

# Begründung

---

## 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Groß Tarup - westlicher Teil" (Nr. 255)



## Inhalt

1.	Plangebiet .....	3
2.	Rechtliche Vorschriften .....	3
3.	Beschreibung des Gebietes .....	3
4.	Gründe für die Planaufstellung .....	3
4.1	Gründe für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) .....	3
5.	Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....	4
6.	Planinhalt und Festsetzungen .....	4
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
6.2	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.....	5
6.3	Zufahrten, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	5
6.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.	5
6.5	Geh- und Fahrrechte .....	6
6.6	Örtliche Bauvorschriften .....	6

Diese Begründung erläutert die mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Groß Tarup - westlicher Teil" (Nr. 255) verfolgten Ziele und Festsetzungen. Mit Ausnahme der nachstehend dargestellten **Teile** ist die Begründung des Bebauungsplanes "Groß Tarup - westlicher Teil" (Nr. 255) mit Stand vom 31.08.2012 und die Begründung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplan "Groß Tarup - westlicher Teil" (Nr. 255 – 1.v.Ä.) mit Stand vom 03.02.2015 weiterhin heranzuziehen.

## **1. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt zwischen:

im Norden: Einer nördlichen Linie im Abstand von 40 - 50 m zur verlängerten Achse der Straße „Norderfeld“,

im Osten: der Adelbybek,

im Süden: einer südlichen Linie im Abstand 30 - 35 m zur verlängerten Achse der Straße „Norderfeld“,

im Westen: den Straßen „Zur Adelbybek und „Vor der Kuppe“.

## **2. Rechtliche Vorschriften**

Mit In-Kraft-Treten der 3. vereinfachten Änderung wird innerhalb des

- räumlichen (Planzeichnung – Teil A) und
- sachlichen (veränderte textliche Festsetzungen – Teil B)

Geltungsbereiches der Bebauungsplan "Groß Tarup - westlicher Teil – 1. vereinfachte Änderung " (Nr. 255), rechtsverbindlich seit dem 03.02.2015, außer Kraft gesetzt.

## **3. Beschreibung des Gebietes**

Das Gebiet umfasst eine Größe von ca. zwei Einfamilienhausgrundstücken in Verlängerung der Straße „Norderfeld“ in Richtung Adelbybek. Hier grenzen die östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen an, die zukünftig über das Geh- und Fahrrecht erreichbar sein sollen.

## **4. Gründe für die Planaufstellung**

Der Bebauungsplan "Groß Tarup - westlicher Teil" (Nr. 255) sieht in Verlängerung der Straße Norderfeld eine Fuß- und Radwegeverbindung in die Grünfläche entlang der angrenzenden Adelbybek vor. Außerhalb des Plangebietes liegen jenseits der Adelbybek landwirtschaftliche Flächen, die von Norden über den Schmingsieger Weg erschlossen werden. Die im Rahmen des Bebauungsplanes "Groß Tarup - K 8" (Nr. 272) vorgesehene Fortsetzung der Hochfelder Landstraße unterbindet diesen Zugang. Der neue Entwurf sieht vor, die im Bebauungsplan Nr. 255 vorgesehene Wegeverbindung unter anderem in ein Wegerecht für landwirtschaftliche Zwecke umzuwandeln. Damit ist die Zugänglichkeit gewahrt. Diese Lösung ist mit dem betroffenen Landwirt besprochen.

### **4.1 Gründe für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB)**

Es werden **keine** Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.

Es bestehen **keine** Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter.

Durch die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

## **5. Umweltbericht gem. § 2a BauGB**

Aus den unter 4.1 genannten Gründen erfolgt eine Bauleitplanung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abgesehen.

## **6. Planinhalt und Festsetzungen**

Die Festsetzungen wurden redaktionell angepasst bezogen auf den Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 255. Der Vollständigkeit halber werden die angepassten Festsetzungen hier nochmals erläutert. Als einzige Neuerung kommen die Geh- und Fahrrechte hinzu (s. 6.5).

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung ist das allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Neben Wohnnutzung sind die Nutzungen gem. § 4 BauNVO allgemein zulässig. Dies trägt zu einer dem Ortsrand entsprechenden Nutzungsvielfalt bei. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes können zu nachbarschaftlichen Konflikten führen und entsprechen nicht der städtebaulichen Konzeption. Aus diesem Grund sind sie im Bebauungsplan unzulässig.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ ist die Bebauung auf ein Geschoss und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m über Gelände begrenzt. Dies schafft eine ruhige und einheitliche Höhenstruktur der Bebauung im Quartier.

Durch die Festsetzung von Traufhöhen wird eine harmonische Gestaltung der Baukörper im gesamten Gebiet erreicht. Um einen harmonischen Übergang zum Landschaftsraum zu erreichen, wird am Rand die Geschossigkeit auf ein Geschoss begrenzt (WA 1).

Bezugspunkt für die Höhen der Baukörper ist das mittlere Niveau des angrenzenden Erschließungsabschnittes. Steigt das Gelände an, darf die Bezugshöhe um das Maß der natürlichen Steigung erhöht werden, damit die Gebäude bei ungünstigen Lagen nicht in das Gelände eingelassen werden müssen. Das Maß der natürlichen Steigung wird zwischen der mittleren Höhe des angrenzenden Erschließungsabschnittes (Bezugspunkt) und der Geländehöhe im Bereich der dem Straßenraum zugewandten Gebäudeseite (Mittelwert) ermittelt.

## 6.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine lockere durchgrünte Bebauung umzusetzen.

Die Baugrenzen für die einzelnen Grundstücke wurden entsprechend einer Bebauung mit Einzelhäusern ausreichend groß dimensioniert.

Der seitliche Grenzabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt in der Regel 3,00 m. Der Abstand der Baugrenzen zur Straße variiert je nach Lage der Grundstücke. Die rückwärtigen Baugrenzen dürfen durch eingeschossige Anbauten wie Wintergärten oder Veranden bis zu 3,00 m überschritten werden.

In den Flächen, die in der Planzeichnung als Flächen für Aufschüttungen festgesetzt sind, muss das Gelände für das Wohngebäude von der Straße maximal bis zur hinteren Baugrenze auf 42,50 m ü NN aufgeschüttet werden. Die Abfangung des Geländes soll auf den privaten Grundstücken durch eine Böschung im Verhältnis 1:2 an der hinteren Grundstücksgrenze zur Adelbybek erfolgen.

## 6.3 Zufahrten, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb des Baufensters angeordnet werden, müssen jedoch einen Abstand von mindestens 5,00 m zu der Straße einhalten, von wo aus sie erschlossen werden. Zu anderen Straßen oder öffentlichen Flächen wie Gehwegen und Grünflächen muss ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden. Auf diese Weise wird vermieden, dass die Garagen zu sehr den öffentlichen Raum bestimmen und vor den Garagen ist ausreichend Platz für das Abstellen der PKWs vorhanden. Zum öffentlichen Raum sind durch den Mindestabstand von 1,00 m außerdem Anpflanzungen möglich.

Garagen sind aus dem gleichen Material wie das Hauptgebäude zu errichten und dem Wohngebäude unterzuordnen. Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind zu begrünen. Die maximale zulässige Dachneigung beträgt 20°. Die Höhe der Garage bzw. der überdachten Stellplätzen ist auf maximal 3,50 m begrenzt.

Nebenanlagen dürfen auch außerhalb des Baufensters angeordnet werden, wenn sie eine Höhe von 3,00 m und eine Fläche von 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Auf diese Weise sind dem Garten zugeordnete Räume möglich (Gartenhaus, Gerätehaus, Pavillon), ohne dass diese zu sehr dominieren können. Um eine ruhige städtebauliche Ordnung im gesamten Gebiet zu erreichen, ist die Errichtung von Nebenanlagen im Vorgartenbereich nicht zulässig.

## 6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Eine städtebaulich wirksame Gestaltung des Quartiers wird durch die zugeordneten Hausbäume auf den Grundstücken erreicht. Hier kommt, wie im übrigen Bereich des Quartiers der Zierapfel *Malus floribunda* zum Einsatz.

Am Siedlungsrand zwischen den Grundstücken und der Adelbybek wird eine extensive Wiese entwickelt und eine kulissenartige Bepflanzung des Bachufers mit Hilfe von Schwarzerle erstellt.

## 6.5 Geh- und Fahrrechte

Die Fläche „GF“ ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Flächen am Schmingsieger Weg zu belasten. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde aus dieser Fläche einen 4,50 m breiten allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, eine allgemein zugängliche bis zu 4,50 m breite Fußgängerbrücke (einschließlich der erforderlichen baulichen Anlagen) herzustellen und zu unterhalten. (Bei der Begründung eines Gehrechtes können geringfügige Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche „GF“ bis zu einem Maß von 3,00 m zugelassen werden.)

## 6.6 Örtliche Bauvorschriften

Gestalterische Festsetzungen nach LBO werden nur in Bezug auf die Dächer und Einfriedung der Grundstücke getroffen. Es werden alle üblichen Dachformen zugelassen, lediglich das Tonnendach wird aufgrund seiner besonderen Form, die sich nicht in die Dachlandschaft von Spitzdächern integriert, ausgeschlossen. Pultdächer müssen sich an die Dachform des Satteldaches anlehnen und beidseitig Traufen ausbilden. Auf diese Weise wird vermieden, dass dem First zugeordnete, bis zu 12,00 m hohen Wände (erlaubte Gebäude-/Firsthöhe!) räumlich den Eindruck einer 4-Geschossigkeit vermitteln.

Um auch in Bezug auf die farbliche Gestaltung der Dächer ein Mindestmaß an Einheitlichkeit zu gewährleisten, sind bei Dacheindeckungen aus Ton oder Beton nur dem roten, schwarzen oder grauen Farbspektrum zugehörige Farbtöne zulässig.

Unbeschichteten Metaldächern sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. Das heutzutage überall saure Niederschlagswasser löst bei unbeschichteten Metaldächern (v.a. Zink und Kupfer) ständig Metallionen aus der Oberfläche ab. Untersuchungen belegen, dass diese bei einer Versickerungsanlage ohne Vorbehandlung direkt in das Grundwasser eingetragen werden würden. Die Versickerung von unbehandeltem Niederschlagswasser führt zu einer Verunreinigung des Grundwassers mit Schwermetallionen und ist somit wasserrechtlich unzulässig.

Bei Dacheindeckungen aus beschichtetem Metall muss die natürliche Farbe des Materials beibehalten werden. Andersfarbige Beschichtungen sind nicht zulässig, um ein zu buntes Erscheinungsbild zu vermeiden.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung von Garagen und überdachten Stellplätzen wird im Plangebiet eine höhere Durchgrünung erreicht.

Einfriedungen technischer Art der Grundstücke (Drahtzäune, Flechtzäune, Pflanzgefäße, etc.) zum öffentlichen Raum sind nur zulässig, wenn zum Straßenraum vor dem Zaun eine Hecke gepflanzt wird. Auf diese Weise wird verhindert, dass die Siedlung durch Zäune zum öffentlichen Raum überformt wird. Gleichzeitig werden keine Hecken zwingend zum Straßenraum festgesetzt. Dies ermöglicht eine freie Vorgartengestaltung und eine Offenheit der Grundstücke zur Straße.