

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 1

in Hagen

für den rückwärtigen Bereich

südlich der Hauptstraße

Gemeinde Hagen

Kreis Segeberg

Inhaltsübersicht

1. Entwicklung des Planes
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Inhalt des Bebauungsplanes
4. Ver- und Entsorgung
5. Bodenordnende Maßnahmen
6. Kosten

### 1. Entwicklung des Planes

Die Gemeindevertretung Hagen hat in ihrer Sitzung am *17.09.92* die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den rückwärtigen Bereich südlich der Hauptstraße beschlossen, um der immer stärker werdenden Nachfrage der Bevölkerung nach Wohnraum zu entsprechen. Bei dem vorliegenden Bauleitplan handelt es sich um einen selbständigen B-Plan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Die Gemeinde Hagen verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 1 reicht aus, um die vorgesehene städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Dem Bebauungsplan liegt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) zugrunde.

Für die Darstellung des Planinhalts gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).

### 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hagen, Flur 3.

Es wird begrenzt:

im Nordwesten durch die Hauptstraße

im Nordosten durch das Flurstück Nr. 24

im Südosten durch die Flurstücke Nr. 22/5 und 22/2

im Südwesten durch die Flurstücke Nr. 32/4 bis 32/7

Das Plangebiet umfaßt ca. 2,11 ha.

Lage und Umfang des Geltungsbereiches ergeben sich aus der Planzeichnung im M. 1 : 1.000 und dem Übersichtsplan im M. 1 : 25.000.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

#### Planungsanlaß

Die vorliegende Planung zur Nutzung von Flächen in zweiter Bauzeile dient in erster Linie der Deckung des Wohnbedarfs von Familienangehörigen der Grundstückseigentümer.

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

### Art und Maß der Nutzung

Es wird eine Fläche von 2,11 ha als WA-Gebiet überplant. Entlang der Hauptstraße sind 8 Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut. Da die Grundstücke sehr tiefgeschnitten sind, wird im rückseitigen Bereich eine überbaubare Fläche festgesetzt. Hierdurch wird die Schaffung von weiteren 8 Baugrundstücken ermöglicht.

Die Zahl der Wohneinheiten im Geltungsbereich wird pro Einzelhaus auf 2 Wohnungen begrenzt, um die kleinmaßstäbliche Gebietsstruktur und den Charakter der umgebenden Einfamilienhausbebauung zu sichern.

Die Nutzung der rückwärtigen Bebauung und die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am Bestand, um so eine Eingliederung bzw. einen nahtlosen Übergang zur vorhandenen Bebauung zu erreichen.

### Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der Hauptstraße aus über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Nach Möglichkeit sind die Grundstückszufahrten benachbarter Flurstücke zusammenzulegen. Einerseits können dadurch Kosten gespart werden und andererseits wird dadurch die Wohnruhe für die vorderen Anwohner erhöht.

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Öffentliche Parkflächen stehen außerhalb des Geltungsbereiches in der Hauptstraße zur Verfügung.

### Grünflächen

Die rückwärtigen Bereiche der Straßenrandbebauung werden als Hausgärten und Weide genutzt. Die Gärten werden durch Hecken bzw. Zäune begrenzt. Die restliche Fläche wird durchgehend als Weide (ausgeräumt) genutzt. Zur freien Landschaft hin befindet sich ein Knick. Dieser Knick liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Er grenzt die geplante Bebauung gegenüber der freien Landschaft ab und bildet so einen Übergang zur angrenzenden Feldflur. Durch die Erschließung der zweiten Bauzeile wird die Weide in einzelne Grundstücke parzelliert.

Die überbaubaren Flächen befinden sich im nordwestlichen Bereich des Grundstücks, so daß der restliche Teil von jeglicher Bebauung freigehalten wird und somit keine weitere Versiegelung des Bodens erfolgt. Diese Freiflächen werden als Hausgärten genutzt.

Als Ausgleich wird vor dem Knick ein 10 m breiter Sukzessionsstreifen festgesetzt. Dieser Sukzessionsstreifen darf weder baulich noch gärtnerisch genutzt werden.

#### 4. Ver- und Entsorgung

##### Frischwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an den Wasserbeschaffungsverband Mittleres Störgebiet in Brokstedt.

##### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluß an die gemeindliche zentrale Abwasserbeseitigung gewährleistet (Klärteiche).

##### Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung wird über die Mischwasserkanalisation der gemeindlichen zentralen Abwasserbeseitigung zugeleitet.

##### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg über die in der Gemeinde Schmalfeld vorhandene Müllumschlagstation zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

##### Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch Anschluß an das Netz der Hamburger Gaswerke GmbH erfolgen.

##### Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG (Schleswag).

##### Feuerlöscheinrichtungen

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 17.01.1979 herausgegebene Arbeitsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

#### 5. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen und besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung erfolgt gemäß den §§ 24 und 25 BauGB.

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gemäß §§ 45 ff. Baugesetzbuch vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach §§ 80 ff. Baugesetzbuch Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff. Baugesetzbuch statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

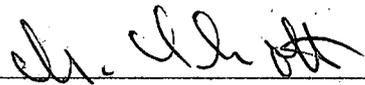
Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster/Grundstücksbezeichnungen und Flächenangaben enthält.

6. Kosten

Innerhalb des Geltungsbereiches entstehen der Gemeinde durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine kostenverursachenden Maßnahmen.

Gemeinde Hagen  
Der Bürgermeister

Kreis Segeberg  
Der Kreisausschuß  
Abt. Bauleitplanung

  
(Der Bürgermeister)

  
(Planaufsteller/in)