

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 2 „Alte Ortslage“ - Teil II -

der Gemeinde Hüttblek, Kreis Segeberg

für das Gebiet „Kisdorfer Straße / Dorfstraße“



STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9
TEL.: 04551 / 81620 FAX: 04551 / 83170
Stadtplanung.gebel@freenet.de

Inhalt

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. Immissionsschutz
 3. 5. Verkehrserschließung
 3. 6. Altlasten
 3. 7. Umweltbelange
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1. Allgemeine Grundlagen

1. 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hüttblek hat in ihrer Sitzung am 19.12.1994 beschlossen, für das Gebiet „Alte Ortslage“ den Bebauungsplan Nr. 2 aufzustellen. Aufgrund der Befangenheitsregelung wurde der Bebauungsplan am 10.02.2003 in Teil I „Alte Schulstraße“ und Teil II „Kisdorfer Straße / Dorfstraße“ geteilt.

Die bereits bebaute Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die hinteren Bereiche der Grundstücke 6 – 8 sind als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Die im vorliegenden Bebauungsplan eingetragenen Baufenster orientieren sich an diesen Vorgaben und schließen mit der im Flächennutzungsplan eingetragenen Wohnbaufläche ab. Dem Entwicklungsgebot wird dadurch weiterhin Folge geleistet.

Das Aufstellungsverfahren findet gemäß § 244 (2) BauGB in Verbindung mit dem BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung statt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der zuletzt geänderten Fassung

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1 : 1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 2 – Teil II – wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1. 2. Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortsmitte von Hüttblek, ist überwiegend bebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Fläche
- im Norden durch die „Kisdorfer Straße“ und die „Dorfstraße“
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Fläche
- im Osten durch die „Dorfstraße“

2. Planungsziele

Planungsrechtlich gehört der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 – Teil II – zum Innenbereich, für den die Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB gilt. Dieses Instrument ist nicht geeignet, um einer städtebaulich unerwünschten verdichteten, mehrgeschossigen Bebauung entgegen zu wirken.

Ziel der vorliegenden Planung ist deshalb der Erhalt des bestehenden Ortsbildes durch eine Sicherung des Bestandes für die vorhandene Gebäudesubstanz mit gewissen Erweiterungsmöglichkeiten, sowie die Anpassung neuer Bauvorhaben an den Charakter der dörflichen Umgebung.

3. Entwicklung des Planes

3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die Planung orientiert sich an dem Bestand, wobei entsprechend der gegebenen Nutzung eine Festsetzung des überwiegenden Plangebietes als allgemeines Wohngebiet erfolgt.

Vorgesehen ist eine Festschreibung des Bestandes unter Zulassung gewisser Erweiterungsmöglichkeiten. Durch die festgesetzten Baufelder wird in Zusammenhang mit einer Grundflächenzahl von 0,2 das Ziel verfolgt, ein dem örtlichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild bei großzügiger Durchgrünung zu erhalten. Darüber hinaus erfolgt eine Festsetzung der Dachform. Zusätzlich wurden eine maximale Sockel-, Trauf- und Gesamthöhe festgeschrieben. Diese Festsetzungen tragen zum Erhalt des Ortsbildes bei. Weiter gestalterische Festlegungen, wie Farbe und Material der Baukörper, sind hierzu ebenfalls festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes wird außerdem eine Begrenzung der Wohneinheiten vorgenommen. Diese Festsetzung erfolgt ebenso wie das Festlegen der Mindestgrundstücksgrößen, um eine dorfuntypische Bebauung und Nutzung auszuschließen.

Der für das Gebiet typische, zwischen Verkehrsfläche und Gebäuden liegende unbebaute und gärtnerisch genutzte Bereich, soll in seiner Struktur erhalten bleiben und wird durch einen parallel zur Verkehrsfläche beidseitig verlaufenden 5 Meter breiten Schutzstreifen, der von allen Hochbauten freizuhalten ist, gesichert.

Bei den wenigen Grundstücken, bei denen Überschreitungen vorhanden sind, steht die langfristige Wiederherstellung dieser Struktur im Vordergrund. Hierfür nimmt die Gemeinde eine planerische Einschränkung im Zuge der Abwägung hin.

Lediglich auf Grundstück Nr. 5 wurde der Schutzstreifen auf 3 Meter reduziert um hier die Bebauung nicht zu sehr einzuschränken.

3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,92 ha.

Hiervon entfallen auf:

- | | |
|--------------------------|-------------|
| • Allgemeines Wohngebiet | ca. 2,48 ha |
| • Verkehrsfläche | ca. 0,41 ha |
| • Knick | ca. 0,03 ha |

-
- | | |
|---|-------------|
| • | ca. 2,92 ha |
|---|-------------|

3. 3. Begrünung

Planungsrechtlich sind die Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 2 Teil II dem Innenbereich zuzuordnen, für den § 34 BauGB Gültigkeit besitzt. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben gelten gem. § 18 BNatSchG nicht als Eingriffe. Deshalb entfällt hier insoweit jede Ausgleichspflicht.

Der vorhandene Großbaumbestand wird durch eine entsprechende Kennzeichnung in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt.

Entlang der sich im Plangebiet befindlichen Knicks sind entsprechende Schutzstreifen vorgesehen.

Der gem. Landeswaldgesetz einzuhaltende, von Bebauung freizuhalten Waldschutzstreifen von 30 m zum Wald ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

3. 4. Immissionsschutz

Der Plangeltungsbereich wird nicht durch planungsrelevante Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe beeinträchtigt.

3. 5. Verkehrserschließung

Die Erschließung der größtenteils bebauten Grundstücke erfolgt über die Dorfstraße und Kisdorfer Straße.

Das Plangebiet ist durch mehrere Buslinien im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle Hüttblek, Hökerberg, liegt ca. 350m von der Mitte des Plangebietes entfernt.

Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gemäß Pkt. A 6 zu

4.4.1 mit der Brandschutzdienststelle (Vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen.

3. 6. Altlasten

Nach Durchführung einer Plausibilitätsprüfung konnten alle Altlastenverdachte innerhalb des Plangeltungsraumes ausgeräumt werden.

3. 7. Umweltbelange

Für den B-Plan Nr. 2 ist kein Umweltbericht erforderlich, weil umweltverträglichkeitsprüfungspflichtige Vorhaben (UVP-pflichtige) gem. UVPGesetz durch diesen nicht ermöglicht werden.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die entsprechenden Festsetzungen der vorgesehenen Nutzungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke werden auf freiwilliger Grundlage angestrebt.

5. Ver- und Entsorgung

A. Stromversorgung

Das Baugebiet ist an das Netz der E.ON Hanse AG angeschlossen.

B. Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandene zentrale Wasserversorgung in der Gemeinde angeschlossen.

C. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über hauseigene Klärgruben und biologischer Nachreinigung.

D. Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Von einer Versickerung kann abgesehen werden, wenn aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung nicht möglich ist.

Die Gemeinde besitzt verschiedene Oberflächenentwässerungseinrichtungen in den einzelnen Straßenzügen. Diese entwässern ohne Vorbehandlung in die nächstgelegenen Gewässer.

E. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt.

F. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird mit 48 m³/h aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DGVW - W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24. 8. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Gebiet sichergestellt.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 – Teil II – der Gemeinde Hüttblek wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hüttblek in ihrer Sitzung am 27.02.2006 gebilligt.

Hüttblek, den 05. April 2006

Siegel



i.v. 
.....
Bürgermeister
(2. stellv.)

Stand: 13.03.2006