximale Versiegelung möglich:

Erschließungsanlage:	340 qm
Außenbereichsfläche	: 3500 qm x 0,375 = <u>1312 qm</u>
	1652 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

- a) Durch die Bebauung einer Baulücke wird die Zersiedelung der freien Landschaft vermieden
- b) Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 wird eine massive Versiegelung vermieden.
- c) Zum Schutz des Ortsbildes wird eine eingeschossige Bebauung und eine maximale Firsthöhe von 8,00 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 Baumbestand 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

- a) Im Bereich der Grundstücksgrenzen der Grundstücke 5,6,7 und 8 wird eine 3,00 m breite Heckenpflanzungen festgesetzt. Die Anpflanzung muß zweireihig erfolgen Pro qm ist eine Pflanze aus folgendem Spektrum zu pflanzen.

Acer campestre	(Feldahorn)
Betula pendula	(Birke)
Carpinus petulus	(Hainbuche)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Crataegus laevigata	(Zweiggriffliger Weißdorn)
Lonicera xylosteum	(Gemeine Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Pyrus pyraister	(Wildbirne)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Rhamnus frangala	(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.

Durch diese Fesetzung wird die teilweise bereits bestehende Anpflanzung außerhalb des Plangeltungsbereich aufgenommen und verstärkt. Insgesamt steht somit der ausgleichspflichtigen Fläche von 1652 x 0,3 (allgemeine Bedeutung für den Naturschutz) = 660 qm eine Ausgleichsfläche von 960 qm (Hecke) entgegen, wodurch der notwendige Ausgleich erbracht ist.

Die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes wird durch die Festetzung, daß das Oberflächenwasser auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen ist, in Verbindung mit der Festsetzungen Ziffer 4.1 und 5.1 ausgeglichen.

5. Immissionsschutz

Lärmschutz

Aufgrund der räumlichen Lage des Baugebietes und der festgesetzten Art der baulichen Nutzung sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

6. 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 (Schlesweg).

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg. Die Abfallbehälter sind am Tage der Müllabfuhr am Großenasper Weg bereitzustellen.

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 den §§ 24 und 25 BauGB.

8. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 6 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende, zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

Regenwasserentwässerung	_____	DM
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	_____	DM
Gesamtkosten	=====	DM

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

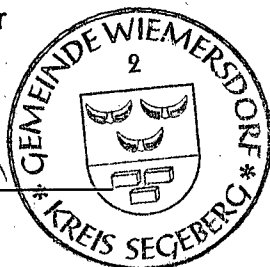
Die Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 127 (4) BauGB), wie Kosten für Abwasser-, Wasser-, und Elektrizitätsversorgung, werden von den entsprechenden Trägern gemäß Satzung umgelegt.

9. Hinweise

- 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.
- Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden.

Gemeinde Wiemersdorf
Der Bürgermeister

(Bürgermeister)



Kreis Segeberg
Der Landrat
-Planungsamt

(Stadtplaner)