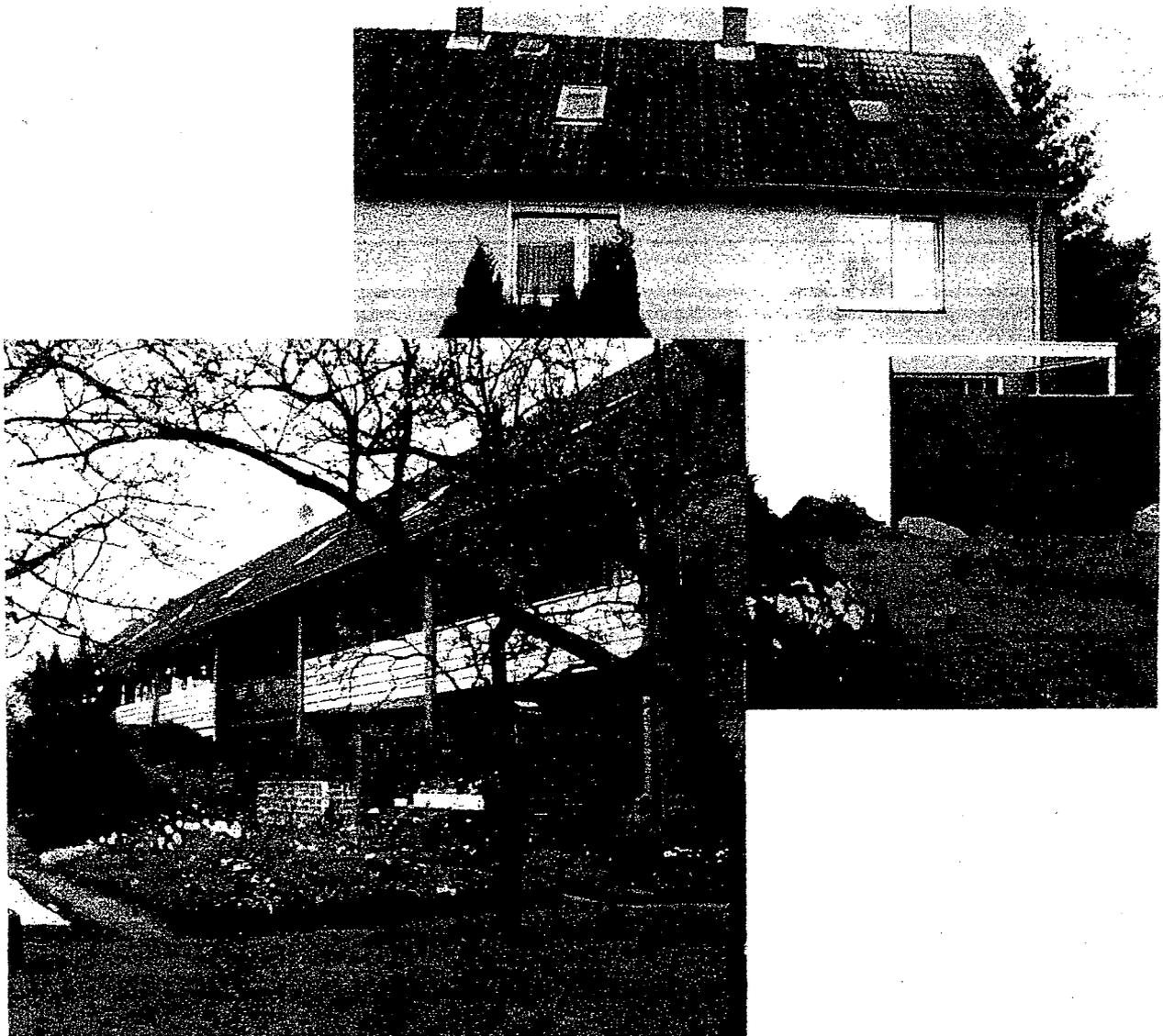


**BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR.27
-REIHENHÄUSER BJERRINGBROSTRASSE-
DER STADT WAHLSTEDT**

**FÜR DEN BEREICH DER REIHENHÄUSER IN DER
BJERRINGBROSTRASSE ZWISCHEN KRONSHEDER STRASSE UND
NORDLANDSTRASSE**



ZEICHEN: br/ li/mo

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 27 (BP 27)

für den Bereich: Der Reihenhäuser in der Bjerringbrostraße zwischen Kronsheider Straße und Nordlandstraße

-Reihenhäuser Bjerringbrostrasse-

Gliederung:

1.0 Grundlagen

- 1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich
- 1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.3 Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- 1.4 Rechtsgrundlagen
- 1.5 Plangrundlage

2.0 Begründung zu den Planinhalten

- 2.1 Erschließung
- 2.2 Baugebiete
- 2.3 Grünordnung

3.0 Ver- und Entsorgung

4.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens und Erschließungskosten

1.0 Grundlagen

1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich des Zentrums in der Stadt Wahlstedt innerhalb von Wohngebieten. Es wird begrenzt:

- Im Norden durch die Grünfläche auf dem Flurstück 11/201,
- im Osten durch die Stellplatzfläche an der Kronheider Straße,
- im Süden durch die Bjerringbrostraße,
- im Westen durch die zwei dreigeschossigen Wohnblöcke auf dem Flurstück 9/4 an der Nordlandstraße.

Im einzelnen kann der genaue Verlauf der Geltungsbereichsgrenze der Planzeichnung im M. 1:1000 entnommen werden.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 liegt der genehmigte Flächennutzungsplan vom 19.08.1965, mit seinen Fortschreibungen zugrunde. Da das B-Plangebiet im verbindlichen Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet dargestellt ist, ist das Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs. 2 BauGB gewährleistet.

1.3 Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Das gesamte B-Plangebiet ist erschlossen und Ende der 60iger Jahre mit Reihenhauszeilen im Rahmen des § 34 BauGB bebaut worden. Im Laufe der Jahre führte der wachsende Raumbedarf der dort lebenden Menschen zur Errichtung der unterschiedlichsten Formen von Wintergärten, Terrassenüberdachungen/ -einfriedungen, Schuppen, Unterständen und sonstigen Nebengebäuden auf den gartenseitigen Reihenhausflächen.

Ziel der B-Planaufstellung ist es deshalb die städtebauliche Situation so neuzuordnen, daß einheitliche Wintergartenanbaumöglichkeiten und zusammenhängende Gartenbereiche geschaffen werden.

1.4 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 27 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt genannten Fassung,
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (InvWoBauG) vom 22.04.1993 verkündet am 28.04.1993 im BGBl. Teil I, Nr. 16 S. 466,
- c) Die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) in der Fassung vom 11.Juli 1994,
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I Nr. 3 S. 58 vom 22.01.1991).

1.5 Plangrundlage

Die amtliche Plangrundlage im Maßstab 1:1000 wurde vom Katasteramt Bad Segeberg erstellt.

Höhenlinien sind nicht dargestellt, da keine nennenswerten Geländebewegungen im Plangebiet vorhanden ist.

2.0 Begründung zu den Planinhalten

2.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße K 102 (Neumünster Straße), die das Gebiet östlich in Richtung Bad Segeberg und nordwestlich in Richtung Neumünster anbindet. Im Anschluß dazu verläuft die Kronsheider Straße, die dann die Verbindung zwischen der K 102 und der Bjerringbrostraße darstellt.

Die innere Erschließung des bebauten B-Plangebietes erfolgt über die im BP 27 festzusetzenden „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“, die die bestehenden Fußwege planungsrechtlich sichern. Als nördliche Verlängerung dazu wird in der Mitte des B-Plangebiets eine fußläufige Anbindung an die nördliche Grün- und Spielplatzfläche festgesetzt.

Für den ruhenden Verkehr besteht auf dem Flurstück 11/46 eine Stellplatzfläche, die nicht verändert werden soll und die deshalb außerhalb des Geltungsbereich dieses B-Planes liegt.

2.2 Baugebiete

Art und Maß der festzusetzenden Nutzung werden entsprechend der vorhandenen Nutzung als reine Wohngebiete, mit II Vollgeschossen (zwingend) planungsrechtlich gesichert. Die Anordnung der vorhandenen Baukörper wird beibehalten und durch Baulinien gesichert (s. hierzu auch Teil - B Text Nr. 2.1). Die Erweiterungsmöglichkeit für Wintergärten werden pro Reihenhaustyp einheitlich zur Gartenseite hin angeordnet und die Größe der überbaubaren Grundfläche wird hier ebenfalls im Rahmen von Baulinien und baugestalterischen Festsetzungen (s. Teil - B Text Nr. 1.1, 4.1 und 4.2) festgesetzt.

Zur Freihaltung/Nichtversiegelung der privaten Grünflächen und zur Wahrung eines durchgrüneten Reihenhausgebietscharakters ist gemäß Text Nr. 3.1 die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen nicht zulässig, wird der zulässige Umfang der Nebengebäude auf 10 m³ (s. Text Nr. 3.2) beschränkt und werden die Einfriedungsmöglichkeiten gemäß Text Nr. 4.3 begrenzt.

2.3 Grünordnung

Wie unter 1.3 beschrieben, besteht zur Zeit im BP 27 die Gefahr der zunehmend ungeordneten Versiegelung und Überbauung der privaten Grünflächen. Die Wintergarten- und Nebenanlagenfestsetzungen sollen das B-Plangebiet in der Art neuordnen, daß die kleinen Reihenhausteilgrünflächen langfristig wieder einen einheitlicheren grünbestimmten Gartencharakter annehmen. Deshalb wird über die textlichen Festsetzungen der zunehmenden Versiegelung und Errichtung von Nebengebäuden auf diesen Gartenteilflächen entgegengewirkt. Darüberhinaus wird der grüingeprägte Vorgartencharakter planungsrechtlich gesichert.

Da die Reihenschanlagen einschließlich der Erschließung im Rahmen des § 34 BauGB bereits vor über 20 Jahren errichtet wurden und weil die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des §69, Abs.1, Nr.1 der LBO bis zu 30m³ umbauten Raumes, sowie die Errichtung von Gewächshäusern gemäß §69, Abs.1, Nr.23 LBO bisher ohne Bebauungsplan genehmigungsfrei waren, schränkt dieser B-Plan nur die Möglichkeiten zur Errichtung von Nebengebäuden zugunsten der Schaffung von Baurecht für die Wintergärten ein. Er schafft also kein neues Baurecht und stellt somit im Sinne des Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt - IV810 - 510.335/XI 350- 5120 vom 8.11.1994 keinen Eingriff dar. Auf eine differenzierte Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung kann deshalb hier verzichtet werden.

3.0 Ver- und Entsorgung

Da der Ausbau der Erschließungsanlagen bereits erfolgte, wird hier auf eine Nennung der Ver- und Entsorgungsträger verzichtet.

4.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens und Erschließungskosten

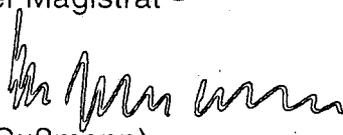
Aufgrund des bereits erfolgten Ausbaus der Erschließungsanlagen sind keine bodenordnenden und kostenverursachenden Maßnahmen erforderlich.

Diese Begründung wurde am 16.9.1996 gebilligt.
Der Satzungsbeschluß wurde am 16.9.1996 gefaßt.

Wahlstedt, den ...10. OKT. 96



Stadt Wahlstedt
- Der Magistrat -


(Gußmann)

Der Bürgermeister