

**Begründung zur 3. vereinfachten Änderung
des Bebauungsplans Nr. 1.4
der Gemeinde Dassendorf**

für das Gebiet: westlich Kreuzhornweg – Am Nienhegen, Hinterste Koppel, Quellenweg, Götenweg, Wulersweg, Grenzwall, Buchenweg

Planungsstand:

16.09.2020

Satzungsbeschluss

1 Abgrenzung des Änderungsbereichs

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.4 betrifft die Straßenverkehrsfläche auf dem Flurstück 254 aus Flur 1, Gemarkung Sachsenwald der Gemeinde Dassendorf sowie die nördlich und westlich angrenzende Teilfläche des Reinen Wohngebiets im Bereich der Wendeanlage.

Der Ursprungsplan 1.4 für das Gebiet westlich Kreuzhornweg – Am Nienhegen, Hinterste Koppel, Quellenweg, Götenweg, Wulersweg, Grenzwall, Buchenweg trat am 04.07.1997 in Kraft. Für das Baugrundstück gilt zudem die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.4, die am 20.12.2012 in Kraft trat.

2 Inhalte der Planänderungen

2.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 (GFL 1), private Anliegerstraße

Der Bebauungsplan Nr. 1.4 der Gemeinde Dassendorf setzt die Erschließungsstraße im Änderungsbereich als Straßenverkehrsfläche fest. Diese bisher nicht hergestellte Straße soll in Abstimmung mit der Gemeinde Dassendorf als Privatstraße hergestellt werden, da sie als Stichstraße keine direkte verbindende Funktion für die Öffentlichkeit aufweist, sondern lediglich als Anliegerstraße für das nördlich angrenzenden reine Wohngebiet fungiert.

Die Verkehrsfläche soll daher zukünftig als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1 - Anliegerstraße) auf privater Grundstücksfläche festgesetzt werden. Das GFL wird zugunsten der Anlieger, der Allgemeinheit, der Ver- und Entsorgungsunternehmen, der Feuerwehr und der Gemeinde ausgewiesen.

2.1.1 Baulast und rechtliche Regelungen

Die Anliegerstraße wird in das private Eigentum des / der Grundstückseigentümer übergehen und die verkehrliche und technische Erschließung der jeweils rückwärtigen Grundstücke als Grunddienstbarkeit grundbuchlich durch ein Wege- und Leitungsrecht gesichert.

Verkehrssicherungspflichten (z.B. bei Straßenschäden, Streu- und Räumpflicht etc.) gehen auf den / die privaten Eigentümer über.

2.1.2 Technische Ausführung der Anliegerstraße

Die Anliegerstraße wird als 3,30 m breite durch Tiefborde gefasste Fahrbahn aus Sickerpflaster mit beidseitig verlaufenden durch Tiefborde gefasste Sickermulden (Breite je 1,20 m, Tiefe je 15 cm am tiefsten Punkt) ausgebaut. Die Sickermulden werden im Bereich der Grundstücksüberfahrten unterbrochen. Die Verkehrsfläche beträgt somit eine Breite von insgesamt 6 m und entspricht den bisherigen Festsetzungen der Verkehrsfläche.

In diesem Zusammenhang wird die Wendeanlage der Verkehrsfläche an zeitgemäße Anforderungen durch Entsorgungsunternehmen (Müllfahrzeuge) angepasst und der Durchmesser der Wendeanlage auf 22 m verbreitert. Bisher war ein Durchmesser von 16 m festgesetzt. Die Fahrbahn wird mit einer Breite von 5 m aus beidseitig durch Tiefborde gefasstes Sickerpflaster hergestellt. Der Wendekreis weist ein 2%iges Gefälle zum Zentrum auf, wo sich eine Versickerungsfläche mit einem Durchmesser von 12 m befindet.

2.1.3 Erschließung

Innerhalb der Anliegerstraße verlaufen mit Strom-, Gas-, Wasser- und Telekommunikationsleitungen (Glasfaser) alle notwendigen Trassen zur Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke.

Eine öffentliche Beleuchtung (ÖB) ist durch sieben ortsübliche Straßenlaternen im Abstand von 50 m gewährleistet. Die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung trägt der Eigentümer.

Die Wasserversorgung wird durch einen an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossenen Kanal DN 110 im Straßenverlauf sichergestellt, von denen die Hausanschlüsse abzweigen. Ein Leitungsrecht ist dafür eingetragen.

Ebenfalls im Straßenprofil verläuft ein privater Regenwasserkanal DN 300 (ohne Darstellung in Abb. 1), der das abfließende Schichtenwasser der Grundstücke in den gemeindlichen Regenwasserkanal auf Höhe Kreuzhornweg 59 einleitet.

Die Entwässerung der Straße erfolgt über Versickerungsmulden. Die Grundstücke versickern ortsnah. Die Genehmigung der unteren Wasserbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg liegt hierfür vor.

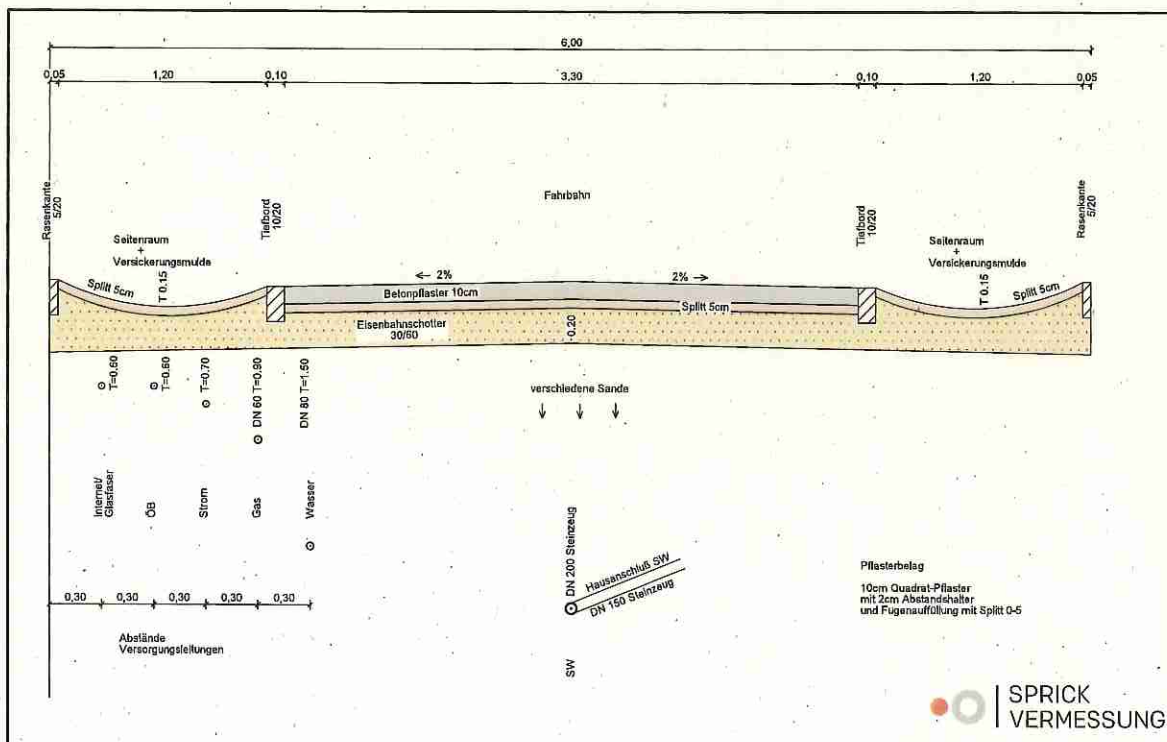


Abb. 1 - Straßenprofil der Privatstraße

2.2 Öffentliche Parkplätze

Die zwei öffentlichen Parkplätze innerhalb der Verkehrsfläche Hinterste Koppel wurden bisher nicht hergestellt. Dies trifft auch auf alle anderen ausgewiesenen öffentlichen Parkstände in den Verkehrsflächen des Ursprungsbebauungsplans 1.4 der Gemeinde zu. Ein Bedarf für diese Besucherparkstände ist in der Praxis nicht gegeben.

Aufgrund der vergleichsweise großen Grundstücke, werden Besucherfahrzeuge auf den privaten Grundstücksflächen abgestellt. Zukünftig wird daher auf die Festsetzung der öffentlichen Parkplätze verzichtet.

2.3 Baugrenze

Das Baufenster wird den veränderten Platzverhältnissen durch die Aufweitung der Wendeanlage angepasst. Dadurch wird ein Rücksprung der südlichen Baugrenze erforderlich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird dadurch in ihrer Größe von vormals 535 m² in der Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.4 auf 460 m² verringert.

Die Baugrenzen werden zur GFL-Fläche der Privatstraße mit einem Abstand von 1 m festgesetzt. Damit soll ermöglicht werden, dass Gebäude mit einem Abstand von nur 1 m zur GFL 1 – Fläche „Anliegerstraße“ errichtet werden und die entsprechenden Abstandsflächen der Gebäude teilweise auch auf dem als GFL 1 - Fläche „Anliegerstraße“ festgesetzten Teil des Grundstücks liegen.

Die GFL 1 – Fläche der Privatstraße liegt derzeit auf dem selben Grundstück wie das Baugrundstück. Durch die Festsetzung als GFL 1 - Fläche „Anliegerstraße“ ist dauerhaft sichergestellt, dass die Fläche nicht überbaut wird, sodass sich selbst bei einer etwaigen Ausparzellierung des als GFL 1 – Anliegerstraße festgesetzten Grundstücksteils keine Abstandsflächenproblematik ergibt. Erforderlichenfalls könnte auch eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Abstandsfläche auf dem als GFL 1 – Anliegerstraße festgesetzten Grundstücksteil erfolgen.

2.4 Von Bebauung freizuhaltende Grundstücke (Sichtdreiecke)

Im Bereich der Einmündung der privaten Anliegerstraße in den Kreuzhornweg sind Sichtdreiecke dargestellt. Da diese kein Bauland überlagern, kann auf Aussagen zur Freihaltung der Sichtdreiecke von Bebauung und höherem Pflanzenaufwuchs, um die Verkehrssicherheit und Leichtgängigkeit des Verkehrs zu gewähren, verzichtet werden. Die textliche Festsetzung Nr. 4 des Ursprungsbebauungsplans entfällt.

3 Übernahme der Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan bzw. der 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans

3.1 Reines Wohngebiet (WR)

Als Nutzungsart wird im Änderungsbereich weiterhin reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht auch weiterhin der städtebaulich gewünschten Gebietscharakteristik und stellt sicher, dass sich die Nutzung verträglich in das Umfeld einfügt.

Zulässig sind die Nutzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017¹; verglichen mit den bisherigen Zulässigkeiten sind durch die aktualisierte Gesetzgebung *Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen*, ergänzt.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO des WR sind im Ursprungsbebauungsplan nur für das an den *Kreuzhornweg* direkt angrenzende Grundstück durch textliche Festsetzung zugelassen (*Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Beherbergungsbetriebe sowie sonstige Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke*). An dieser Gliederung wird festgehalten. Für das Baugebiet innerhalb des Änderungsbereichs werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weiterhin ausgeschlossen, da diese i.d.R. Mehrverkehre und andere Immissionen generieren, die der gewoll-

¹ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ten ruhigen Wohnnutzung auf den rückwärtigen Grundstücken entgegenstünde und dem Erschließungskonzept aus Stichstraßen nicht entspräche.

Vgl. textl. Festsetzung Nr. 1:

Im Reinen Wohngebieten (WR) sind nur Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, zulässig. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

3.2 Bauliche Dichte: Mindestgrundstücksgrößen und Grundflächenzahl (GRZ)

Der Ursprungsbebauungsplan 1.4 der Gemeinde Dassendorf sowie die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.4 setzen die Mindestgrundstücksgröße von 1.300 m² bei einer Grundflächenzahl von 0,12 für das betreffende Baugrundstück fest. Diese Festsetzungen werden übernommen.

Die Grundflächenzahl setzt ins Verhältnis, wie groß der Anteil bebauter Fläche zur unbebauten Fläche des Grundstücks sein darf. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,12 ermöglicht eine Bebauung von 12% des Grundstücks. Bei einer angenommenen Grundstücksgröße von 3.685 m² ergibt sich eine maximal mögliche Grundfläche der Bebauung von 442 m².

3.3 Geschossigkeit

Die Geschossigkeit der Gebäude wird auch weiterhin mit I, d.h. maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. So wird sichergestellt, dass die Bebauung sich in das Ortsbild und Wohnumfeld einfügt.

3.4 Art der Bebauung und Begrenzung der Wohneinheiten

Es ist weiterhin eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Somit wird sichergestellt, dass sich die Bebauung in die vorhandenen Bebauungsstrukturen einpasst und die charakteristische und gebietstypische Bebauung im Bereich der Waldsiedlung widerspiegelt.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird weiterhin mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass u.a. die Verkehre und der Stellplatzbedarf auf ein verträgliches Maß beschränkt bleibt.

3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 (GFL 2), Fußweg

Das bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das die Wendeanlage der Hintersten Koppel nach Osten mit dem östlich angrenzenden Waldgebiet als Fußweg verbindet, wird in übernommen und bleibt erhalten.

Begünstigter bleiben die Allgemeinheit, Feuerwehr und die Gemeinde. Der Weg wird gemäß den Anforderungen des Bebauungsplans 1.4 als 4 m breiter Fußweg in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt.

3.6 Pflanz- und Erhaltungsgebote sowie sonstige grünordnerische Festsetzungen

3.6.1 Baumerhalt und Ersatzpflanzungen

Einzelbäume werden festgesetzt, um den charakteristischen Baumbestand mit vielen und großen Laubbäumen innerhalb der Baugrundstücke zu sichern und der Eigenart der Waldsiedlung zu entsprechen. An diesem Konzept wird auch weiterhin festgehalten.

Die 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplans setzte auf dem Baugrundstück zuletzt drei Buchen eine Birke sowie eine Baumgruppe aus drei nicht weiter nach Art bezeichneten Ein-

zelbäumen zum Erhalt fest. Bei der Baumgruppe handelte es sich ebenfalls um Birken. Der Lebenszyklus von Birken ist im Vergleich zu anderen einheimischen Laubbaumarten deutlich verkürzt. Mit Ausnahme zweier Buchen im Nordosten und im Nordwesten des Baugrundstücks, sind die übrigen zum Erhalt festgesetzten Bäume zwischenzeitlich abgängig. Die erhaltenen Buchen werden auch weiterhin zum Erhalt festgesetzt.

Für die abgängigen Bäume setzt der Bebauungsplan ein Anpflanzgebot für fünf Einzelbäume fest.

Vgl. textl. Festsetzung Nr. 2.1:

Im Reinen Wohngebiet sind fünf einheimische Laubbäume neu zu pflanzen. Die Pflanzungen müssen einen Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über Erdreich, aufweisen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und wenn nötig durch Sicherungsmaßnahmen zu schützen.

Der fortfallende Baumbestand ist durch Neuanpflanzung zu ersetzen.

Im Wurzelbereich (Kronentraufbereich) zzgl. 1,00 m im Radius zu erhaltender Bäume sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

Sollten durch An-, Um- oder Neubauten, die Erstellung von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen sowie für die Anlegung von neuen Zufahrten Bäume gefällt oder beschädigt werden, die bereits einen Stammumfang von 80 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über Erdreich, haben, so sind Ersatzpflanzungen in gleicher Art, Stammumfang 18-20 cm, und doppelter Anzahl auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Dies gilt auch für Bäume innerhalb von Grundstückszufahrten.

3.6.2 Einfriedungen

Für eine einheitliche Gestaltung der Grundstückseinfriedungen werden die diesbezüglichen Festsetzungen zu Art und Höhe der Einfriedungen beibehalten. Die Gestaltungsvorschriften aus Laubhecken, die gleichzeitig eine Naturschutzfunktion übernehmen, entsprechen auch weiterhin den gemeindlichen Zielvorstellungen zur Ortsgestaltung.

An der Höhenbegrenzung der Einfriedungen entlang öffentlich zugänglichen Straßen und Wege wird festgehalten, um die Einsehbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten. Höhere Hecken haben stets einen abweisenden und verschlossenen Charakter.

Vgl. textl. Festsetzung Nr. 2.2:

Die Einfriedungen der Grundstücksgrenzen sind nur mit lebenden oder geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Bei zusätzlichen Einzäunungen muss der Zaun in der Hecke liegen bzw. beidseitig heckenartig abgepflanzt werden.

Künstlich geschaffene Einfriedungen entlang öffentlich zugänglicher Straßen und Wege dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Künstliche aufgeschüttete Erdwälle entlang der Anliegerstraße dürfen eine Gesamthöhe des Erdwalls von 1,00 m über Straßenoberkante des dazugehörigen Straßenabschnitts der Anliegerstraße nicht überschreiten.

3.6.3 Zufahrten

Zugunsten der Umwelt und des Naturschutzes wird die Festsetzung, dass Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, aufrechterhalten. Die Flächenversiegelung auf den Privatgrundstücken kann durch diese Maßnahme verringert werden.

Vgl. textl. Festsetzung Nr. 2.3:

Auf privaten Grundstücksflächen sind Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

3.7 Festsetzungen zur Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften

Festsetzungen zur Gestaltung werden gemäß dem Ursprungsbebauungsplan weitgehend übernommen, da diese insbesondere die gestalterische Homogenität der Bebauung innerhalb der Waldsiedlung sicherstellen. Sie wurden in Teilen redaktionell überarbeitet.

3.7.1 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe wird auf max. 0,50 m über Straßenniveau festgesetzt.

Vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.1 Sockelhöhe:

Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden) im Reinen Wohngebiet darf 0,50 m nicht überschreiten. Der Bezugspunkt zur Ermittlung der Sockelhöhe ist die Straßenoberkante des dazugehörigen Straßenabschnitts der als GFL 1 – Anliegerstraße festgesetzten Fläche.

3.7.2 Nebenanlagen

Für Nebengebäude wird an der festgesetzten Höhenbeschränkung des Ursprungsbebauungsplans festgehalten, um die Gliederung der Bebauung auf den Grundstücke zu sichern und zu gewährleisten, dass sich Nebengebäuden dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen.

Vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.2 Nebenanlagen:

Die First- und Traufhöhe der Nebenanlagen und Garagen dürfen die der Hauptgebäude nicht überschreiten.

3.7.3 Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 25° nicht unter- und 50° nicht überschreiten. Für untergeordnete Gebäudeteile sowie die Dächer der Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen zulässig.

Vgl. textliche Festsetzung Nr. 4 Dachneigung:

Die Dachneigungen der Hauptgebäude sind nur von 25° bis 50° zulässig. Attiken, Dachanbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten und abgewalmte Flächen sind neben der festgesetzten Dachneigung mit anderen Dachneigungen zulässig. Für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sind neben den festgesetzten Dachneigungen auch Flach- bzw. fachgeneigte Dächer zulässig.

3.8 Brandschutz und Waldabstand

Zur Vorbeugung der Gefahren des Brandüberschlags wurde zur südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Waldfläche (Flurstück 38/6, Flur 1, Gemarkung Sachsenwald der Gemeinde Dassendorf) bei der Erstaufstellung des Bebauungsplans im Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde ein von Bebauung frei zu haltender Waldschutzstreifen in einer Tiefe von 20 m festgesetzt. Da sich an der Nutzungsart der Grundstücke innerhalb des Änderungsbereichs keine Änderungen ergeben, wird dieser Schutzstreifen unverändert nachrichtlich übernommen.

Innerhalb des Waldabstandsbereiches nach § 24 LWaldG sind Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig, auch nicht genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude (z. B. bauliche Anlagen und Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Gartenhäuser, Geräteschuppen usw.).

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten. Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuer-

hemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

4 Bebauungsplanverfahren

Da die beschriebenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird das Verfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)² durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird ebenfalls abgesehen.

5 Kosten

Der Gemeinde Dassendorf entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten, da die Privatstraße durch die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten erstellt und unterhalten wird.

Dassendorf, den 09.11. 2020



[Handwritten Signature]
(Unterschrift)

² Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)