

**Gemeinde Bröthen**

**Kreis Herzogtum Lauenburg**

# **B E G R Ü N D U N G**

---

**zur 1. vereinfachten Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 2**

**der Gemeinde Bröthen**

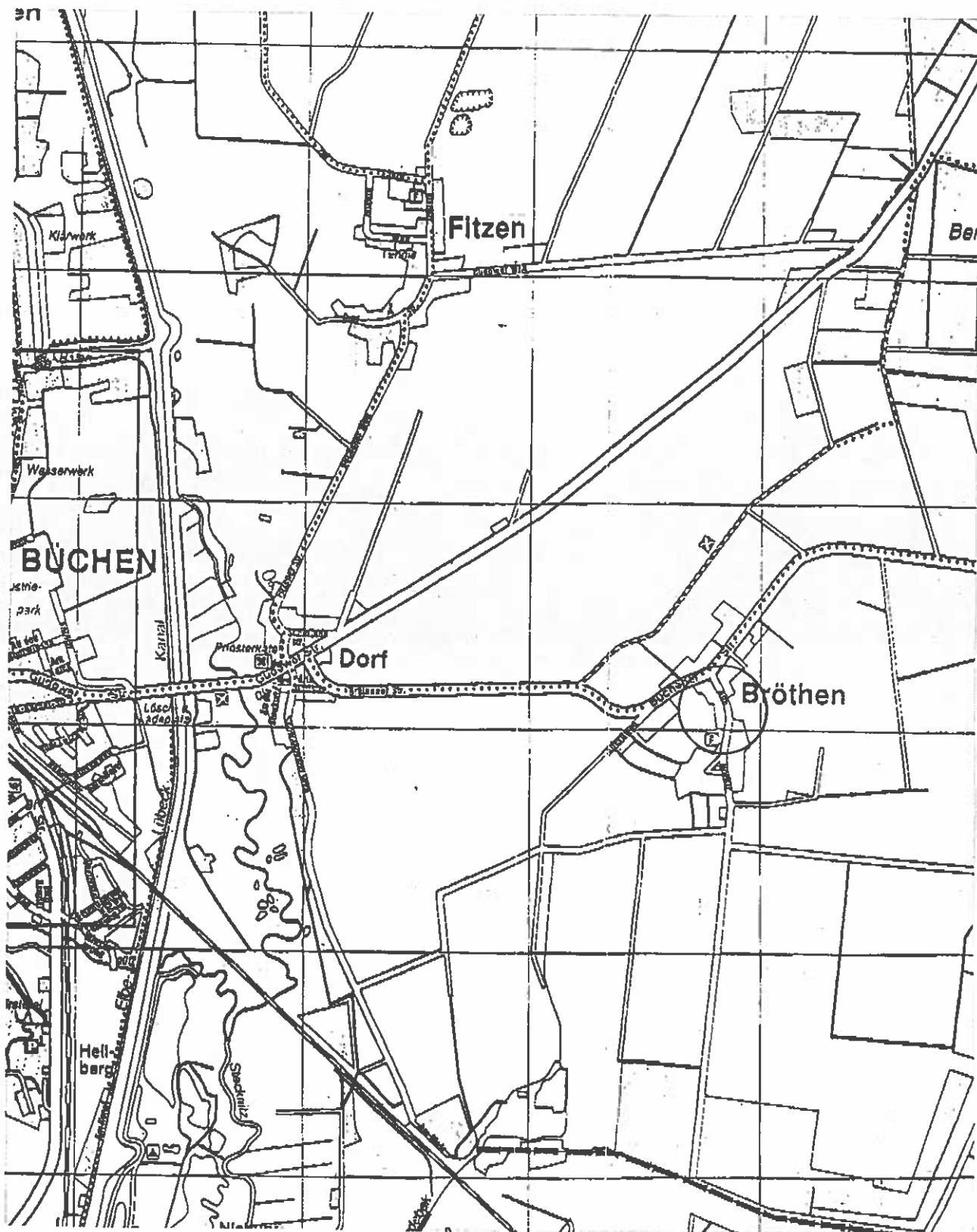
**Gebiet:**

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

**Stand: 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
  
- 8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
  
- 9.00 Beschluß über die Begründung

## 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

### 1.10 Beschlußfassung

Am 12.04.2000 faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Bröthen den Beschluß, für das Gebiet:

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

die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans 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 -  
(GVOBl. 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 der 1. vereinfachten Änderung 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 wurde ehemals landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche, landwirtschaftliche Lagerfläche, Hoffläche und Scheune). Diese landwirtschaftliche Nutzung wurde für Teilbereiche durch vorgenommene Bebauung bereits aufgegeben. 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 der 1. vereinfachten Änderung 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 der 1. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:

- Der Text (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 2 soll sich in Bezug auf die Gestaltung der baulichen Festsetzungen ändern. Es werden Festsetzungsänderungen bei der Dacheindeckung und bei den Fassaden vorgenommen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes möchte man den zukünftigen Bauherren mehr Freiheiten in der Gestaltung zugestehen, daher werden die Texte etwas aufgelockert.

### **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 vorhandenen 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, jedoch in einer etwas aufgelockerteren, umfassenderen Art und Weise.

#### 4.20 Art der baulichen Nutzung

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

Es erfolgte keine Änderung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 2.

#### 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.

Es erfolgte keine Änderung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 2.

#### 4.40 Bauweise

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

Es erfolgte keine Änderung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 2.

#### 4.50 Zahl der Vollgeschosse

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

Es erfolgte keine Änderung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 2.

## **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 ausgebaute 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.

Es erfolgte keine Änderung gegenüber dem Bebauungsplan Nr.2.

## **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 mit einer maximalen 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.

Es erfolgte keine Änderung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 2.

## 7.00 Versorgungsanlagen

Die Erschließung ist gesichert.

Es erfolgte keine Änderung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 2

## 8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.

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

## 9.00 Beschluß über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bröthen am 21.02.2001 gebilligt.

Bröthen, den 26.02.2001

Bürgermeister

*Bürgermeister*

