

Gemeinde Bröthen

Kreis Herzogtum Lauenburg

B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplan Nr. 2

der Gemeinde Bröthen

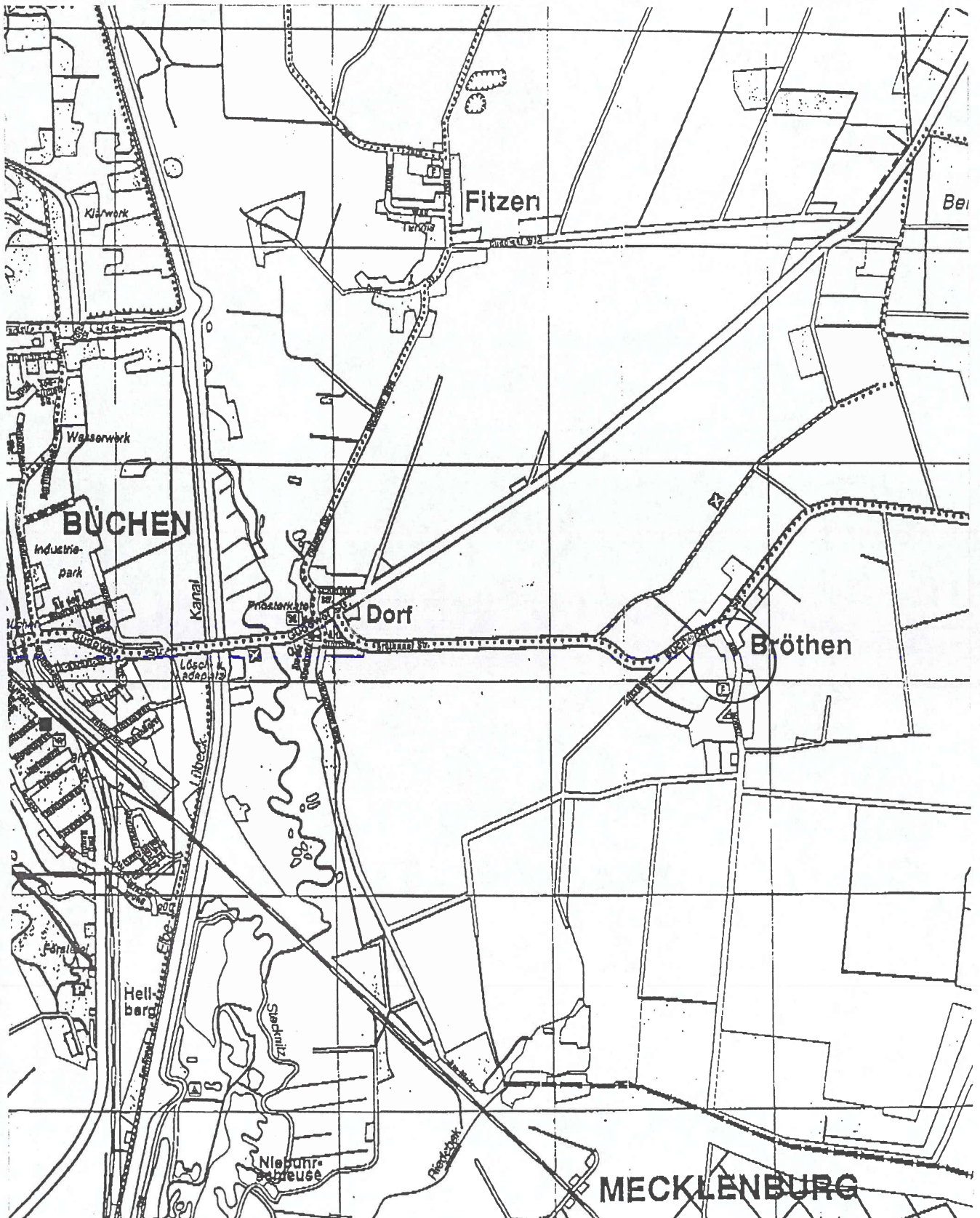
Gebiet:

**Östlich der Alten Dorfstraße,
zwischen Haus-Nrn. 1 und 7**

Originalausfertigung

Übersicht

Maßstab 1 : 12500



Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
 - 1.10 Beschlußfassung
 - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen
- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
 - 2.10 Lage
 - 2.20 Bisherige Nutzung/Bestand
 - 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
 - 2.40 Flächenbilanz
- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung
- 4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen
 - 4.10 Gestaltung
 - 4.20 Art der baulichen Nutzung
 - 4.30 Baugrenzen
 - 4.40 Bauweise
 - 4.50 Zahl der Vollgeschosse
- 5.00 Verkehrserschließung
 - 5.10 Innere und äußere Erschließung
- 6.00 Grünordnerische Belange
- 7.00 Versorgungsanlagen
 - 7.10 Wasserversorgung
 - 7.20 Feuerlöscheinrichtungen
 - 7.30 Schmutzwasserbeseitigung
 - 7.40 Regenwasserbeseitigung
 - 7.50 Energieversorgung
 - 7.60 Gasversorgung
 - 7.70 Abfallbeseitigung
- 8.00 Geruchsimmissionen
- 9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- 10.00 Beschluß über die Begründung

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlußfassung

Am 13.12.1995 faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Bröthen den Beschluß, für das Gebiet:

Östlich der Alten Dorfstraße,
zwischen den Haus-Nrn. 1 und 7

den Bebauungsplan Nr. 2 aufzustellen.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt.

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Flurkarte Maßstab 1 : 1000 des Katasteramtes Ratzeburg verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 2 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Neufassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung,
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 11.7.1994 - LBO 94 - (GVObI. SH S. 321),
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990.

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Bröthen befindet sich im mittleren Bereich des Dorfes Bröthen. Der Plangeltungsbereich liegt östlich der Alten Dorfstraße.

2.20 Bisherige Nutzung/Bestand

Das Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche, landwirtschaftliche Lagerfläche, Hoffläche und Scheune). In unmittelbarem Umfeld des Plangeltungsbereiches befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe sowie Wohnbebauung. Östlich angrenzend befindet sich landwirtschaftliche Nutzfläche.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 wird wie folgt begrenzt:

Im Süden:

Durch die nördliche Grenze des Flurstückes 7/2 bzw. durch eine parallel dazu verlaufende Linie.

Im Westen:

Durch die östliche Grenze der Alten Dorfstraße.

Im Norden:

Durch die südliche Grenze des Flurstückes 3/1.

Im Osten:

Durch eine Teilungslinie in 40,00 m Abstand zur östlichen Grenze der Alten Dorfstraße.

2.40 Flächenbilanz

Der Plangeltungsbereich umfaßt eine Gesamtfläche von 0,552 ha, die als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen wird sowie einen geringfügigen zusätzlichen Anteil an Verkehrsfläche.

3.00 **Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung**

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlaßten die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2:

Schaffung von 6 Baugrundstücken zur Erstellung von Einfamilienhäusern. Die Einfamilienhäuser sollen zur Deckung des örtlichen Bedarfes dienen. In der Gemeinde Bröthen sind nur noch wenige Bauflächen als Baulücken gemäß § 34 BauGB vorhanden. Um den örtlichen Bedarf an Wohnraum abzuschwächen, will die Gemeinde in dieser etwas größeren Baulücke 6 Einfamilienhäuser zulassen.

Als Zufahrt zu den rückwärtigen landwirtschaftlich genutzten Flächen wird im mittleren Plangeltungsbereich eine Trasse freigehalten. Diese Trasse kann auch einer möglichen Erweiterung der Bebauung als Erschließungstrasse dienen. Hierzu ist dann ein gesondertes Bauleitplanverfahren erforderlich.

Die Bebauung der einzelnen Grundstücke erfolgt abschnittsweise von Süden, je nach Bedarf an der Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung.

4.00 **Städtebauliche Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen**

4.10 Gestaltung

Die neu zu schaffenden Gebäude sollen sich in Art, Maß, Nutzung

und auch Gestaltung den vor handenen Gebäuden innerhalb des Ortes Bröthen angleichen bzw. als Wohngebäude auch ein wenig unterordnen.

Um den dörflichen Charakter zu erhalten, werden Sockelhöhen, Trauf- und Firsthöhen, Dachneigungen, Dacheindeckungen und Fassaden festgesetzt.

4.20 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen werden als "Dorfgebiet" festgesetzt, entsprechend des Flächennutzungsplanes, der umliegenden Festsetzungen und auch der umliegenden Nutzungen.

4.30 Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden als Briefmarkenflächen dargestellt, um die Grenzabstände deutlich zu dokumentieren. Für geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen für kleinere Bauteile wurde eine Ausnahme im Text Teil B vorgenommen.

4.40 Bauweise

Um die ortstypische Bauweise zu erhalten, wurde festgesetzt, daß nur Einzelhäuser zulässig sind.

4.50 Zahl der Vollgeschosse

Es ist nur eingeschossige Bauweise zulässig, entsprechend der umliegenden Bebauung.

5.00 Verkehrserschließung

5.10 Innere und äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von außen über die K 28 erschlossen.

Die innere Erschließung der Bauplätze erfolgt über die Alte Dorfstraße. Die Straße "Alte Dorfstraße" ist eine ausgebautete Straße mit asphaltierter Fahrgasse in 4,70 m Breite und einseitigem asphaltierten Gehweg in 1,50 m Breite. Gegenüberliegend befindet sich ein unterschiedlich breiter grüner Randstreifen mit anschließendem Knick auf Wall.

Eine private Erschließung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist festgesetzt worden, die auch zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Bebauung erschließen kann.

6.00 Grünordnerische Belange

Im Plangeltungsbereich befindet sich auf der Ostseite der Alten Dorfstraße ein Knickfragment, heruntergepflügt und mit geringem Knickwall, auf einer Länge von ca. 45,00 im südlichen Bereich. Der Knick soll zur Erhaltung des innerörtlichen Grüns als zu erhalten festgesetzt werden. Die Zufahrten wurden so festgesetzt, daß im Süden die vorhandene Ackerzufahrt genutzt wird, für das zweite Grundstück von Süden ein Durchstich erforderlich ist und für das dritte Grundstück eine Beeinträchtigung des Knicks nicht mehr erfolgt, da er in diesem Bereich bereits endet. Die weiteren Zufahrten wurden so festgesetzt, daß die neu gepflanzten Straßenbäume und der erhaltenswerte Laubbaum im Norden nicht beeinträchtigt werden. Weiter wurden die Zufahrten auf eine pro Grundstück und eine maximale Breite von 3,50 m festgesetzt.

Zur Abgrenzung und zur Verbesserung des Landschaftsbildes und als Ausgleich für einen 3,50 m breiten Durchstich durch das Knickfragment wird auf der Ostseite der Grundstücke ein Pflanzstreifen festgesetzt.

7.00 Versorgungsanlagen

7.10 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Büchen erfolgen. Der Ausbau erfolgt 1996.

7.20 Feuerlöscheinrichtungen

Der Brandschutz ist durch die Freiwillige Feuerwehr Bröthen gewährleistet. Löschteich und auch ein Tankfahrzeug sind vorhanden.

7.30 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung soll durch Anschluß an die zentrale Ortsentwässerung der Gemeinde Büchen erfolgen. Der Ausbau erfolgt 1996.

7.40 Regenwasserbeseitigung

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht.

Für die Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers ist von den Eigentümern eine Einleitererlaubnis nach §§ 2, 3, 7 und 7a WHG zu beantragen.

7.50 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die vorhandenen Anlagen der Schleswig AG.

7.60 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das 1996 neu zu erstellende Versorgungsnetz der Hamburger Gaswerke.

7.70 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung ist durch Satzung des Kreises Herzogtum Lauenburg geregelt und wird durch den Müllbeseitigungsverband Lauenburg vorgenommen.

8.00 Geruchsimmissionen

Evtl. Geruchsimmissionen werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung nochmals durch die Landwirtschaftskammer überprüft.

9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.

Ausbau und Ergänzung von öffentlichen Verkehrsflächen aufgrund der Planzeichnung - Teil A der Satzung - sind nicht erforderlich.

Erschließungskosten fallen somit nicht an, so daß auch keine Kostenbeteiligung für die Gemeinde Bröthen anfällt.

10.00 Beschluß über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bröthen am 13.11.1997 gebilligt.

Bröthen, den 08.01.98

Thomas A. ...
Bürgermeister

