

Begründung

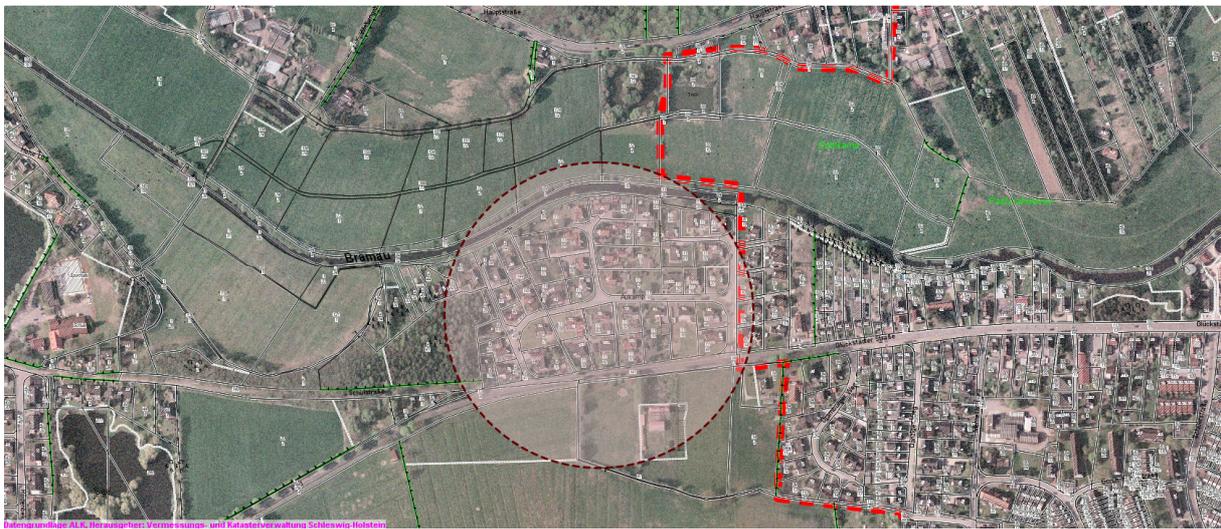
Bebauungsplan Nr. 3 1. Änderung

der Gemeinde Hitzhusen

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Aukampsiedlung“



Inhaltsübersicht

- 1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.3 -1. Änderung-**
- 2. Lage und Umfang des Plangebietes**
- 3. Gründe , Ziele und Inhalt der Änderung**
- 4. Ver- und Entsorgung**
- 5. Hinweise**

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.3-1. Änderung-

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hitzhusen hat am den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 gefasst.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 414) 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 in der zurzeit gültigen Fassung,
- die Landesbauordnung (LBO) vom 22. Januar 2009 in der zuletzt geänderten Fassung.
in der zurzeit gültigen Fassung,
- die Landesbauordnung (LBO) vom 22. Januar 2009 in der zuletzt geänderten Fassung.

Durch die Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würden, werden nicht vorbereitet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte, für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten. Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Hierbei wird von einer frühzeitigen Unterrichtung gem. § 4 (1) BauGB abgesehen. Im Flächennutzungsplan ist der Plangeltungsbereich als Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Bei dem Planbereich handelt es sich, mit Ausnahme des im Landschaftsschutzgebietes und des FFH-Gebietes 2034-391 –Mittlere Stör- Bramau-Bünzau-liegenden Bereiches, um den gesamten Plangeltungsbereich des Ursprungsplanes mit einer Gesamtgröße von ca. 4,0 ha.

3. Gründe und Inhalt zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes

Entgegen den textlichen Festsetzungen im Ursprungsplan zur Dachgestaltung und Fassadengestaltung, sollen diese nunmehr zu Gunsten der gestalterischen Freiheit entfallen (s. a. Text Ziffer 1). Gleiches gilt für die im Ursprungsplan festgesetzten zeichnerischen Festsetzungen zur Firstrichtung und Dachneigung. Diese sind nunmehr nicht mehr Gegenstand der Planzeichnung und sind somit ebenfalls entfallen (s.a. textliche Festsetzung Ziffer 2).

Die im Ursprungsplan festgesetzten Baugrenzen für jedes einzelne Grundstück werden im Zuge der vorliegenden Änderung miteinander verbunden, so dass zusammenhängende Baufelder entstehen. Hierbei wurde der erforderliche Waldschutzstreifen beachtet. Innerhalb

des Waldschutzstreifens sind gem. § 24 Landeswaldgesetz bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

Alle weiteren Festsetzungen des Ursprungsplanes wie die Festsetzungen zu den Einfriedigungen, die Festsetzungen zu den Wohneinheiten und dem Anpflanzgebot, haben weiterhin Bestand.

Insgesamt sind bauliche Anlagen entsprechend dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet, mit einer Grundfläche von 0,3, in offener, eingeschossiger Einzelhausbauweise und einer maximalen Firsthöhe von 8,50 (gemessen von der Oberkante des zugehörigen Erschließungsabschnittes) innerhalb des festgesetzten Baufeldes zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich von einem Gewässer durchquert wird. Hierbei handelt es sich um das Verbandsgewässer 95 des Gewässerpflegeverbandes Bramau. Dieses Gewässer wurde nachrichtlich in die Planung übernommen-incl. des Gewässerschutzstreifens-. Allgemein sind innerhalb des Gewässerschutzstreifens alle Handlungen zu unterlassen, die geeignet sind, die Gewässerunterhaltung zu erschweren. Auf die entsprechende Satzung des Gewässerpflegeverbandes wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

Verkehrsflächen

Der Planbereich ist bereits erschlossen. Zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Grünordnung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden aufgrund der unveränderten Grundflächenzahl keine zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet, so dass Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen entbehrlich sind.

Artenschutz

Die in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen haben keinen Einfluss auf den Artenschutz.

FFH Gebiet

Das Schutzziel des ausgewiesenen FFH Gebietes –außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – Erhalt zusammenhängender Fließgewässer und besondere Bedeutung als Laichplatz werden durch die Planung nicht tangiert. Es wird keine Bebauung vorbereitet, die näher an die Bramau heranrückt, als dies im Ursprungsplan vorgesehen wurde.

4.Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits in einem ausreichend Maße vorhanden. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

5. Hinweise

- a) Die überplanten Flächen liegen teilweise im Bereich einer mittelsteinzeitlichen Siedlungsfläche (s. a. Anlage). Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen von denen bekannt ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher der Genehmigung des archäologischen Landesamtes. Generell gilt, sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wieder verwendet werden.
- c) Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Gemeinde Hitzhusen

(Die Bürgermeisterin)