

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.8

der Gemeinde Hitzhusen

Kreis Segeberg

für das Gebiet

**„Forellenweg/Lilienweg, westlich der Straße Weddelbrooker Damm,
nördlich der Straße Forellenweg, südlich des Bramautales und östlich
der Straße am Walde“**

Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.8

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

8. Hinweise

1. **Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hitzhusen hat am den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 8 gefasst.

Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 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 (GVObI. Schl.-H. S. 47, ber. S 213).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr.8 liegt südlich der Ortslage Hitzhusen und wird begrenzt:

im Norden durch landwirtschaftliche Flächen,

im Osten durch den Lilienweg,

im Süden durch den Forellenweg und

im Westen durch die Straße Am Walde.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7,9 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

Der Bebauungsplan Nr. 8 wurde notwendig, um die Struktur des gewachsenen Baugebietes langfristig zu sichern. Die Notwendigkeit ergibt sich, da der Planbereich dem Innenbereich zuzuordnen ist 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 in Verbindung mit der Attraktivität der Gemeinde Hitzhusen immer stärker werdenden Siedlungsdruck entgegenzuwirken, so

dass mit einer städtebaulich unerwünschten erheblichen Nachverdichtung des Baugebietes gerechnet werden muss. Als planerischer Eingriff wird der Bebauungsplan Nr. 8 aufgestellt, in dem 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.8 der Gemeinde Hitzhusen handelt es sich um die Überplanung eines bereits überwiegend bebauten Bereiches.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 mit einer Gesamtfläche von ca. 7,9 ha (überschlägig ermittelt) gliedert sich in die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

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

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.8 wird entsprechend der gegebenen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Bei einer festgesetzten Grundflächezahl von maximal 0,25 sind nur Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger und offener Bauweise zulässig. Innerhalb eines Wohngebäudes (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf eine beschränkt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den vorhandenen kleinmaßstäblichen Gebietscharakter. Aus dem gleichen Grund wurden auch Mindestgrundstücksgößen von mindestens 600 qm (Einzelhaus) bzw. 350 qm (Doppelhaushälfte) 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.

Zur Wahrung des Bestandschutzes wurden Festsetzungen aufgenommen, die den Wiederaufbau von Gebäuden gewährleisten, auch wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Teilen nicht eingehalten werden.

Gestalterische Festsetzungen

Im Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung wird lediglich festgesetzt, dass die Garagen in gleicher Farbe wie der Hauptbaukörper herzustellen sind. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind Holzkonstruktionen zulässig. Darüberhinaus wird die maximale Firsthöhe auf 9,10 m begrenzt. Flachdächer sind unzulässig. Die Mindestdachneigung muss mindestens 15 Grad betragen. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen „Forellenweg“, „Lilienweg“ und der Strassen „ Am Walde“ und „ Zur Kieskuhle“ erschlossen. Da die Grundstücke bereits erschlossen sind, sind keine weiteren verkehrlichen Maßnahmen erforderlich.

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.

In die Planung aufgenommen wurde aber die Wasserflächen und der flächenhaft vorhanden ortsbildprägende Gehölzbestand. Dieser wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes als zu erhalten festgesetzt.

Aufgrund der angestrebten Nutzung in Verbindung mit der Tatsache, dass der Planbereich bebaut ist, ist keine UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) 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. Das gleiche gilt für die Löschwasserversorgung. Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit $48 \text{ m}^3 / \text{h}$ nach dem Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 IV-334.166.701.400- in dem überplanten Baugebiet sichergestellt. Feuerwehrezufahrten für Grundstücke, die weiter als 50,00 m von der Erschließungsstraße weg liegen sind in Anwendung der DIN 14090 herzustellen.

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 Bebauungsplan Nr.8 nicht.

8. Hinweise

- a) 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 wiederverwendet werden.
- c) Innerhalb des B-Plan Gebietes liegt die Altablagerung „Forellenweg/ Zur Kieskule“ mit der Kennziffer 1111-001. Hier sind in den Jahren 1950 – 1968 ca. 25.000 m^3 Bauschutt, Hausmüll und Bodenaushub eingelagert worden. Eine Gefährdung geht von der Altablagerung gemäß den durchgeführten Untersuchungen nicht aus. Die Grenzen der Altablagerungsfläche wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
- d) Vor Bauausführung ist die genaue Lage der vorhandenen Gasleitungen zu ermitteln. Vorhanden Gasleitungen dürfen werden überbaut noch bepflanzt werden.

Gemeinde Hitzhusen

(Bürgermeister)