

Gemeinde Breitenfelde

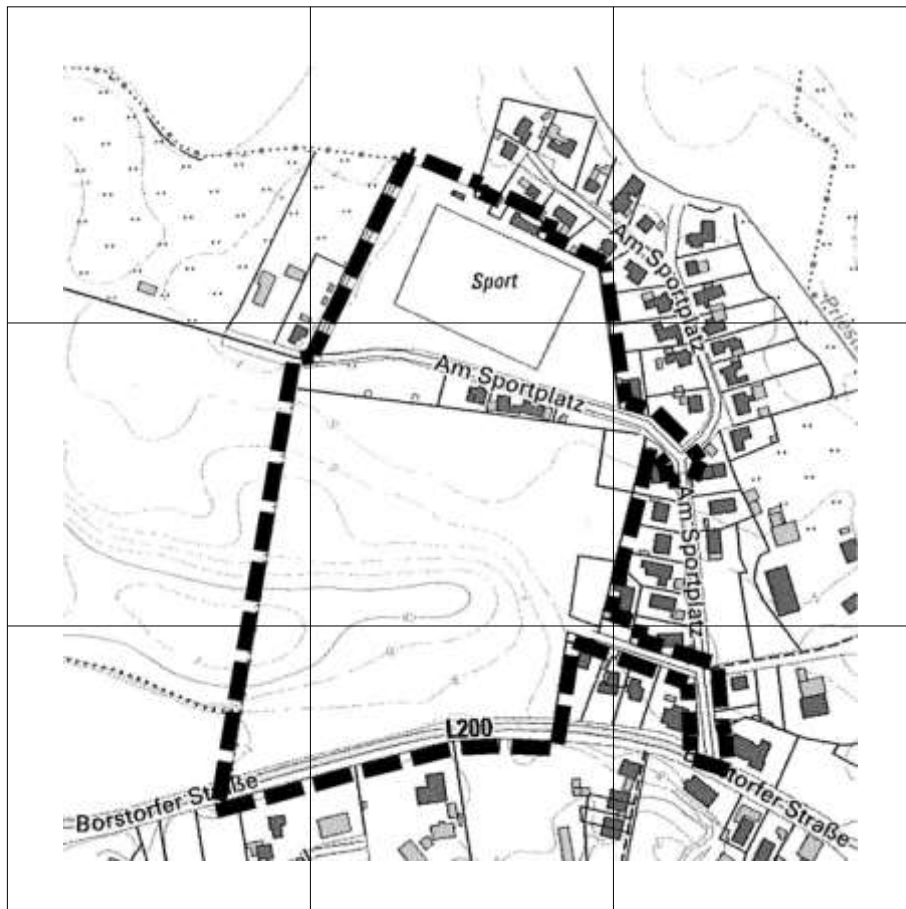
Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 13, 1. vereinfachte Änderung

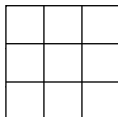
Gebiet: Luckesberg nördlich der L 200 / Borstorfer Straße, westlich der vorhandenen Bebauung der Straße "Am Sportplatz", den bestehenden Sportplatz einschließend

Begründung

Planstand: Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 02.04.2019



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	5
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

Nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Breitenfelde und Herstellung der Verkehrsanlagen möchte die Gemeinde die Höhenbezüge einiger Grundstücke auf das Niveau der zwischenzeitlich fertiggestellten Erschließungsstraße beziehen. Dadurch sollen Nachteile der betroffenen Eigentümer von unterhalb des Straßenniveaus liegender Grundstücke hinsichtlich der Gebäudeentwässerung ausgeglichen werden.

Darüber hinaus möchte die Gemeinde ihre gestalterische Absicht bezüglich der Dachformen bei unterschiedlichen Gebäudetypologien modifizieren. Es soll klargestellt werden, dass die tatsächliche Gebäudeform und nicht wie bisher die Geschosigkeit in Relation zur Dachneigung gesetzt wird. Die zulässige Dachneigung wird daher abhängig von der Traufhöhe neu geregelt.

Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen wird nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind. Der Plan wird daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

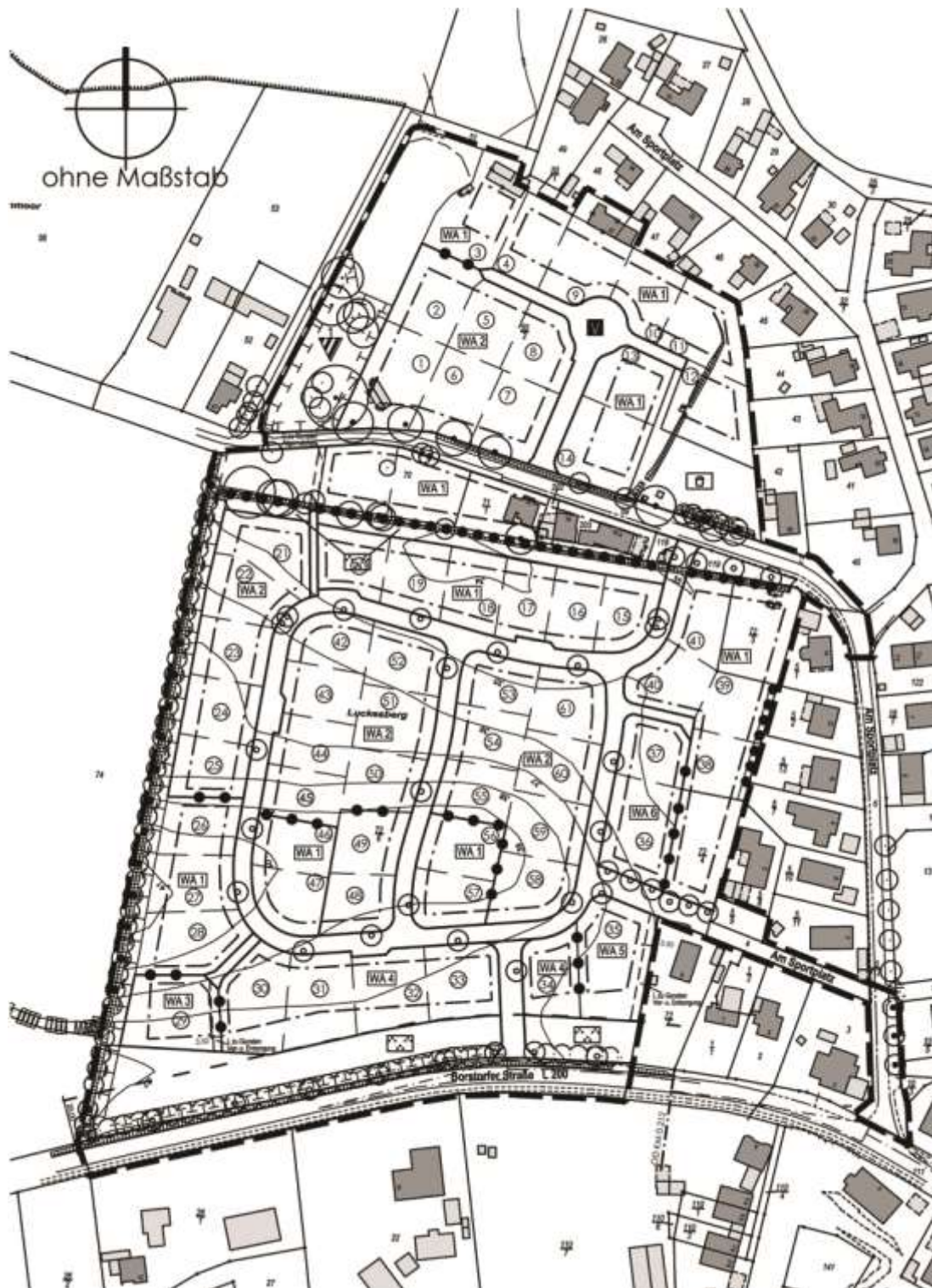
Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet gilt der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Breitenfelde mit seinen Änderungen. Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird nicht von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes abgewichen, dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB ist Rechnung getragen.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Breitenfelde. Die 1. vereinfachte Änderung bezieht sich räumlich auf den Gesamtplan. Die Textziffer 1. bezieht sich auf die bezeichneten Grundstücke 15 bis 21 und 29 bis 35, die Textziffer 8.1 auf das gesamte Plangebiet. Im nachfolgenden Übersichtsplan ist der Geltungsbereich dargestellt.



Übersicht Bebauungsplan Nr. 13 mit Nummerierung der Grundstücke

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Nach Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes bestehen für einige Grundstücke aufgrund der Höhenlage unterhalb des Straßenniveaus erschwerte Bedingungen bei der Schmutzwasserentsorgung. Mit der geplanten Änderung des Höhenbezuges auf das Niveau der Erschließungsstraße wird auf den betroffenen Grundstücken die zulässige Höhenlage für Gebäude angehoben, sodass auf den Einbau technischer Hebeeinrichtungen zur Schmutzwasserableitung verzichtet werden kann.

Um die in Abhängigkeit zur Geschossigkeit differenziert festgesetzten Dachneigungen im Plangebiet präziser zu fassen, werden die zulässigen Dachneigungen in Relation zur Traufhöhe gesetzt. Dadurch ergibt sich eine größere Gestaltungsfreiheit in den WA 2 - bis WA 6 - Gebieten, in denen eine 2-geschossige Bebauung zulässig ist. Gleichzeitig bleiben weitere Nutzungsebenen oberhalb des 2. Geschosses ausgeschlossen.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Die Textziffer 1 Art und Maß der baulichen Nutzung wird dahingehend verändert, dass für unterhalb des Straßenniveaus liegende Grundstücke der Höhenbezug auf das Niveau der fertiggestellten Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt festgesetzt wird.

Grundlage der Höhenvorgaben ist die Zielsetzung, dass auch nach der Bebauung das natürliche Geländenniveau erkennbar bleiben soll. Das Höhenniveau der Erschließungsstraße orientiert sich deshalb an den natürlichen Geländehöhen. In den Bereichen in denen einseitig der Straße ein deutlich tiefer gelegenes Geländenniveau besteht, führt dies dazu, dass die Entwässerungsleitungen höher liegen, als die Entwässerungsebene der Grundstücke. Durch die Neuregelung wird erreicht, dass Hebeanlagen nicht erforderlich werden bzw. Rückstauenebenen nicht entstehen.

Die Gestaltung der Dachneigungen wird in Bezug zur maximal zulässigen Traufhöhe neu geregelt. Es sind bei Gebäuden mit Traufhöhen bis zu 4,0 m Dachneigungen von 25° bis 51° zulässig. Bei Gebäuden mit Trauhöhen über 4,0 m sind Dachneigungen von 15° bis 25° zulässig.

Bei der bisherigen Festsetzung mit Bezug zur Geschossigkeit ergab sich die Fragestellung, ob hier jeweils die Definition der Landesbauordnung (LBO) anzuwenden sei. Dies war jedoch nicht Planungswille. Vielmehr geht es um den Gesamteindruck einer von außen wahrnehmbaren Gebäudekubatur abhängig von der Höhenlage der Traufe. Dies wird nunmehr klargestellt.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Belange der verkehrlichen Erschließung werden durch die Planung nicht berührt.

3.3. Immissionen

Die Planung bewirkt keine Veränderung der Immissionssituation.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist bereits gesichert, durch die vereinfachte Änderung ergeben sich keine Auswirkungen.

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 durch die vereinfachte Änderung keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet und Artenschutzbelange nicht berührt werden.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 13, 1. vereinfachte Änderung, der Gemeinde Breitenfelde wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am _____ gebilligt.

Breitenfelde,

Bürgermeisterin