

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 27
des Amtes Bokhorst-Wankendorf**

für die Gemeinde Bönebüttel

**Ortsteil Husberg
für das Gebiet**

zwischen den Straßen „Harderkamp“,
„Plöner Chaussee“ und „Hasenredder“

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 des Amtes Bokhorst-Wankendorf
für die Gemeinde Bönebüttel, Ortsteil Husberg für das Gebiet**

zwischen den Straßen „Harderkamp“,
„Plöner Chaussee“ und „Hasenredder“

1. Allgemeines

Die Amtsverwaltung Bokhorst-Wankendorf hat am 18.12.08 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Bönebüttel, Ortsteil Husberg

zwischen den Straßen „Harderkamp“, „Plöner Chaussee“ und „Hasenredder“

nach § 13 a Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren gefasst.

Es handelt sich um einen vereinfachten Bebauungsplan im Sinne § 30 Abs. 3 BauGB, da die örtlichen Verkehrsflächen nicht festgesetzt werden. Die Planzeichnung verzichtet ausdrücklich auf graphische Festsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) zugunsten Textlicher Festsetzung um gegebenenfalls durch Grundstücksumlegung entstehende Verdichtungspotentiale einzuräumen. Grundsätzlich sollen keine anderen als die textlich festgesetzte Bautiefe und Baudichten (GRZ 0,3) entstehen, weil auch die Nachverdichtung Grenzen finden soll. Die Wohnruhe und der ländliche Siedlungscharakter sollen erhalten bleiben.

Ziel des Bebauungsplanes ist eine Nachverdichtung der vorhandenen großen Baugrundstücke für eine Bebauung mit Einzelhäusern. Der Planbereich ist im Flächennutzungsplanes des Amtes Bokhorst-Wankendorf für die Gemeinde Bönebüttel als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der von den Straßen „Harderkamp“, „Plöner Chaussee“ und „Hasenredder“ umschlossene Planungsbereich stellt ein in sich geschlossenes Gebiet dar.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der §§ 1-4 und 8-13 a Baugesetzbuch (BauGB) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung. Weiterhin auf der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 und der Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.01.2000.

2. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand des bebauten Gemeindegebietes und wird durch die umgebenden Straßen von den angrenzenden Bauflächen abgeteilt.

Das Baugebiet hat eine Fläche von 4,725 ha und soll die rückwärtige bzw. innere Bebauung (Nachverdichtung) fördern.

3. Planungsziele

Mit der beabsichtigten B-Planänderung soll eine Nachverdichtung für einen in sich abgeschlossenen Teil des Gemeindegebietes erreicht werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Rechtsgrundlage für eine städtebaulich geordnete und mit den nachbarlichen Belangen abgestimmte Wohnbebauung geschaffen werden. Durch die Festsetzung von Grundstücksmindestgrößen und Begrenzung der Anzahl der Wohnungen pro Einzelhaus soll von vornherein eine Konfliktsituation vermieden werden.

4. Inhalt der Planung

4.1.1 WA

Die Festsetzung WA wurde getroffen, weil dies dem Bestand und Entwicklungsziel für das Gebiet entspricht.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig weil sie nicht dem Entwicklungsziel entsprechen.

4.1.2 Festsetzung Bautiefe

Begründung: Die Bautiefe von mind. 3,0 m bis max. 75,0 m von der jeweiligen öffentlichen Erschließungsebene ist festgesetzt, damit ein angemessenes Verdichtungspotenzial erschlossen wird, jedoch tiefere Bebauung nicht angemessen erscheinen. Öffentliche Erschließungsebenen sind Plöner Chaussee, Harderkamp, Hasenredder und Gartengrund..

4.1.3 Mindestgrundstücksgrößen

Begründung: Damit soll sichergestellt werden, daß der Charakter einer durchgrünten Wohnsiedlung beibehalten wird (einzelne Ausnahmen und Befreiungen sind nicht vorgesehen), es handelt sich hier um einen Grundzug der Planung.

4.1.4 Festsetzung Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten

Begründung: .Entspricht der Charakterisierung und dem Entwicklungsziel im Zusammenhang mit GRZ 0,3 als Obergrenze der Nachverdichtung. Befreiungen sind unzulässig.

4.1.5 Firsthöhe max. 8,50 m

Begründung: Die Gemeinde strebt eine gleichmäßige hohe Bebauung an.

4.1.6 Lärmschutz

Begründung: Durch genaue plausible Betrachtung ist der festgesetzte Lärmschutz an Grundstücken der Plöner Chaussee notwendig um ein qualitativ vertretbares Wohnen zu gewährleisten.

4.1.7 GRZ 0,3

Begründung: Diese Grundflächenzahl erscheint in Wohnsiedlungsbereich im Ortsteil Husberg vertretbar unter Beibehaltung der Siedlungsqualität. Ausnahmen und Befreiung auch in geringfügigen Ausnahmen sind unzulässig.

4.1.8 Baugrenzen

Auf die Festsetzungen von Baugrenzen und einzelnen Bauflächen wurde verzichtet, weil die Möglichkeit von flexibler und grenzüberschreitender Nachverdichtung eingeräumt werden soll.

4.2 Verkehrsflächen

Das Baugebiet ist durch die „Plöner Chaussee“, den „Harderkamp“ und den „Hasenredder“ erschlossen. Die rückwärtige Erschließung für neugeplante Bebauungen ist durch mindestens 3,50 m breite Zuwegungen herzustellen. Gering dimensionierte private Zuwegungen sind auch im Rahmen einer Befreiung nicht zulässig, weil die Gemeinde beengte Verhältnisse oder Erweiterungen der rückwärtigen Nutzung nicht durch zu knappe Wegebreiten ermöglichen möchte.

4.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

4.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Stichleitung an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Neumünster.

4.3.2 Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung sind Löschwasserbrunnen und Hydranten in ausreichender Zahl in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr gesetzt. Gemäß Arbeitsblatt „W 405“ DVGW wird die für Löschwasserzwecke erforderliche Wassermenge zur Verfügung gestellt.

4.3.3 Abwasserbeseitigung

4.3.3.1 Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem durch Leitungsergänzungen mit Anschluss an die bestehende Ortsentwässerung im „Harderkamp“, die über eine Pumpstation mit dem Schmutzwassernetz der Stadt Neumünster verbunden ist. Dort stehen ausreichende Kläranlagenkapazitäten zur Verfügung.

4.3.3.2 Das Oberflächenwasser der Grundstücke ist auf diesen zu versickern gemäß der Satzung der Gemeinde. Die Entwässerung des „Harderkamp“ ist bereits hergestellt.

4.3.4 Abfallbeseitigung

Im Kreis Plön wird die Abfallentsorgung aufgrund der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön (zuletzt geändert am 26.06.2003) durchgeführt. In der Gemeinde Bönebüttel erfolgt die Entsorgung des Abfalles durch die Fa. Remondis/AKP als Partner des Kreises -Amt für Abfallwirtschaft-. Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Straße bereitzustellen.

4.3.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz seitens der Stadtwerke Neumünster.

4.3.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann über das vorhandene Netz seitens der E.ON Hanse erfolgen.

4.3.7 Telekommunikation

Das Baugebiet wird an die Kommunikationsnetze der Telekom AG bzw. Kabel Deutschland angeschlossen.

4.4 Denkmalschutz- und -pflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Siedlungsfundstellen erwartet.

4.5 Immissionen/Altlasten

4.5.1

Anlagen und Betriebe, von denen unzulässige Staub- oder Geruchsimmissionen auf das Plangebiet einwirken können, sind nicht vorhanden.

4.5.2

Auf Altlasten aus Altstandorten gibt es keine Hinweise.

4.5.3

Im Baugebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Baubeginn sind die Bauflächen, auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

4.5.4

Anlagen zum Lärmschutz aus Verkehrslärm von der B 430 sind für zur „Plöner Chaussee“ ausgerichtete Schlafräume durch Schallschutzfenster zu erstellen.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege

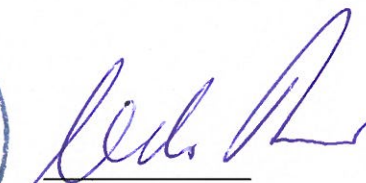
Das Plangebiet gehört zu der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Eine Ausgleichspflicht besteht daher nicht. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden zurzeit als Gartenflächen genutzt.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen stehen im Privateigentum, übergreifende Planungsabsichten sind durch Tausch oder Kauf zu realisieren..

Wankendorf, den 19.05.2009




Runow
(Bürgermeister)