

Gemeinde Schiphorst

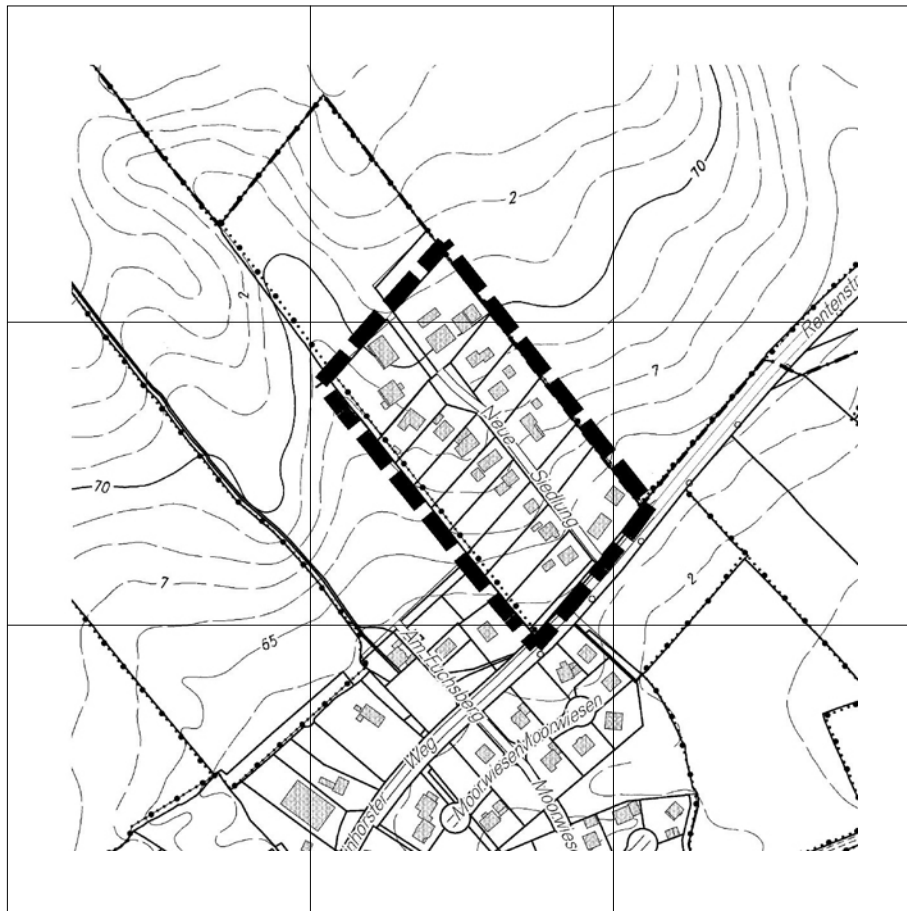
Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 11

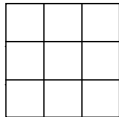
Gebiet: Beidseits der Straße Neue Siedlung, nördlich Steinhorster Weg (K 46)

Begründung

Planstand: Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 26.07.2016



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.4.	Plangebiet.....	3
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
3.	Planinhalt	5
3.1.	Städtebau	5
3.2.	Verkehrliche Erschließung	5
3.3.	Immissionen.....	6
4.	Ver- und Entsorgung	6
5.	Kosten	6
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
7.	Billigung der Begründung	6

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

An der Straße Neue Siedlung soll eine Baulücke bebaut werden. Es ist ein zweigeschossiges Gebäude geplant. Aufgrund der bisher vorherrschenden Eingeschossigkeit sieht die Gemeinde ein Planungserfordernis. Grundsätzlich wird eine stärkere Innenentwicklung in der Ortslage begrüßt. Allerdings soll die Einfügung in den Bebauungszusammenhang sichergestellt werden. Durch die vorliegende Planung werden im Bereich des Wohngebietes entlang der Stichstraße „Neue Siedlung“ Festsetzungen getroffen, die einen harmonischen Bezug von möglichen Neu – bzw. Umbauten zur Bestandsbebauung gewährleisten. So soll die Entwicklung der Gebäudehöhen begrenzt und bis zu einem gewissen Maß die Gestaltung der Gebäude geregelt werden.

Der Bebauungsplan wird als sogenannter einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Die Beurteilung von Bauvorhaben soll weiterhin im Rahmen des Einfügens nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen. Im Bebauungsplan werden lediglich ergänzende Bestimmungen zur Zulässigkeit von Vorhaben festgelegt.

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

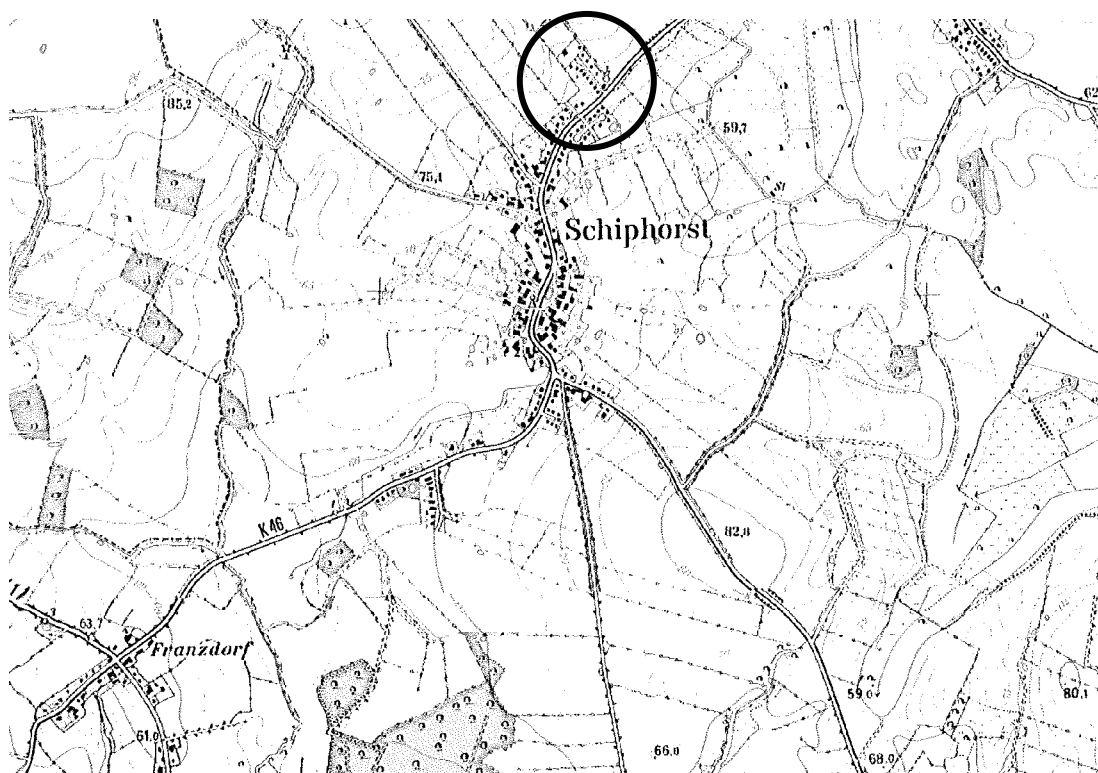
Für die Gemeinde Schiphorst gilt der im Jahr 2015 aufgestellte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

1.4. Plangebiet

Das Wohngebiet bestehend aus Einfamilien- und Doppelhäusern liegt am nördlichen Rand des Siedlungskörpers entlang der Stichstraße „Neue Siedlung“. In der Umgebung des Gebietes befinden sich hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen,

nach Süden hin bestehen weitere Wohnnutzungen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,3 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nördliche Flurstücksgrenzen der Flst. 41/7, 65 und 66 sowie Teilungslinie durch das Flst. 71.
Im Osten:	Gemeindegrenze zur Gemeinde Steinhorst.
Im Süden:	Straßenbegrenzungslinie der Straße Steinhorster Weg (K 46).
Im Westen:	Westliche Grundstücksgrenzen der Flst. 42/5, 42/6, 42/8, 42/14, 42/13, 42/18, 42/23, 42/24 und 41/7.



Lage des Plangebietes in der Gemeinde Schiphorst

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Zweigeschossigkeit als Maßnahme der Innenentwicklung zugelassen. Ergänzende gestalterische Regelungen sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes sicherstellen. So werden Festsetzungen getroffen, welche eine zukünftige bauliche Entwicklung des Wohngebietes in Anlehnung an die Bestandsbebauung sicherstellen. Das bisher homogene Gesicht der Siedlung wird dadurch aufgelockert und in Zukunft vielfältiger werden.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Das Plangebiet soll weiterhin nach § 34 BauGB eingestuft bleiben. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach dem Einfügegebot innerhalb der Bebauungszusammenhangs. Im unqualifizierten Bebauungsplan, der nur aus textlichen Festsetzungen besteht, werden ergänzende Regelungen zur Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt. Dem Planungsziel entsprechend wird die Entwicklung der Gebäudehöhen begrenzt. So werden höchstens 2 Vollgeschosse zugelassen und die maximal zulässigen First- und Traufhöhen auf ein moderates Maß begrenzt. Dadurch wird sichergestellt, dass die Gesamthöhe der Gebäude auch bei zweigeschossigen Häusern nicht aus dem Zusammenhang heraus ragt.

Die vorgeschriebene Mindestgrundstücksgröße orientiert sich an den bestehenden Baugrundstücken und trägt dazu bei, dieses aufgelockerte Wohngebiet mit großzügigen Gartenbereichen zu erhalten. Verhältnismäßig kleine Grundstücksgrößen, welche eine verminderte Privatsphäre nach sich ziehen, werden vermieden. In diesem Sinne wird auch die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 begrenzt. Damit wird dem Bestandscharakter eines ruhigen Wohngebietes mit einer moderaten baulichen Dichte Rechnung getragen.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit in zweigeschossiger Bauweise ist im zugehörigen Vorgartenbereich die Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen vorgesehen, um einer massiven Wandwirkung vom öffentlichen Straßenraum aus entgegenzuwirken.

Es werden Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden vorgesehen, welche sich an der Wandgestaltung der Bestandsbebauung orientieren und damit eine kontrastarme bauliche Entwicklung des Gebietes unterstützen.

Die Dachneigung wird je nach Geschossigkeit innerhalb einer überschaubaren Spannweite festgelegt. Dadurch wird die Entwicklung einer harmonischen Dachlandschaft erreicht. Für die Dacheindeckung sind Dachpfannen mit warmen bzw. anthrazitfarbenen Farbtönen zu verwenden. Eine blendende Wirkung der Dachflächen soll ausgeschlossen werden.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist bereits gegeben über die Bestandsstraße „Neue Siedlung“. Eine weitere Erschließung ist nicht vorgesehen.

3.3. Immissionen

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus Verkehrslärm der K 46 berührt. Aufgrund des Abstandes der vorhandenen Wohnbebauung zur Straße ergibt sich Lärmpegelbereich II. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können in der Regel bereits durch die Wärmeschutzdämmung sichergestellt werden. Festsetzungen zur Ausrichtung der Gebäude und Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass teilweise landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an vorhandene Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung angeschlossen.

5. Kosten

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

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind durch die Planung nicht berührt, da keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet und Artenschutzbelange nicht berührt werden.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Schiphorst wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am gebilligt.

Schiphorst,

Bürgermeister