

# **B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan Nr.7**

**der Gemeinde Hitzhusen**

**Kreis Segeberg**

**für das Gebiet**

**„nördlich der Schulstraße, südlich der Grundstücke Tutzberg 8a und 10, östlich Weddelbrooker Damm, westlich des Tutzberges“**

## **Inhaltsübersicht**

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.7
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. 7 gefaßt.

Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 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 11.07.1994 (GVOBl. S.-H. S. 321).

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr.7 liegt südlich der Ortslage Hitzhusen und wird begrenzt:

im Norden durch vorhandene Bebauung,  
im Westen durch den Weddelbrooker Damm,  
im Süden durch die Schulstraße und  
im Osten durch die Straße Tutzberg".

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,5 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

Der Bebauungsplan Nr. 7 wurde notwendig, um die Struktur des gewachsenen Baugebietes langfristig zu sichern. Dies ergibt sich dadurch, daß 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 dem 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 der Bebauungsplan Nr. 7 aufgestellt, 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 Gebiet
- Verhinderung einer massiven gebietsuntypischen Bebauung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

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

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Hitzhusen handelt es sich um die Überplanung eines bereits überwiegend bebauten Bereiches.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 mit einer Gesamtfläche von ca. 2,5 ha (überschlägig ermittelt) gliedert sich in die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

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

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.7 wird entsprechend der gegebenen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Bei einer festgesetzten Grundfläche von maximal 200 qm 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 von mindestens 700 qm festgesetzt, die in Verbindung mit dem festgesetzten Baufeld dazu beitragen, eine auf das Gebiet bezogene 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.

Da die Baugrundstücke alle innerhalb eines Gewässer- und Erholungsschutzstreifens (§ 11 LNatSchG) liegen, wird festgesetzt, daß außerhalb der überbaubaren Flächen bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig sind.

### 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 „Tutzberg“, „Weddelbrooker Damm“ und „Schulstraße“ erschlossen. Die rückwärtigen Grundstücke werden durch das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die DIN 4109 zu beachten.

### Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

Durch die Planung kommt es zu keiner Mehrversiegelung gegenüber dem, was in Anwendung des Ursprungsplanes 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. Die Löschwaaserversorgung ist bereits durch vorhandene Hydranten sichergestellt. Die Müllbehälter der Grundstücke, die sich nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche befinden, sind am Abfuhrtag am Weddelbrooker Damm bereitzustellen.

### 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 den Bebauungsplanes Nr.7 nicht.

Gemeinde Hitzhusen  
Der Bürgermeister



*K. G. Künzler*  
(Bürgermeister)

Kreis Segeberg  
Der Landrat  
-Planungsamt-

*A. Petersen*  
(Stadtplaner)