

B e g r ü n d u n g

zum verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan) I
der Gemeinde Hitzhusen, Krs. Segeberg

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung vom 26.8.1961 beschlossen, für das in dem Plan dargestellte Gebiet einen verbindlichen Bauleitplan aufstellen zu lassen.

Bei der Aufstellung des vorliegenden Planes wurde davon ausgegangen, daß ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist, da ein Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung für den gesamten Ort zu ordnen. Die Entwicklung der Gemeinde wäre vorerst auf längere Sicht nach Durchführung der geplanten Bebauung abgeschlossen.

Die Landesplanungsbehörde hat in ihrem Gutachten vom 7.2.1962 gegen das Vorhaben keine Einwände oder Bedenken erhoben.

2. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes:

Das Bebauungsplangebiet liegt beidseitig der L II O - Weddelbrook - Hitzhusen - südlich des Altdorfes. Die Brammau mit ihren Niederungen trennt räumlich wie auch optisch den Ortskern (Altdorf) von dem Plangebiet.

Ein Teil der für die Bebauung ausgewiesenen Flächen wurde bis vor kurzer Zeit für die Gewinnung von Sand und Kies herangezogen. Die sich bei der Kiesgewinnung ergebenden Schürflöcher haben auf Grund des hohen Grundwasserstandes eine Anzahl von Teichen hinterlassen. Für die landwirtschaftliche Nutzung sind diese Flächen, auf denen sich die Wasserlöcher befinden, höchst unbrauchbar. Das Gelände östlicher der L II O wird landwirtschaftlich genutzt.

Die im Laufe der letzten 20 Jahre entstandene ungeordnete Bebauung an dem nördlichen Randgebiet des BB-Plangebietes wird durch die beabsichtigte Bebauung ihre z.Zt. dominierende störende Stellung verlieren. Die Flächengröße des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 17,14 ha.

3. Städtebauliche Maßnahmen:

Die Geländefläche westlich der L II O soll mit freistehenden Einfamilienhäusern in lockerer Weise bebaut werden. Hierbei soll der örtliche Bedarf an Bauplätzen befriedigt werden. Die über diesen Bedarf hinausgehende Fläche soll für die Errichtung von Sommerhäusern für Großstädter als 2. Wohnsitz erhalten bleiben.

Die Grundstücke werden in ihrer Größe und Form so geschnitten, daß eine großzügige Durchgrünung mit Großgrün möglich ist. Die Teiche werden sinnvoll in die Planung einbezogen.

Die im Osten liegende Geländefläche - südl. Teil Flurstück 21/2 und die Flurstücke 20/3 und 20/1 - soll öffentlichen Zwecken nutzbar gemacht werden. So soll hier die geplante Volksschule mit Spielplatz sowie eine Badeanstalt errichtet werden. Für beide Einrichtungen erscheinen die ausgewiesenen Flächen ihrer Größe und Lage nach als sehr geeignet.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Die Parzellierung soll gemäß der in dem Bebauungsplan eingezeichneten Grenzen erfolgen. Hierbei müssen einige vorhandene Grundstücksgrenzen aufgelöst werden.

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind lediglich im östlichen Gebiet des Bebauungsplanes notwendig.

Um zu gewährleisten, daß die geplante Badeanstalt verwirklicht werden kann, ist von dem Flurstück 21/2 der Flur 6

Eigentümer: HOBBY, Werner

der südliche Teil in einer Größe von ca. 2,38 ha von der Gemeinde gepachtet worden.

Das Schulgrundstück ist zugänglich durch den an der Südseite belegenen Feldweg. Dieser Weg ist so befestigt, daß er jeglichen Schwerverkehr aufnehmen kann.

Als Schülerzugang zu dem Grundstück wird der jetzt zur Zeit der Öffentlichkeit gewidmete Privatweg des Grundstückes HOBBY Flurstück 21/2 genutzt werden.

Straßen:

Die Erschließung der Geländefläche westlich der L II O geschieht mittels einer Wohnstraße, welche einmal an den gemeindeeigenen Weg, Flurstück 90/1, zum anderen an die L II O angebunden wird. Als Straßenbreite ist 7,00 m geplant. Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist von jeder Bebauung freizuhalten. Eine evtl. Bepflanzung darf eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten.

Für die Zuwegung zu den geplanten öffentlichen Einrichtungen (Schule und Badeanstalt) auf den Flurstücken 21/2, 20/3 und 20/1 muß ein z.Zt. der Öffentlichkeit gewidmeter Privatweg auf 5,00 m verbreitert und ausgebaut werden.

Be- und Entwässerung:

Das Marschenbauamt Itzehoe hat mit seinem Schreiben vom 7.3.1962 sein Einverständnis dazu gegeben, daß die Wasserversorgung durch eine zentrale Wasserversorgungsanlage erfolgt. Die Entwässerung soll durch Einzelkläranlagen geregelt werden.

Elektrifizierung:

Alle Baukörper können an das E-Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgung mittels Erdkabel angeschlossen werden.

Läden:

Für die Versorgung des Neubaugebietes mit Waren des täglichen Bedarfs ist ein Laden in der vorhandenen Altbebauung bereits anzutreffen.

5. Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung:

a) Zulässige Ausnutzung der bebaubaren Grundstücke:

Die für die Bebauung ausgewiesenen Grundstücke (Flurstücke) sollen mit freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhäusern

überbaut werden. Wegen der Ausnutzungsfähigkeit der Grundstücke ist der § 47 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein zu beachten.

Geschoßflächenzahl	0,2
Zahl der Geschosse	1,0

b) Richtlinien für die bauliche Gestaltung der Gebäude:

Die eingeschossigen Gebäude sollen hell verputzte Außenwände erhalten. Die Dachform soll grundsätzlich ein flachgeneigtes Satteldach mit einer Neigung von 24° sein. Die Eindeckung hat mit braunen Hohlpfannen zu erfolgen.

In besonderen Fällen, bei Bildung von Gebäudegruppen, kann von dieser Forderung abgegangen und ein Flachdach ausgeführt werden. Die Verwendung von naturbelassenem Holz ist zulässig.

c) Einstellplätze und Garagen:

Jedes Gebäude ist mit einer Garage zu errichten. Weiterhin ist auf jedem Grundstück ein weiterer Abstellplatz für PKW einzurichten. Auf die Anlage für PKW-Sammeleinstellplätze kann verzichtet werden.

d) Kinderspielplätze:

Die Größe der ausgewiesenen Grundstücke erübrigt die Anlage von Kinderspielplätzen.

e) Vorgartengestaltung:

Zur Erzielung eines einheitlichen Eindruckes soll bei weitgehendster Individualität der Bauten eine Begrünung der Grundstücke unter einheitlicher Planung eines geeigneten Landschaftsgärtners vorgenommen werden.

Zäune im Bereich der Vorgärten sind nicht zulässig. Niedrige Hecken haben die Funktion zu übernehmen. Sie sind bis zur rückwärtigen Flucht der Häuser zu ziehen.

6. Überschlägige Ermittlung der zu erwartenden Erschließungskosten:

Die überschlägig berechneten Kosten für Erschließung der Straßen, Entwässerung der Straßen und Beleuchtung betragen DM 145 000,--.

Ort: Hitzhusen . Datum: 30. Okt. 1962



Bürgermeister:

[Handwritten signature]

Kaltenkirchener, den 23. Jan. 1963
F/Sch. **WERNER FELDSEIN**
ARCHITEKT B. D. A.
Der Architekt:
KALTENKIRCHEN
AM SCHAARFELDER 8 TELFON 384