

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 9

" GEGENÜBER DER KIRCHE "

Ortsteil Klein Meinsdorf,

in der Gemeinde Bösdorf,
Kreis Plön



H. Schmielt
Gemeinde Bösdorf
- Der Bürgermeister -

Bösdorf, den *7. März* ¹⁹⁹⁵
~~1994~~

Inhaltsverzeichnis

zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 9,
in der Gemeinde Bösdorf, Ortsteil Klein Meinsdorf
" Gegenüber der Kirche "

1. Lage des Baugebietes
2. Grundlagen B-Planes
3. Gründe zur Aufstellung des B-Planes
4. Zustand des Plangebietes
5. Städtebauliche Konzeption
6. Planinhalt
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Verkehr
 - 6.3 Ver- und Entsorgung des Baugebietes
 - 6.4 Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft
7. Maßnahmen zum Schutz von Immissionen
8. Flächenbilanz
9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
10. Kosten

1. *Lage des Plangebietes*

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 in der Gemeinde Bösdorf befindet sich am Nordrand der Ortslage Klein Meinsdorf, ca. 250 m südlich der B 76.

Das Plangebiet wird wie folgt grob begrenzt:

- im Norden der vorh. Zaun zum Altenteilerhaus Kirchstr. Nr. 14
- im Osten die Verlängerung der Grenze des Flurstückes 32
- im Süden die Grenze des Flurstückes 32
- im Westen die Fahrbahnkante der Gemeindestraße (Kirchstr.)

Der Bebauungsplan umfaßt einen Geltungsbereich von ca. 0,23 ha und gehört zur Gemarkung Bösdorf, Flur 3.

Folgendes Flurstück ist von der Änderung betroffen: 28/6.

2. *Grundlagen des Bebauungsplanes*

Der Bebauungsplan Nr. 9 wird aufgestellt auf der Grundlage der Planunterlagen. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bösdorf, wird im nachhinein in das Bauleitverfahren gebracht.

Als Kartengrundlage dient der Flurkartenauszug, angefertigt vom Katasteramt Plön.

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des B-Planes Nr. 9 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl I, S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage 1, Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.8.1990 in Verbindung mit Artikel I des Gesetzes vom 23.9.1990 (BGBl 1990 II, S. 885, 1122) in Verbindung mit § 1 Abs.2 (BauGBMaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993.
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl I, S. 127).

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 9 wurde von der Gemeindevertretung Bösdorf am 18.2.1993 beschlossen.

3. Gründe zur Aufstellung des B-Planes

Der B-Plan Nr. 9 der Gemeinde Bösdorf wird aufgestellt, weil es sich hierbei um die Deckung eines dringenden Wohnbedarfs handelt.

Die Gemeinde Bösdorf kommt damit der Aufforderung der Landesregierung nach, Bauland auszuweisen.

Der Geltungsbereich des B-Planes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und Friedhof ausgewiesen. Von der Planung eines Friedhofes wurde Abstand genommen. Die damit entstandene Baulücke, zwischen dem Altenteilerhaus im Norden und der angrenzenden Bebauung im Süden, ist geeignet für eine Bebauung mit 3 bis 4 Einfamilienhäusern.

Die Erschließung des Gebietes läßt keine Probleme erwarten, da die Anbindung über die Gemeindestraße sichergestellt ist.

4. Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet ist in seinem heutigen Zustand landwirtschaftlich genutzte Fläche.

5. Städtebauliche Konzeption

Das Gebiet liegt am Ortsrand von Klein-Meinsdorf. Durch die direkte Anbindung des Plangebietes an die Ortslage Klein-Meinsdorf wird die gewachsene dörfliche Siedlungsstruktur geringfügig weiterentwickelt.

Mit der Planung soll eine Fläche von 0,23 ha als WA-Gebiet ausgewiesen werden.

Die zukünftige Bebauung soll sich an die Maßstäblichkeit der vorhandenen Gebäude insbesondere nach Bauhöhe und Gebäudeabmessungen weitergehend angleichen.

6. Planinhalt

6.1 Art und Maß der baulichen Festsetzung

Das Gebiet wird als WA-Gebiet ausgewiesen. Es sind nur Einzelhäuser zugelassen, die als Einfamilienhäuser max. zwei Wohneinheiten enthalten dürfen.

Mit einer möglichen Parzellierung (Darstellung ohne Normcharakter) sind insgesamt 4 Einzelhäuser zu erreichen, bei einem Grundstückszuschnitt von ca. 23 m Tiefe und ca. 20 m Breite.

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der festgesetzten eingeschossigen Bauweise (Höchstgrenze) durch eine Grundflächenzahl von 0,20 geregelt. Maximal sind 2 Wohneinheiten je Gebäude zugelassen. Dies entspricht der angrenzenden und im Dorf vorhandenen Bebauung.

Sattel- und Walmdächer sind zulässig, mit einer Pfannen- bzw. Dachsteindeckung in roter, brauner oder anthrazitfarbenen Ausführung.

6.2 Verkehr

Eine grundsätzliche Verkehrsanbindung des Plangebietes ist durch die Gemeindestraße gegeben. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt durch einen 3,50 m breiten Stichweg, der mit GFL-Rechten belastet wird.

6.3 Ver- und Entsorgung des Baugebietes

6.3.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Bösdorf, der Ortsteil Klein-Meinsdorf, ist an das gemeindeeigene Wasserwerk angeschlossen. Der Anschluß zur vorhandenen Leitung in der Kirchstraße wird hergestellt.

6.3.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Das Plangebiet wird an das Energienetz des zuständigen Versorgungsträgers Schleswig AG angeschlossen.

6.3.3 Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser

Der Ortsteil Klein-Meinsdorf verfügt über ein zentrales Abwassernetz mit einem Abwassertransport zur Kläranlage der Stadt Plön. Die Schmutzwasserleitungen liegen in der Kirchstraße und können in das Baugebiet verlängert werden.

6.3.4 Abwasserbeseitigung - Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser von den Dach- und Hoffflächen soll auf den Grundstücken versickern. Der Stichweg entwässert in eine vorhandene Leitung in der Kirchstraße. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers wird im Zuge der weitergehenden Erschließungsplanung nachgewiesen.

6.3.5 Fernwärme

Gas stellt eine kostengünstige und umweltschonende Energiequelle dar. Mit den zuständigen Versorgungsträgern sind hierzu Abstimmungsgespräche zu führen.

6.3.6 Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Bösdorf ist an das Netz der Telekom angeschlossen. Eine Verkabelung des Plangebietes im Zuge der Erschließungsarbeiten ist vorgesehen.

6.3.7 Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung ist durch den Kreis Plön geregelt.

6.4 Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft

Durch die Bereitstellung von Flächen für die Ansiedlung neuer Baugebiete ist die Inanspruchnahme unversiegelter Flächen unerlässlich. Es werden daher unter Beachtung der Planungsgrundsätze des § 1 Absatz 5 BauGB nur Flächen in Anspruch genommen, die für den unmittelbaren bestehenden Bedarf erforderlich sind. Weil jedoch Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes sich nicht vermeiden lassen sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Der Bebauungsplan berücksichtigt dieses Erfordernis und trifft entsprechende Festsetzungen:

- An der östlichen Grenze wird eine 3,00 m breite, ebenerdige, dreireihige Anpflanzung aus heimischen Gehölzen festgesetzt. Der Gehölzstreifen wird den Grundstücken zugeschlagen, die Pflege und Unterhaltung verbleibt bei den Eigentümern.
- Entlang der Gemeindestraße wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.
- Die Grundflächenzahl wird auf 0,2 festgesetzt, damit der Grad der Versiegelung möglichst gering gehalten wird.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

8. Flächenbilanz

1. Das Plangebiet hat eine Bruttogesamtfläche von	2.300 m ²
2. Die Verkehrsflächen betragen	170 m ²
3. Pflanzstreifen und Grünfläche ergeben	280 m ²
4. Das Nettobaugebiet hat eine Fläche von	1.850 m ²

9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Flächen befinden sich in Privatbesitz. Ein Erwerb durch die Gemeinde ist nicht vorgesehen.

10. Kosten

Für die Gemeinde entstehen keine Kosten.

Bearbeitet: 6. April 1995
Dipl. Ing. Peter Brandt, 24306 Plön