

# Begründung

zum Bebauungsplan Nr.6

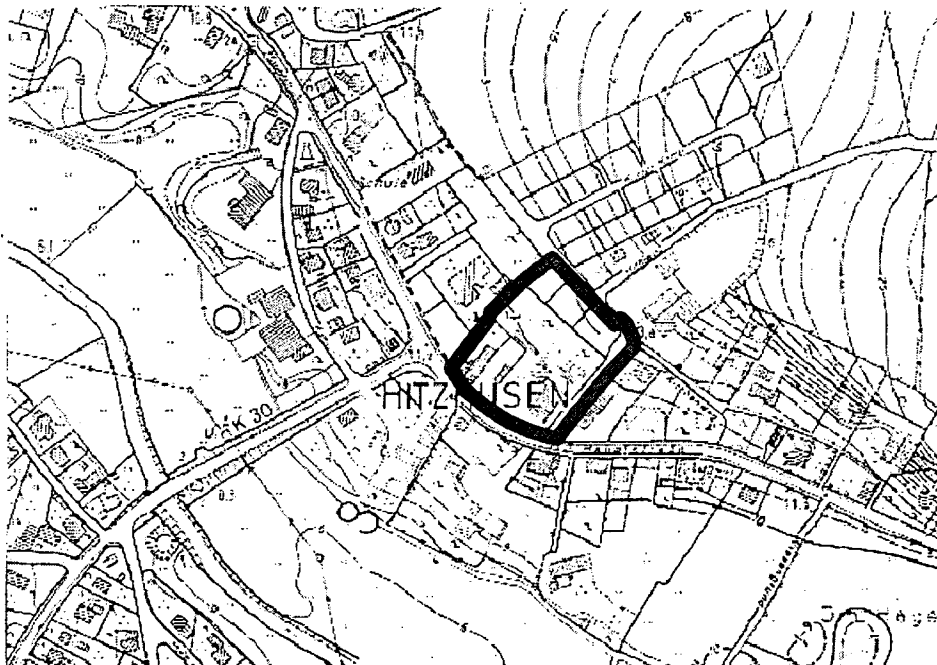
der Gemeinde Hitzhusen

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„nördlich der Hauptstraße, südlich der Straße Kurzer  
Kamp, westlich des Hohlweges, östlich der Grundstücke  
Kahl und Mair“

Bereich:  
„Hofstellen Klahn und Rehder“



## **Inhaltsübersicht**

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6
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 30.08.1999 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 6 gefaßt.

Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 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 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H.S. S. 213).

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 liegt zentral in der Ortslage Hitzhusen und wird begrenzt:

im Norden durch die Straße „Kurzer Kamp“,

im Osten durch die Straße „Hohlweg“,

im Süden durch die Hauptstraße und

im Westen durch vorhandene Bebauung.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,8 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 Aufstellung des Bebauungsplanes**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6 findet die planerische Sorgfalt und Vorbeugung der Gemeinde Hitzhusen ihre Fortsetzung. Analog zu den Bebauungsplänen Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 7 soll die Struktur des Ortsteiles langfristig gesichert werden. Aktueller Anlaß ist die möglich werdende Aufgabe des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes. Um eine den städtebaulichen Strukturen der Gemeinde Hitzhusen gerecht werdende Umnutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude sicherzustellen, wird der Bebauungsplan Nr. 6 aufgestellt.

Dies ergibt sich dadurch, daß es sich bei dem Plangeltungsbereich um eine dem Innenbereich zuzuordnende Fläche handelt und eine planungsrechtliche Beurteilung in Anwendung des § 34 BauGB erfolgen muß. Dieser ist aber nicht geeignet, um dem durch die Nähe zur Stadt Bad Bramstedt immer stärker werdenden Siedlungsdruck entgegenzuwirken, so daß mit einer städtebaulich unerwünschten Nachverdichtung des Plangeltungsbereiches gerechnet werden muß. Hierdurch ergibt sich seitens der Gemeinde ein Planungserforderniss, welches zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 geführt hat. Darüberhinaus soll der Bebauungsplan genutzt werden, um die Verbreiterung der Straße „Hohlweg“ planerisch vorzubereiten. Seit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 4 hat es sich gezeigt, daß der Hohlweg aufgrund seiner Ausbaubreite nicht mehr geeignet ist, die anfallenden Verkehre konfliktfrei aufzunehmen.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung in einem gewachsenem Gebiet
- Vermeidung einer massiven gebietsuntypischen Bebauung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Hitzhusen handelt es sich um die Überplanung eines bereits überwiegend bebauten Bereiches.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,80 ha (überschlägig ermittelt) gliedert sich in die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

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

## Art und Maß der baulichen Nutzung

### Allgemeines Wohngebiet

Der nördliche Bereich des Bebauungsplan Nr. 6 wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hierbei handelt es sich für die bereits bestehenden drei Wohnhäuser um eine bestandsorientierte Festsetzung. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl 0,2 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 und dörflichen Gebietscharakter und steht im Einklang mit den weiter im Norden liegenden Wohngebiet. Eine massive Nachverdichtung entspricht nicht den Planungsabsichten der Gemeinde. Aus dem gleichen Grund wurden auch Mindestgrundstücksgrößen von mindestens 700 qm festgesetzt, die in Verbindung mit dem festgesetzten Baufeld dazu beitragen, eine auf das Gebiet bezogene untypische massive Nachverdichtung des Baugbietes 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.

### Mischgebiet

Südlich dieser bestehenden Wohnbebauung sieht der Bebauungsplan die Errichtung von 4 weiteren Einzelhäusern in offenen und eingeschossiger Bauweise auf zur Zeit landwirtschaftlich genutzter Hoffläche vor.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht dem der festgesetzten Einzelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet, wobei die gleiche planerische Zielsetzung wie im nördlich festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet bezweckt wird. Die Baufelder sind so angelegt, daß eine optimale Süd- West Ausrichtung der möglichen Neubauten gegeben ist. Als Art der baulichen Nutzung sind als Gliederung des Baugbietes nur Wohngebäude und Büro- und Geschäftsgebäude zulässig, um eine

Wohnruhe zu gewährleisten. Darüberhinaus läßt die festgesetzte Erschließung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht keine weitergehende Nutzung zu.

Im Gegensatz hierzu wird in dem direkt an der Bundesstraße 206 gelegenen Bereich, der zur Zeit mit den eigentlichen Hofstellen bebaut ist, auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet. Die Anforderungen an die Art der baulichen Nutzung ergeben sich in Anwendung des § 34 BauGB. Weitergehende Regelungen sind hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht erforderlich, wobei seitens der Gemeinde insbesondere die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben und Handwerksbetrieben angestrebt wird. Es handelt sich somit für diesen Bereich um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4, bei eingeschossiger Einzelhausbauweise festgesetzt. Darüberhinaus wird festgesetzt, daß pro 400 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist.

### **Gestalterische Festsetzungen**

Im Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung wird lediglich festgesetzt, daß die Garagen in gleicher Farbe wie der Hauptbaukörper herzustellen sind. Flachdächer sind generell zulässig. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind Holzkonstruktionen zulässig. Darüberhinaus wird die maximale Firsthöhe auf 9,00 m begrenzt.

### **Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen erschlossen. Die rückwärtigen Grundstücke werden durch das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die DIN 14090 zu beachten.

### **Naturschutz und landschaftspflegerische Belange**

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

Der prägende Gehölzbestand ( vier Einzelbäume) wurde aufgenommen und als zu erhalten festgesetzt.

Aufgrund der Plangröße ist keine UVP notwendig.

### 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. Die Löschwasserversorgung ist bereits durch vorhandene Hydranten sichergestellt. Es wird eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt. Die Müllbehälter der Grundstücke , die sich nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche befinden , sind am Abfuhrtag an der öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen.

Ein Anschluß an die vorhandene Erdgasleitungen ist möglich. Bei Bauausführungen ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen durch Probebohrungen zu ermitteln. Erdgasleitungen dürfen weder überbaut noch bepflanzt werden.

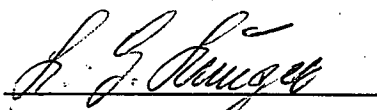
### 6. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

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

### 7. Kosten

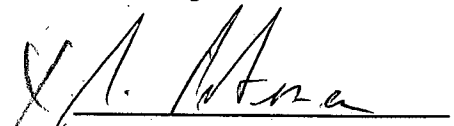
Die zusätzlichen Erschließungskosten, die durch den Ausbau des Hohlweges entstehen werden von der Gemeinde getragen.

Gemeinde Hitzhusen  
Der Bürgermeister

  
(Bürgermeister)



Kreis Segeberg  
Der Landrat  
-Planungsamt-

  
(Stadtplaner)

*2. August für Kreis*