

70

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplan Nr. 1

"Up den Kamp"

der Gemeinde Bantin, Kreis Hagenow,

für den Bereich

"östlich der Hauptstraße,

südlich des Weges nach Boissow"

Aufgestellt
im Auftrage der Gemeinde Bantin

Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung
Dipl.Ing. Eberhard Gebel, Architekt
2360 Bad Segeberg, Berliner Straße 10

I N H A L T

- 1. Allgemeine Grundlagen
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Bestand und Lage des Gebietes
- 2. Planungsziele
- 3. Entwicklung des Planes
 - 3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung
 - 3.2 Städtebauliche Daten
 - 3.3 Begrünung
 - 3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
- 4. Bodenordnung
- 5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- 6. Kosten

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bantin hat in ihrer Sitzung am 30.10.1992 beschlossen, für den Bereich "östlich der Hauptstraße, südlich des Weges nach Boissow" den Bebauungsplan Nr. 1 "Up den Kamp" aufzustellen.

Der Geltungsbereich erfaßt eine ca. 5,3 ha große Fläche im südöstlichen Bereich der bebauten Ortslage.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
- der Einigungsvertrag vom 31.08.1990 in Verbindung mit Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- die Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990

Als Kartenunterlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage im Maßstab M 1 : 1000 vom 11.02.1993.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung Dipl.Ing. Eberhard Gebel in Bad Segeberg beauftragt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt im Südwesten der Ortslage von Bantin, ist unbebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch einen vorhandenen Weg, der in die Dorfstraße mündet
- im Norden durch den Weg nach Boissow
- im Westen durch die Dorfstraße
- im Osten grenzt das Bebauungsplangebiet an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Das Plangebiet wird zur Zeit zur Hälfte als Ackerfläche genutzt. Die andere Hälfte (der westliche Bereich) ist eine feuchte Grünfläche mit Gehölzgruppen, die landwirtschaftlich nicht genutzt wird.

2. Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird erforderlich, um der Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser von bauwilligen Bürgern der Gemeinde Bantin nachzukommen.

Durch die vorgesehene Bebauung wird der Innenbereich der Gemeinde Bantin in der östlichen Ortslage ergänzt.

Zur Deckung des Eigenbedarfes sind in dem Bebauungsplangebiet die Errichtung von insgesamt 21 freistehenden Einfamilienhäusern nebst Folge-maßnahmen zum fließenden und ruhenden Verkehr sowie Grünordnungsmaßnahmen vorgesehen.

Die zwischen Dorfstraße und dem neuen Baugebiet liegende feuchte Grünfläche soll dabei als Sukzessionsfläche erhalten bleiben.

3. Entwicklung des Planes

3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die vorgesehene Bebauung orientiert sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung an der vorhandenen Bebauung.

Das neue Baugebiet wird als WA-Gebiet festgesetzt. Vorgesehen ist die Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise.

Durch eine relativ lockere Bebauung wird u.a. das Ziel verfolgt, einen harmonischen Übergang der Ortslage zur östlich angrenzenden freien Landschaft zu erreichen.

Die planerische Konzeption sieht vor, durch die Gruppierung der geplanten Wohngebäude um eine Wohnstraße mit einem kleinen Platz ein Wohngebiet mit hohem Wohnwert zu schaffen.

Hierbei sind folgende Grundsätze berücksichtigt:

- Ausrichtung der Gebäude nach Süd-West, um eine gute Besonnung zu gewährleisten
- Erschließung durch einen befahrbaren Wohnweg, der verkehrsberuhigt ausgebaut wird
- Gruppierung der Gebäude um eine gemischt nutzbare Platzfläche (verkehrsberuhigt)
- Neuerrichtung eines Redders als Abschirmung, Abgrenzung der bebauten Flächen gegenüber der freien Landschaft
- Schaffung einer ca. 2,6 ha großen Biotopfläche als Ausgleichsfläche, die als Sukzessionsfläche eine "Grüne Lunge" in der Ortslage bildet.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung. Die Grundflächenzahl ist mit 0,2 festgesetzt. Hierdurch wird eine lockere Bebauung und zudem eine großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohneinheiten der Gebäude auf max. 2 festgesetzt.

Diese Festsetzung erfolgt, um die aus besonderen städtebaulichen Gründen erwünschte lockere Besiedlungsform zu gewährleisten, zum anderen sind die vorgesehene verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung auf dieses gemeindliche Planungsziel abgestimmt.

3.2 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung Teil A durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 5,3 ha.

Hiervon entfallen auf

- | | |
|---|-------------|
| - WA-Gebiet (Wohngebäude) | ca. 2,20 ha |
| - Öffentliche Verkehrsflächen (Straße, Fußweg) | ca. 0,50 ha |
| - Öffentliche Grünflächen (Sukzessionsfläche, Abschirmfläche) | ca. 2,60 ha |

Durch die vorliegende Planung wird die Errichtung von insgesamt 21 Einzelhäusern ermöglicht. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 1000 m².

3.3 Begrünung

Die ca. 2,6 ha große vorhandene Grünfläche zwischen der Dorfstraße und dem neuen Baugebiet wird als Sukzessionsfläche erhalten und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Als Abschirmung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft wird im östlichen Bereich ein Redder (Doppelknick) angepflanzt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Als Ausgleich für den Eingriff wird ein Gelände am Hammerbach als Teilgeltungsbereich 2 mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und als Feuchtwiese renaturiert.

Im Bereich der verkehrsberuhigt ausgebildeten Erschließungsstraße und der Platzfläche ist das Anpflanzen von Einzelbäumen mit vorgesehen. Hierbei sind die Baumscheiben mit nichtversiegelten Flächen von mindestens 6 m² zu versehen.

3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die innergebietsliche Erschließung erfolgt über eine an den Weg nach Boissow anbindende Wohnstraße. Diese Wohnstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier Wohnstraße) dargestellt und soll als Mischfläche einheitlich gestaltet werden.

Diese Wohnstraße mündet in der Mitte des Bebauungsplangebietes in einen Platz, der auch als Zwischenwendekreis genutzt werden kann.

Dieser Platz ist ebenfalls als Mischfläche vorgesehen.

Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen werden in der verkehrsberuhigten Fläche einschließlich des Platzes errichtet.

Der Regelquerschnitt des Straßenprofils sieht bei 8,5 m Breite der öffentlichen Verkehrsfläche die Anordnung von Grünstreifen und das Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen vor. Die öffentlichen Parkflächen werden durch einen Bordstein gegen den verkehrsberuhigten Bereich deutlich begrenzt und optisch abgesetzt.

Nach Süden hin erfolgt die Anbindung ebenfalls an einen südlich des Baugebietes gelegenen Feldweg, an dessen Ende ein Zwischenwendekreis vorgesehen ist.

Die Anordnung des gemischt nutzbaren Platzes in der Mitte des Baugebietes sowie des Zwischenwendekreises im südlichen Plangeltungsbereich dient auch der Einschränkung von Durchgangsverkehr.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Gelände des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich zum größten Teil im Eigentum der Gemeinde Bantin. Die Gemeinde beabsichtigt, auch die ihr noch nicht gehörenden Flächen im nordöstlichen Plangeltungsbereich zu erwerben.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

A. Stromversorgung

Das Baugebiet wird an das Netz der WEMAG angeschlossen.

B. Wasserversorgung

Die Gemeinde Bantin ist an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Zarrentin angeschlossen. Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch Anschluß an diese zentralen Einrichtungen.

C. Abwasserbeseitigung

Bis zu dem geplanten Anschluß der Gemeinde Bantin an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Zarrentin erfolgt die Abwasserbeseitigung über Sammelgruben.

D. Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung der Straßen erfolgt durch Einleitung des vorher gereinigten Wassers in den vorhandenen Vorfluter. Das anfallende Dachflächenregenwasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden.

E. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises nach der Satzung der Gemeinde Bantin durchgeführt.

6. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Bantin voraussichtlich folgende, zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

A. Bau der Straße und der Platzfläche	ca.
B. Straßenentwässerung	ca.
C. Beleuchtungsanlagen	ca.
D. Grünfläche (Redder)	ca.

Summe

=====

Von der Gesamtsumme des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes trägt die Gemeinde Bantin gemäß § 129 (1) BauGB 10 %.

Die erforderlichen Mittel werden haushaltsmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushaltes bereitgestellt.

Gemeinde Bantin, den 03.09.93

Ruf

.....
Bürgermeister

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Up den Kamp" der Gemeinde Bantin für das Gebiet östlich der Dorfstraße, südlich des Weges nach Boissow wurde von der Gemeindevertretung Bantin in ihrer Sitzung am 03.09.93 gebilligt.

Bantin, den 03.09.93..

Siegel



Ruf

.....
(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Mai 1993