



Satzung der Gemeinde Grube über den Bebauungsplan Nr. 8

Begründung

Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Grube - Begründung

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Allgemeines.....	1
1.1. Charakteristik des Plangebietes	1
1.2. Ziel und Zweck der Planung	1
1.3. Entwicklung der Planung	1
2. Städtebauliche Konzeption	1
2.1. Grundzüge der Planung.....	1
2.2. Bilanzierung der Wohneinheiten	2
3. Festsetzungen des Bebauungsplanes	2
3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	2
3.2. Baugestaltung.....	3
4. Grünordnung	3
5. Verkehrserschließung	4
6. Fläche für die Landwirtschaft	4
7. Fläche für Versorgungsanlagen	5
8. Technische Ver- und Entsorgung	5
8.1. Wasser und Abwasser	5
8.2. Energieversorgung.....	5
8.3. Abfallentsorgung	5
8.4. Kommunikation / Fernmeldeanlagen	6
9. Kosten für die Gemeinde	6
10. Flächenbilanzierung	6

1. Allgemeines

1.1. Charakteristik des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich am südlichen Rand der Ortslage, östlich des Gelenker Weges und betrifft die Flurstücke 33/39, 33/40 und Teilbereiche des Flurstückes 34. Das Gebiet umfasst ca. 0,75 ha (7500 m²).

Darüber hinaus ist der Gelenker Weg als Erschließungsstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden.

Das Flurstück 33/39 ist bebaut. Die vorhandene Bebauung entspricht nicht der typischen Bebauung in Grube. Auf dem Flurstück 33/40 befindet sich eine Nebenanlage. Es ist ansonsten mit Grün bewachsen. Der überplante Bereich des Flurstückes 34 ist bislang unbebautes Ackerland.

1.2. Ziel und Zweck der Planung

Der Planbereich umfasst auf den Flurstücken 33/39 und 33/40 Teilbereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Grube. Der aufgrund eines Formfehlers nicht rechtskräftig gewordene Bebauungsplan aus dem Jahre 1965 sicherte damals für diesen Planbereich Unterkünfte für sozial schwache Einwohner. Das Baufeld in diesem Bereich ermöglichte entsprechend dieser Absicht eine Aneinanderreihung von kleinen Wohneinheiten. Die damalige Nutzung dieser Grundstücke wurde aufgegeben.

Im Anschluss an diese beiden Grundstücke sind fünf weiterer Grundstücke in die Planung einbezogen worden. Die südliche Begrenzung zur freien Landschaft bildet ein in Teilbereichen vorhandener Knick. Alle Grundstücke sollen entsprechend der vorherrschenden allgemeinen Bauart und -weise sowie Wohnform Grubes bebaut werden können. So wird das einheitliches Bild der Bebauung im Gelenker Weg erhalten und weitergeführt.

1.3. Entwicklung der Planung

Die Planung der beiden Flurstücke 33/39 und 33/40 steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Aufgrund einer deutlich geringeren Bautiefe dieser Grundstücke, als im Flächennutzungsplan dargestellt ist, ist eine geringfügige Erweiterung der Wohnbebauung in südliche Richtung vertretbar.

2. Städtebauliche Konzeption

2.1. Grundzüge der Planung

Es soll eine Wohnbebauung entstehen, welche dem Dauerwohnen vorbehalten sein soll. Die Bauart, das Baumaß und die Bauweise sollen dem vorherrschendem baulichen Charakter in Grube entsprechen. Es ist eine offene, eingeschossige Bauweise auf relativ großen Grundstücken vorgesehen.

Entsprechend der Lage am Ortsrand von Grube sollen die rückwärtigen Grundstücksbereiche zur offenen Landschaft hin nicht bebaut werden. Hier sind private Obstwiesen als Ortsrandgrün geplant, die einen Übergang zwischen bebauten Ortslage und freien Landschaft schaffen. Die Abgrenzung zur freien Landschaft wird durch die Anpflanzung eines neuen Knicks markiert.

2.2. Bilanzierung der Wohneinheiten

In Grube als ländlichem Zentralort ist - gemäß Landesraumordnungsplan Ziffer 7.1. (4) - eine Erweiterung der Wohneinheiten um mindestens 83 WE bzw. 69 Wohngebäude (20% von 413 WE d.h. 83 WE bzw. 69 WG) möglich.

Die Ermittlung des Wohnbedarfes erfolgt entsprechend folgender Berechnung.

Datum	Wohnungsbestand	geschätzter Wohngebäudebestand
31.12.1994	413	344
31.12.1999	473	394
Gesamt	60	50

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr.6 - Johann-Stricker-Ring - stehen der Gemeinde 6 Grundstücke für die Bebauung bereit. Im Bereich Weberkamp stehen keine freien Baugrundstücke zur Verfügung. Zusammen mit den 6 neu geschaffenen Baugrundstücken für Wohngebäude am Gelenker Weg und den bereits bebauten 50 Baugrundstücken für Wohngebäude werden die Erweiterungsmöglichkeiten für Grube eingehalten bzw. unterschritten.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3, um auch in diesem Bereich von Grube eine lockere Bebauung zu gewährleisten. Auch die Festsetzungen der Eingeschossigkeit und der Grundflächenzahl von 0,25 wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 3 unverändert übernommen.

Entsprechend der in Grube vorherrschenden Bauweise und der Ortsrandlage wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Das Baufeld wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Bauflucht der nachbarlichen Straßenrandbebauungen sowie unter Berücksichtigung von Mindestabstandsmaßen zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Im Hinblick auf eine gemäßigte, bauliche Höhenentwicklung in Verbindung mit einer gewissen gestalterischen Einheit in der Bebauung wurden die Gebäudehöhen festgesetzt (maximale Firsthöhe = 10,00 m, maximale Traufhöhe = 3,50 m).

3.2. Baugestaltung

Grundsätzlich wird den Bauwilligen hinsichtlich der äußeren Gestaltung ihrer Gebäude die größtmöglich vertretbare Freiheit eingeräumt. Somit kann eine abwechslungsreiche und individuelle Bebauung entstehen. Zur Sicherung einer gemäß Baugesetzbuch und Bauordnung erforderlichen erträglichen städtebaulichen Gestalt des Gesamtgebietes erachtet es die Gemeinde Grube dennoch als erforderlich, einige grundsätzliche Vorgaben in Bezug auf die Gestaltung der Fassaden, der Dachgestaltung sowie der Nebenanlagen zu treffen:

Da die Dachformen, -neigungen und -farben (-materialien) sowie die Fassadengestaltung für den optischen Eindruck einer Bebauung, insbesondere auch ihrer Fernwirkung von besonderer Bedeutung sind, gelten diese Vorgaben als wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes und des Bebauungsplanes. Durch die Festlegung symmetrisch ausgerichteter Dächer sowie deren Dachneigung von 40°-50° wird der landestypischen Bauweise Rechnung getragen.

Eine einheitliche bzw. angepasste Gestaltung von Hauptgebäuden und Nebenanlagen macht das Erscheinungsbild der Bebauung interessant, harmonisch und attraktiv.

4. Grünordnung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Grube sind in mehrfacher Hinsicht grünordnerische Belange berührt. Zum einen ist die Eingriffsregelung abzuarbeiten, zum anderen bedarf die vorgesehene Knickverschiebung der naturschutzrechtlichen Genehmigung nach § 15b Abs.3 i.V. mit dem Knickerlaß Pkt.3.

Das Plangebiet umgrenzt mit den Flurstücken 33/39 und 33/40 bereits bebaute Grundstücke, die auf überwiegender Fläche gärtnerisch genutzt sind. Der zum Planungsraum gehörende Teil des Flurstückes 34 ist Ackerfläche. Der Gelenker Weg wird in diesem Abschnitt von einem Knick mit dominierender Hainbuche begrenzt.

Mit Acker und Gartenland werden Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz überplant. Die maximale Versiegelung beträgt bei der vorgegebenen Grundflächenzahl von 0,25 incl. der nach Baurecht möglichen Überschreitung von 50% ca. 2.000 m² (5.400 m² Gebietsgröße x 0,37 als korrigierte GRZ). Die bereits vorhandene Überbauung in einer Größenordnung von ca. 150 m² ist abzuziehen, so daß eine Versiegelung in einer Größe von 1.850 m² ausgleichspflichtig ist. Entsprechend der per Eingriffs-Ausgleichserlaß geregelten Ausgleichsrelationen ist für vollversiegelte Flächen ein Ausgleichsfaktor von 1 : 0,5 anzusetzen. Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 925 m².

Ausgleichsmaßnahmen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplan zu erbringen. Eine räumliche Entkopplung von Eingriff und Ausgleich ist nicht zu befürworten, da die Flächenverfügbarkeiten am Eingriffort gegeben sind und die Akzeptanz der Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarer und „erlebbarer“ Nähe weitaus größer ist.

Die östliche Geltungsbereichsgrenze bildet die Fortsetzung des vorhandenen Ortrandes und schafft einen einheitlichen Siedlungsrand. Durch die dort vorgesehen ca. 75m breite Grün- und Maßnahmenfläche entsteht eine harmonische Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft. So erhalten einerseits die ansonsten tief geschnittenen Grundstücke eine optimale Flächengröße und -form und andererseits kann die erforderliche Siedlungseingrünung in dieser Breite gleichzeitig Ausgleichsfunktionen erfüllen.

Innerhalb der Maßnahmenfläche sollen pro Eingriffsgrundstück 3 Obstbäume gepflanzt werden. Ansonsten ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Wertigkeit der Ausgleichsflächen kann dadurch gesteigert werden, dass sie durch einen Zaun vom Gartengrundstück abgeteilt werden. Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Knickversetzen, Knickneuanlage, Obstbaumpflanzungen und Einsaat der Sukzessionsfläche) werden von der Gemeinde durchgeführt. Die Ausgleichsflächen sind so konzipiert, daß eine Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege der Ausgleichsflächen nicht erforderlich wird. Lediglich der neu anzulegende Knick auf der Ostseite des Plangebietes muss in periodischen Abständen auf den Stock gesetzt werden.

Die Ortsrandbegrünung wird durch den Knick entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze bewirkt. Das Knickmaterial des ca. 85 m langen Knickabschnittes entlang des Gelenker Weges ist an die neu entstehende Ortsrandgrenze zu versetzen und in die Neuanlage zu integrieren. Die erste Knickpflege ist ca. 10 Jahre nach dessen Versetzen bzw. Anpflanzung erforderlich.

Durch eine Länge von ca. 140 m Knickneuanlage ist die lt. Knickerlass vorgegebene Ausgleichsrelation von 1:1,5 gewährleistet. Die Fläche der Knickneuanlage (140 m Länge x 5 m Breite) wird nicht als Ausgleichsfläche berechnet, da diese Maßnahme lediglich den Ausgleich bzw. Ersatz für die Knickverschiebung darstellt. 700 m² der Maßnahmenfläche stehen somit nicht als Ausgleichsfläche zur Verfügung. Bei einer Gesamtgröße von 2.100 m² Maßnahmenfläche verbleibt eine Flächengröße von ca. 1.400 m², wo durch die anzupflanzenden Obstbäumen und die Bereitstellung der Sukzessionsflächen der naturschutzrechtlich zu fordernde Ausgleich in Höhe von 925 m² mit einem rechnerischen Überschuss von 475 m² erbracht wird.

Die im Bebauungsplan festgeschriebenen Vorgaben zur Ausgestaltung der hinteren Grundstücksteile werden - ebenso wie baurechtliche Festsetzungen - mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes rechtsverbindlich und bindend, so dass sich die Grundstückseigentümer an diese Rechtsvorschriften zu halten haben. Dennoch wird die Gemeinde als Veräußerer der Baugrundstücke einen entsprechenden Hinweis, eventuell als Grunddienstbarkeit in die jeweiligen Kaufverträge aufnehmen. Die ordnungsgemäße Einhaltung der Rechtsvorschriften und -verträge ist dann - wie üblich - durch die örtliche Ordnungsbehörde zu gewährleisten.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen betragen ca. DM 19.000,- (entspricht 9.715 EURO).

5. Verkehrserschließung

Für den Planbereich besteht bereits eine Erschließung vom Gelenker Weg aus. Zur Erschließung der verbleibenden Ackerfläche des Flurstückes 34 ist an südlichen Geltungsbereichsrand entlang eines vorhandenen Knicks eine 6m Zufahrt vorgesehen.

6. Fläche für die Landwirtschaft

Die an der südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft - Ackerzufahrt - dient der Erschließung der rückwärtigen Ackerfläche. Auf der Fläche für die Landwirtschaft sind der vorhandene Knick sowie die ebenfalls bestehende Trafostation festgesetzt.

7. Fläche für Versorgungsanlagen

Die vorhandene Trafostation beinhaltet eine 11 kv Schaltstation. Diese Schaltstation ist zur Zeit noch in Betrieb, soll jedoch im Jahre 2001 abgebaut werden. Nach vollständiger Nutzungsaufgabe des Trafo-Gebäudes soll das Bauwerk stehen bleiben und als Fledermaus-Ersatzquartier hergerichtet werden. Erste Absprachen sind mit der BUND-Ortsgruppe bereits erfolgt.

8. Technische Ver- und Entsorgung

8.1. Wasser und Abwasser

Trinkwasserversorgung:

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung der Gemeinde Grube angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes wird durch den Zweckverband Karkbrook vorgenommen.

Abwasserbeseitigung:

Das anfallende Niederschlagswasser wird vom Zweckverband Karkbrook beseitigt. Es wird empfohlen, für das anfallende Regenwasser eine Nutzung zur Gartenbewässerung durch Zisternen o. ä. vorzusehen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über den Zweckverband Karkbrook, der die Schmutzwasserkanalisation unterhält. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage des Zweckverbandes Karkbrook zugeleitet.

Löschwasserversorgung und Brandschutz:

Der Brandschutz wird durch die freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Grube sicher gestellt. Der bauliche Brandschutz ergibt sich aus der Landesbauordnung. Eine überschlägige Berechnung der Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. ergibt, daß ca. 48 m³ Löschwasser pro Stunde für die Dauer von zwei Stunden erforderlich werden. Die Löschwasserversorgung ist durch die Anordnung einer entsprechenden Anzahl von Hydranten im Baugebiet gesichert.

Wasserschongebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschongebietes des Wasserwerkes Grube (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig- Holstein, MUNF, Februar 1998).

8.2. Energieversorgung

Die Gemeinde Grube wird durch die SCHLESWAG mit Strom versorgt.

Bezüglich einer Versorgung mit Gas besteht die Möglichkeit, die geplante Wohnbaufläche an das in der Ortschaft bereits bestehende Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein anzuschließen.

8.3. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird auf Kreisebene zentral durch den Zweckverband Ostholstein geregelt.

8.4. Kommunikation / Fernmeldeanlagen

Die Fernmeldeanlagen werden durch die Deutsche Telekom AG bereit gestellt.

9. Kosten für die Gemeinde

Kosten entstehen der Gemeinde gemäß § 127 Abs. 2 BauGB im Allgemeinen beim Bau bzw. Ausbau vorhandener oder geplanter öffentlicher Erschließungsanlagen und der Park- und sonstigen Grünanlagen. Da es sich bei diesem Bebauungsplan um bereits erschlossene Grundstücke handelt und keine öffentlichen Flächen vorzufinden sind, entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10. Flächenbilanzierung

Der gesamte Planbereich umfasst eine Fläche von rund 0,75 ha (7500 m²). Durch das Messen der ausgewiesenen Flächen wurden folgende Flächengrößen festgestellt:

Flächenbilanz

Nr.	Nutzung	Fläche in m ²
1	Allgemeines Wohngebiet	5400
2	Grünfläche - private Obstwiese -	2100
Summe		7500

Grube, den 27. Juli 2001



Wolfgang Pörschel
Der Bürgermeister

planung: blanck
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Waldstraße 5 D-23701 Eutin Tel. 04521- 79 88 11 Fax 04521- 79 88 10
email: eutin@planung-blanck.com
Eutin im Juli 2001