

GEMEINDE WITZEEZE BEBAUUNGSPLAN NR. 8

GEBIET:

HINTERLIEGERGRUNDSTÜCKE DORFSTRASSE 22 u. 24

BEGRÜNDUNG



1. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

Die Gemeinde Witzeeze möchte zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs neue Baugrundstücke ausweisen. Durch die Planung sollen im Dorfgebiet 3 neue Einzelhäuser in eingeschossiger offener Bauweise realisiert werden können. Bei Zulassung von maximal 2 Wohnungen pro 700 m² Grundstücksfläche können im Plangebiet maximal 6 Wohnungen entstehen.

Der westliche Teil des Plangebietes soll von Bebauung frei bleiben.

Zweck des Bebauungsplans ist es, für die Vorhaben innerhalb seines Geltungsbereichs rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, d.h. die Nutzung und Überbauung der Grundstücke, die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

2. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

Das ca. 6250 m² große Plangebiet wird im Bereich der zur Bebauung vorgesehenen Flächen z.Zt. als Extensivweide genutzt, das nordwestlich angrenzende Grundstück dient als Pferdekoppel. Auf den künftigen Baugrundstücken befinden sich 5 Zitterpappeln, die gerodet werden müssen. Eine Fliederhecke auf der Westseite des Erschließungsweges muß ebenfalls gerodet werden.

Das Plangebiet liegt in der inneren Ortslage des Dorfes im Bereich ehemaliger Hofkoppeln der heute meist nicht mehr landwirtschaftlich genutzten umliegenden Gehöfte.

Das Gebiet ist vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar, da es rückwärtig zu den Straßenbebauungen und zudem tiefer als die Umgebungsbebauung liegt.

3. ÜBERGEORDNETE + VORBEREITENDE PLANUNGEN

3.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde.

3.2 Landschaftsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Landschaftsplan der Gemeinde.

3.3 Landschaftsökologischer Fachbeitrag

Zu dem Bebauungsplan wurde ein landschaftsökologischer Fachbeitrag aufgestellt.

4. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB

4.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

Die Baugebietsflächen werden als „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt, weil sie im Flächennutzungsplan als solche dargestellt sind und dorfgebietsübliche Nutzungen zulassen sollen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

Durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,20) und die Zahl der Vollgeschosse (l) wird die städtebauliche Dichte und das Erscheinungsbild des neuen Baugebiets bestimmt. Die in der Bebauungsplansatzung gewählten Festsetzungen sollen gewährleisten, daß sich die neue Bebauung an dieser Stelle ortsgerecht in die vorhandenen Strukturen einfügt.

4.3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die festgesetzte Bauweise (Einzelhäuser in offener Bauweise) dient ebenfalls dem vorgenannten Ziel.

4.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt und regeln die Verteilung der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Hauptgebäude errichtet werden, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach § 6 LBO in den Abstandsflächen zulässig sind (z.B. Garagen), können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großflächig festgesetzt, um für die späteren Grundstückszuschnitte und die Gebäudestellungen auf den Grundstücken angemessene Freiräume zu gewähren.

4.5. Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3. BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke (700 m²) wird festgesetzt, weil ein kleinteiligerer Grundstückszuschnitt mit der damit verbundenen höheren Baudichte das Ortsbild stören würde.

4.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6. BauGB)

Die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl (2) der Wohnungen auf dem Grundstück soll gewährleisten, daß bei Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) keine ortsuntypischen Mehrfamilienhäuser entstehen. Die mögliche Alternative zur Erreichung dieses Zieles (Herabsetzung der GRZ) soll nicht angewendet werden, da Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit großzügigem Grundrißzuschnitt möglich bleiben sollen.

4.7. Private Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

Das nordöstliche Plangrundstück wurde als private Grünfläche festgesetzt, um eine allzu hohe Verdichtung in diesem Bereich zu vermeiden.

4.8. Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21. BauGB)

Die Zuwegung zu den Grundstücken erfolgt zur Vermeidung einer aufwendigeren öffentlichen Straße über eine Gemeinschaftsparzelle mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

4.9 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22. BauGB)

Die Flächen für Müllgefäßsammelplätze werden festgesetzt, weil die Grundstücke von den Fahrzeugen des Abfallentsorgungsträgers nicht angefahren werden können.

4.10 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25. a) BauGB)

Zur Durchgrünung des Plangebietes wird ein Pflanzgebot für Bäume entlang der Zufahr und auf den Grundstücken festgesetzt.

4.11 Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25. b) BauGB)

Zur Erhaltung einer schützenswerten Holunderhecke wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

5. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BauGB

Örtliche Bauvorschriften

Der § 92 LBO ermöglicht den Gemeinden die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften. Die in der Bebauungsplansatzung getroffenen textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sollen gewährleisten, daß sich die Gebäude, Straßen und Zuwegungen hinsichtlich der zulässigen Materialien und Formen in das Ortsbild einfügen.

7. ÜBERNAHMEN AUS DEM LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN FACHBEITRAG

Inhalte zur Übernahme in Planzeichnung oder Text des Bebauungsplanes werden im Fachbeitrag nicht gefordert. Empfehlungen zur Nutzun ger Privatgärten sollen nicht festgesetzt werden, da eine Durchführung unrealistisch erscheint.

7.1. Eingriffsermittlung

Durch die Planung werden die Güter Boden und Landschaftsbild betroffen. Durch die Bebauung mit Gebäuden und die Versiegelung durch die gemeinschaftliche Zufahrt sind insgesamt 678 m² Bodenvollversiegelung auszugleichen.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt nicht, da die Baumaßnahmen vom öffentlichen Raum her nicht einsehbar sind.

7.2. Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Es dürfen weder Bauschutt noch Reststoffe vergraben oder während der Geländemodellierung mit eingearbeitet werden. Die Holunderhecke im Westen der Bebauung ist schützenswert, es sollte weder Bautätigkeit noch Befahrung durch Baufahrzeuge in einem Abstand unter 3 m erfolgen.

Als schützenswert wird innerhalb des Baugebietes die schmale Holunderhecke im Westen der geplanten Bebauung festgesetzt. Vorbeugend ist darauf zu achten, daß es weder zu Bautätigkeit (auch keine Lagerung) noch Befahrung durch Baumaschinen in einem Abstand von 3 m kommt (DIN 18920).

7.3. Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Da in der Gemeinde Witzeze keine geeignete Fläche für Ausgleichsmaßnahmen bereitgestellt werden konnte, wurde hierfür eine Fläche in der Gemeinde Göttin gewählt. Es handelt sich um eine gemeindeeigene Fläche in der Gemarkung Göttin, Flur 1, Flurstück 13, die bislang als Acker genutzt wird. Hier soll in einer Größe von 1600 m² eine Streuobstwiese mit 25 Obsthochstämmen 10/12 entwickelt werden. Dabei sollen alte Sorten Äpfel und Birnen in drei Reihen gepflanzt werden. Die Bäume sollen entsprechend DIN 18917 fachgerecht gepflanzt und jeweils an 2 Pfählen angebunden werden. Für die Pflanzung durch eine Fachfirma ist eine 3-jährige Fertigstellungspflege zu vereinbaren. Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten. Die Fläche darf weder gedüngt noch mit Bioziden jeglicher Art behandelt werden.

Durch diese Maßnahme erfolgt eine vollständige Kompensation des Eingriffs.

Die Sicherung der Fläche und der darauf zu beachtenden Maßnahmen soll durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen den Gemeinden Witzeze und Göttin erfolgen.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde (Trennsystem).

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung.

Die Abwasserentsorgung und die Trinkwasserversorgung haben von der Straße Heideblock zu erfolgen. Seitens der Gemeinde werden nur die Grundstücksanschlüsse hergestellt.

Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke wird auf den Grundstücken gemäß ATV-A 138 zur Versickerung gebracht.

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaftsgesellschaft Lauenburg mbH (AWL) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragte Dritte durch. Die Entsorgung erfolgt gemäß Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung).

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag AG.

Die Gasversorgung erfolgt durch Hein Gas.

9. KOSTEN

Der Gemeinde entstehen durch die Maßnahme keine Kosten.

Witzeeze, den 27.09.2001


.....
Bürgermeister

