

Gemeinde Heidmoor Bebauungsplan 1, 1. Ergänzung –Teil 2-

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Heidmoor über
Amt Bad Bramstedt-Land
Rosenstraße 20
24576 Bad Bramstedt

Bearbeiter

Dipl. Ing. S. Escosura
Stadtplaner
Bokel, den 18.03.2002



**Ingenieurgesellschaft
Klütz & Kollegen GmbH**

Mühlenstraße 17
25364 Bokel
Tel. 04127 / 97 96 - 0
Fax 04127 / 97 96 - 14

Inhalt

1	Planungsanlaß	3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Beschreibung	3
3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	4
3.1	Flächennutzungsplan	4
3.2	Landschaftsplan	4
4	Planungsinhalt und Festsetzungen	5
4.1	Bebauung	5
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
4.1.4	Höhe baulicher Anlagen	5
4.2	Erschließung	6
4.2.1	Verkehr	6
4.2.2	Ver- und Entsorgung	6
4.3	Naturschutz	6
4.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	7
4.5	Gestalterische Festsetzungen	7
4.5.1	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten	7
4.5.2	Dächer	7
4.5.3	Fassaden	7
5	Städtebauliche Zahlenwerte	8
5.1	Flächenbilanz	8
5.2	Kosten	8

1 Planungsanlaß

Durch die Aufstellung der 1. Ergänzung –Teil 2- des Bebauungsplans 1 der Gemeinde Heidmoor soll die Baulandnachfrage für den örtlichen Bedarf befriedigt werden. Aufgrund der Lage der Gemeinde im Achsenzwischenraum und der damit verbundene Beschränkung der Anzahl der genehmigungsfähigen Wohneinheiten ist die Ergänzung des Bebauungsplans 1 in zwei Abschnitte geteilt worden. Bei dem hier vorliegenden Plan handelt es sich um den zweiten Teil der ersten Ergänzung deren Inhalte im ersten Teil bereits abgearbeitet wurden.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der ersten Ergänzung des Bebauungsplans 1 –Teil 2- liegt ca. 270 m westlich der Dorfstraße (K 48), in Verlängerung der Straße „Wieseneck“ und im westlichen Anschluß an die erste Ergänzung des Bebauungsplans 1.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches der ersten Ergänzung des Bebauungsplans 1 –Teil 2- umfaßt die Flurstücke 5/62, 5/64, 5/65, 5/66, 5/67, 5/68, 5/74 und 5/73 sowie teilweise das Flurstück 5/72 der Flur 2 in Heidmoor.

2.2 Beschreibung

Nördlich, südlich und westlich des Geltungsbereichs befinden sich als Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen. Mit Ausnahme der östlich anschließenden Wohnbebauung ist die gesamte Fläche durch dicht bewachsene Knicks von den landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt. Die östlich anschließende neue Wohnbebauung des ersten Teils der Ergänzung des Bebauungsplans 1 stellt die Fortführung der bestehenden Wohnbebauung an der Straße „Wieseneck“ dar. Die Wohnbebauung besteht aus

eingeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern auf teilweise bis zu 1.200 m² großen Grundstücken.

3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Heidmoor verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Allerdings ist eine Satzung nach § 34 BauGB als Ortssatzung in Kraft getreten, die den Außenbereich und Innenbereich abgrenzt. Die überplante Fläche befindet sich nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

3.2 Landschaftsplan

In der genehmigungsfähigen Planfassung des Landschaftsplans ist die gesamte Ergänzung des Bebauungsplans 1, also sowohl Teil 1 als auch Teil 2, als Fläche für die bauliche Erweiterung vorgesehen.

4 Planungsinhalt und Festsetzungen

4.1 Bebauung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich ist folgende bauliche Nutzung vorgesehen:
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Nutzungseinschränkungen sind nicht vorgesehen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl von 0,3 im allgemeinen Wohngebiet orientiert sich an ortsüblichen Werten und sichert die in diesen Lagen vorhandene und nachgefragte Durchgrünung der Wohngebiete.

4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anknüpfung an den Charakter der angrenzenden Bebauung ist im allgemeinen Wohngebiet offene Bebauung festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gewählt, daß den Grundstücksnutzern möglichst viel Spielraum zur individuellen Stellung ihres Hauses verbleibt.

4.1.4 Höhe baulicher Anlagen

Im gesamten Geltungsbereich sind Trauf- und Firsthöhen in Höhe von 4,00 m bzw. 10,00 m festgesetzt. Im Zusammenspiel mit Festsetzungen bezüglich der Geschoßigkeit und gestalterischen Festsetzungen (Dachneigungen) ergibt sich ein differenziertes und abgestimmtes Gesamtbild.

Die Festsetzung der max. Firsthöhe auf 10,00 m orientiert sich an der in Heidmoor vorherrschenden Bebauung.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehr

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt über die Dorfstraße (K 48). Die innere Erschließung erfolgt über die im westlich anschließenden Teil 1 des Bebauungsplans 1 festgesetzte Verlängerung der Straße „Wieseneck“. Diese ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und weist ein Mischprofil von 7,50 m mit integrierten Baumstandorten und öffentlichen Parkplätzen auf.

4.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerungsleitungen für das gemeinsame Ableiten des Oberflächenwassers und des Schmutzwassers sind in der Verlängerung der Straße „Wieseneck“ des ersten Teils des Bebauungsplans 1 vorhanden. Die Leitungen sind bereits für den Ausbau des zweiten Teils dimensioniert worden. Über den Anschluß der Leitungen an das Mischwassersiel der Straße „Wieseneck“ gelangt das Wasser in die 1997 sanierte und erweiterte Klärteichanlage der Gemeinde Heidmoor.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität erfolgt über die in der Straße „Wieseneck“ vorhandenen Leitungen.

Die Löschwasserversorgung des Gebietes wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW-W405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV-334-166.701.400 – in dem Baugebiet sichergestellt. Die Müllabfuhr erfolgt durch den dafür zuständigen Wege- und Zweckverband des Kreises Segeberg.

4.3 Naturschutz

Fragen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden sämtlich im Teil 1 der Ergänzung des Bebauungsplans 1 der Gemeinde Heidmoor bearbeitet. Der im dazugehörigen Grünordnungsplan bilanzierte Ausgleichsbedarf für Teil 1 und 2 wurde bereits in Gänze auf einer gemeindlichen Waldweide an der K 48 umgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Teils 2 des Bebauungsplans 1 ist die umlaufende vorhandene Hecke in einer Breite von 5 m und einem dazugehörigen Schutzstreifen

als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus ist auf zwei Wohngrundstücken im Bereich des Wendehammers jeweils ein Straßenbaum zu pflanzen.

4.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur unterirdischen Verlegung einer Elektrizitätsleitung der Schleswag AG wird von der Straße „Wieseneck“ ausgehend in einer Breite von 1,00 m ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Schleswag festgesetzt.

4.5 Gestalterische Festsetzungen

4.5.1 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Zur Begrenzung der Wohneinheiten und zur Planungssicherheit bei der Konzeption von Folgeeinrichtungen wird die Anzahl der Wohneinheiten im Geltungsbereich auf maximal zwei beschränkt.

4.5.2 Dächer

Zur Gewährleistung eines geschlossenen Gesamtbildes sind im allgemeinen Wohngebiet die Hauptdachflächen der Wohngebäude nur als pfannengedeckte Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.

4.5.3 Fassaden

Zur Gewährleistung eines geschlossenen Gesamtbildes sind im allgemeinen Wohngebiet die Fassaden der Wohngebäude in Sichtmauerwerk, verputzt oder in Holz herzustellen.

5 Städtebauliche Zahlenwerte

5.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet 6.475 m²

5.2 Kosten

Aufgrund der bereits im Teil 1 erfolgten Erschließung des Gebietes kommen auf die Gemeinde keine über den Teil 1 hinausgehenden Kosten mit Ausnahme der Planungskosten zur Aufstellung dieses B-Plans zu.

Heidmoor den

.....

Der Bürgermeister