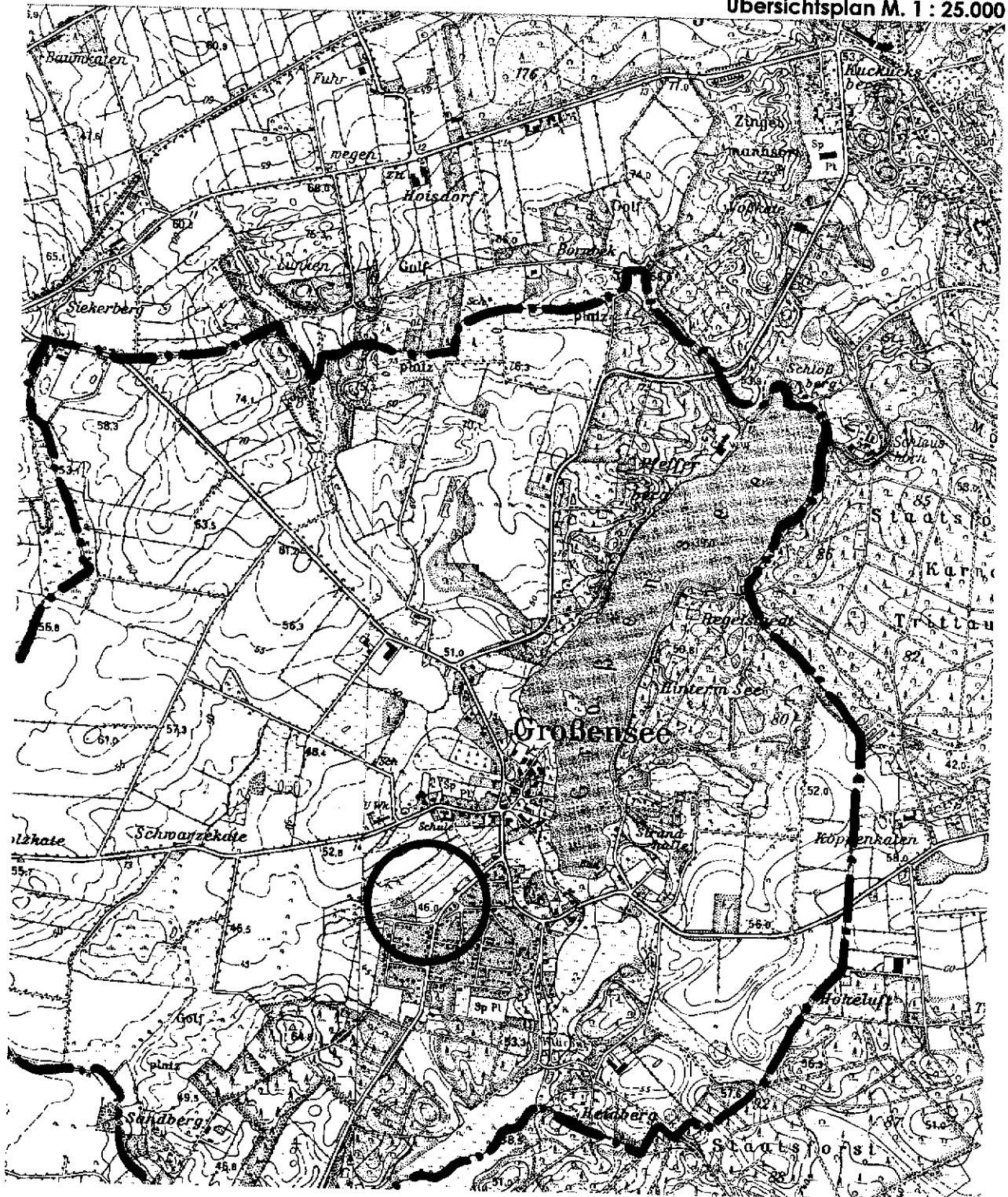


BEGRÜNDUNG

Planstand: 2 .Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
d.	Plangebiet	3
e.	Umweltbelange	3
2.	Planinhalt	4
a.	Städtebau	4
b.	Immissionen/Emissionen	4
c.	Verkehrliche Erschließung	4
3.	Ver- und Entsorgung	4
4.	Kosten	4
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
6.	Billigung der Begründung	5

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Großensee ist seit einigen Jahren rechtskräftig. Dort sind drei Grundstücke für Wohnzwecke mit einer zulässigen großen Grundfläche vorgesehen. Die Gemeinde möchte diesen Rahmen lockern und nunmehr auch vier kleinere Grundstücke ermöglichen. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert, der Festsetzungsrahmen wird an die nun möglichen vier Grundstücke angepasst. Grundzüge der Planung sind hiervon nicht berührt.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Übergeordnete Planungsvorgaben werden durch die Änderung nicht berührt.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Großensee gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Gebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

d. Plangebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt direkt nördlich der Straße Brookwisch und westlich der Rausdorfer Straße und beinhaltet den südlichen Teil des Flurstücks 10/2. Das Gebiet wird westlich, südlich und östlich von bestehender Bebauung umschlossen. Nördlich grenzt intensive Grünlandnutzung im Niederungsbereich der Brooksmoorbek an. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,45 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Teilungslinie durch das Flurstück 10/2.

Im Osten: Östliche Straßenbegrenzungslinie der Rausdorfer Straße.

Im Süden: Nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Brookwisch.

Im Westen: Westliche Grenze des Flurstücks 10/2.

e. Umweltbelange

Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB sind durch die Änderung nicht berührt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Die Planänderung betrifft im Wesentlichen die Neuordnung der überbaubaren Fläche. Anstelle von drei großen Baukörpern ist nunmehr eine Aufteilung in vier kleinere Grundstücke vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Um die Nebenanlagen unter Bewahrung eines Freihaltestreifens zur Straßenbegrenzungslinie sinnvoll auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird für die Anlagen des § 19 (4) BauNVO eine Anhebung festgesetzt. Die neu festgesetzte Mindestgrundstücksgröße in Verbindung mit der möglichen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden stellt sicher, dass tatsächlich nur vier Grundstücke parzelliert werden können. Der städtebauliche Grund für die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden liegt in der Bewahrung der kleinteiligen Strukturen im Übergangsbereich zum Landschaftsraum. Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen sind an dieser Stelle nördlich der Straße Brookwisch bislang nicht vorhanden und städtebaulich nicht gewünscht. Der Übergangsbereich zum Naturraum soll durch eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern erfolgen.

Die übrigen kleinen Änderungen betreffen die detaillierte Definition des Höhenbezugspunktes. Diese liegen bei den in der Straße Brookwisch vorhandenen Schachtdeckeln. Veränderungen in der Straßenoberfläche sind nicht beabsichtigt; so dass eine eindeutige Höhenmessung vor Ort vorgenommen werden kann. Gegenüber dem Ursprungsplan wurden die außerdem die Festsetzungen zur Gestaltung (Dachneigung und Einfriedungen) erweitert.

b. Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet liegt an der Rausdorfer Straße. Die Gemeinde hat die Verkehrsbelastungen überschlägig geprüft. Ausgehend von einem DTV-Wert von 1.000 KFZ/24 Stunden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nicht erreicht, Festsetzungen sind nicht erforderlich. Landwirtschaftliche Betriebe finden sich nicht im immissionsrelevanten Umkreis.

c. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist über die Straße Brookwisch erschlossen. Wegen der nunmehr zulässigen vier Grundstücke wird auf eine detaillierte Festsetzung der Zufahrten verzichtet. Bei der Ausgestaltung der Zufahrten ist darauf zu achten, dass die vorhandenen Bäume nicht beeinträchtigt werden. Großensee ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3. Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Änderung nicht berührt.

4. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

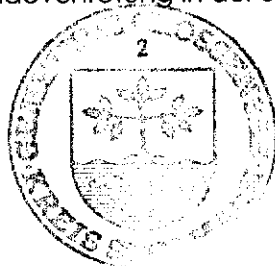
5. Naturschutz und Landschaftspflege

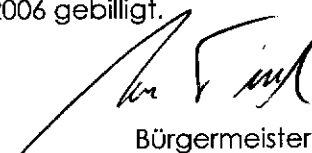
Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind durch die Änderung nicht wesentlich berührt, da das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt. Durch die Anhebung der zusätzlichen Versiegelung gem. § 19 (4) BauNVO erhöht sich der errechnete Ausgleichsbedarf um 80 qm. Mit dem aufgerundet festgesetzten externen Ausgleichsbedarf von 4.000 qm gegenüber 3.860 qm errechnetem Mindestausgleich ist diese Anhebung abgegolten.

6. Billigung der Begründung

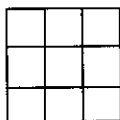
Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10, 1. vereinf. Änderung der Gemeinde Großensee wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 28.03.2006 gebilligt.

Großensee, 02. 1. 07




Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER