

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.2

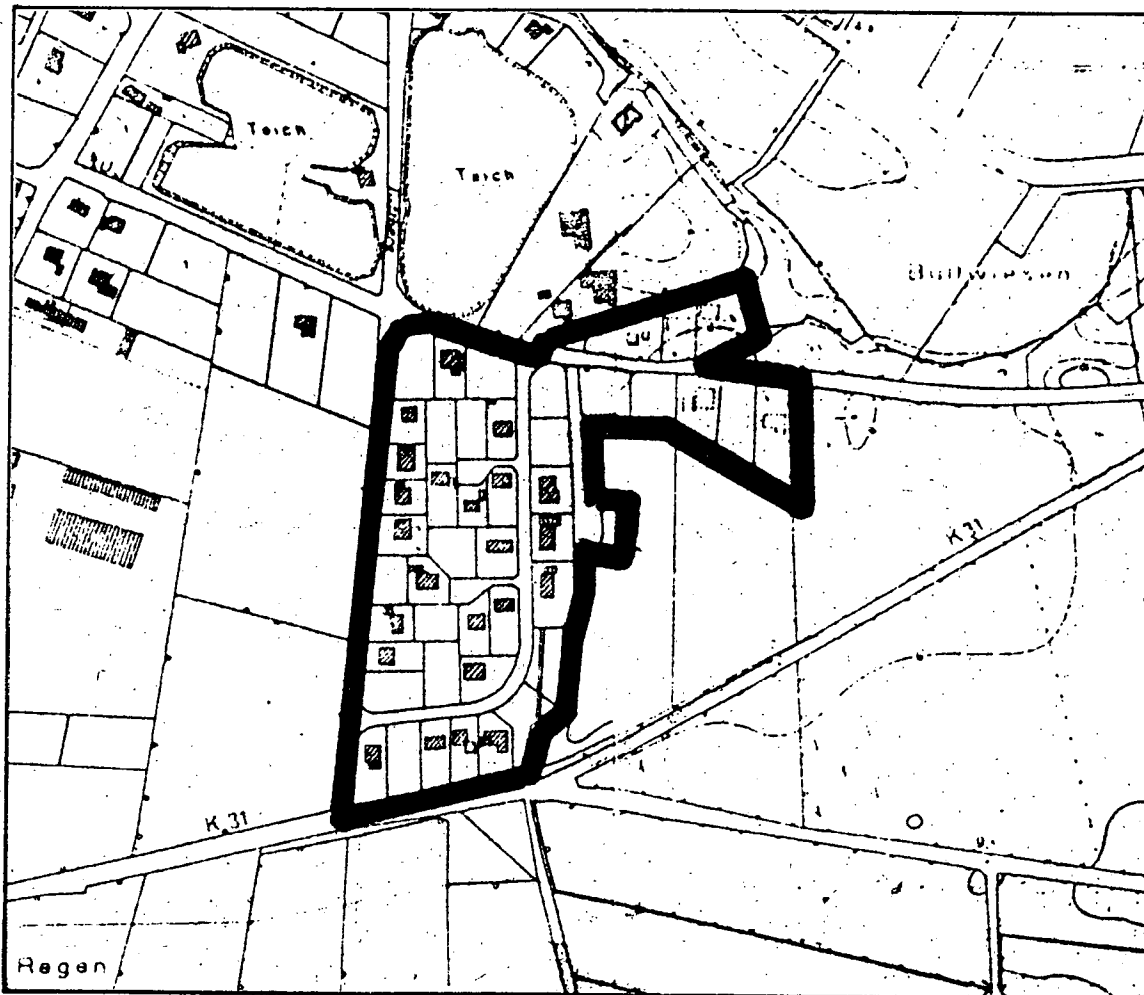
-1.Änderung-

der Gemeinde Hitzhusen

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Tutzberg -Rodenbek-Schulstraße“



Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.2 - 1. Änderung -
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes
4. Inhalt des Bebauungsplanes
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Gestalterische Festsetzungen
 - Verkehrsflächen
 - Naturschutz und landschaftspflegerische Belange
5. Ver- und Entsorgung
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Kosten

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hitzhusen hat am 22.4.97 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 2 -1. Änderung- gefaßt.

Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 -1. Änderung- liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 (GVOBl. S.-H. S. 321).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 -1. Änderung- liegt südlich der Ortslage Hitzhusen und wird begrenzt:

im Norden durch die „Schulstraße“ bzw. das Schulgelände,

im Osten durch Wasserfläche ,

im Süden durch die K 31 und

im Westen durch durch die Straße „ Tutzberg“.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,9 ha.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:10.000.

3. Gründe und Ziele zur Änderung des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde notwendig, um die Struktur des gewachsenen Baugebietes langfristig zu sichern. Dies ergibt sich dadurch, da es sich bei dem Ursprungsplan um einen sogenannten Nummernplan handelt und eine planungsrechtliche Beurteilung in Anwendung des § 34 BauGB erfolgen muß. Dieser ist aber nicht geeignet, um den durch die Nähe zur Stadt Bad Bramstedt immer stärker werdenden Siedlungsdruck entgegenzuwirken, so daß mit einer städtebaulich unerwünschten Nachverdichtung des Baugebietes gerechnet werden muß. Um dies zu verhindern, wird die selbständige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 auf-

gestellt, in der die vorhandenen städtebaulichen Strukturen festgeschrieben und weiterentwickelt werden.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung in einem gewachsenem Ortsteil
- Verhinderung einer massiven dorfuntypischen Bebauung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 -1. Änderung- der Gemeinde Hitzhusen handelt es sich um die Überplanung eines bereits bebauten Bereiches.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 mit einer Gesamtfläche von ca. 4,9 ha (überschlägig ermittelt) gliedert sich in die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Verkehrsflächen (bereits vorhanden)

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.2 -1. Änderung- wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 sind nur Einzelhäuser in eingeschossiger und offener Bauweise zulässig. Innerhalb eines Wohngebäudes wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf eine beschränkt. Hierbei wird textlich festgelegt, daß ausnahmsweise eine zweite Wohneinheit zulässig ist, wenn sie im Dachgeschoß errichtet wird und nicht mehr als 70 % der Wohnfläche der Hauptwohnung einnimmt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den vorhandenen kleinmaßstäblichen Gebietscharakter. Aus dem gleichen Grund wurden auch Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, die in Verbindung mit dem festgesetzten Baufeld dazu beitragen, eine untypische massive Bebauung zu verhindern. Um den Gebietscharakter und die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen, werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

Gestalterische Festsetzungen

In Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten. Hierbei handelt es sich gem. § 92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB um folgende:

- a) Die Garagen sind in gleicher Farbe wie der Hauptbaukörper herzustellen. Flachdächer sind generell zulässig. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind Holzkonstruktionen zulässig.
- b) Die Sockelhöhe darf eine Höhe von maximal 0,60 m, die Firsthöhe eine Höhe von 8,50 m über dem Bezugspunkt (Oberkante Straßenmitte) nicht überschreiten. Die Drenpelhöhen dürfen eine konstruktive Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.
- c) Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig.

Hierbei wird insbesondere durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe das Ortsbild langfristig gewahrt.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen „Tutzberg“, „Rodenbek“ und „Schulstraße“ erschlossen. Neue Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

Durch die Planung kommt es zu keiner Mehrversiegelung gegenüber dem, was in Anwendung des Ursprungplanes bzw. des § 34 BauGB zulässig wäre. Insofern kommt es durch die vorliegende Planung zu keinem erstmaligen Eingriff, so daß auf Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden kann.

Gegenüber der Ursprungsplanung wurde allerdings der prägende Gehölzbestand aufgenommen und als zu erhalten festgesetzt.

5. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits in einem ausreichenden Ausmaß vorhanden, so daß keine neuen Ver- oder Entsorgungsanlagen notwendig werden.

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

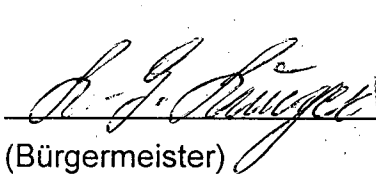
Durch die vorliegende Planung werden keine bodenordnenden oder sonstige Maßnahmen erforderlich.

7. Kosten

Zusätzliche Erschließungskosten entstehen der Gemeinde durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 nicht.

Gemeinde Hitzhusen

Der Bürgermeister



(Bürgermeister)



Kreis Segeberg

Der Kreisausschuß

-Planungsamt-


(Stadtplaner)