

Satzung der Gemeinde Högersdorf über die Festlegung des bebauten Bereichs im Aussenbereich

„Rotenhahn“

als im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes
 3. Satzungsziele / Inhalt der Satzung
 4. Erschließung
 5. Umsetzung
-

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Högersdorf hat in ihrer Sitzung am 8.3.2000 beschlossen, den bebauten Bereich im Aussenbereich „Rotenhahn“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung dieser Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) und
- die Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.1.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47).

2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Das Satzungsgebiet umfaßt den Bereich Rotenhahn südlich der Bundesstraße 206 in dem Umfang, wie er im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Baufläche dargestellt ist. Die

genaue Lage und der Umfang des Satzungsgebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:5000.

3. Satzungsziele / Inhalt der Satzung

Ziel der Satzung ist die Entwicklung des bebauten Bereichs im Außenbereich „Rotenhahn“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Mit dieser Satzung soll insbesondere die bauliche Schließung vorhandener Lücken und Freiflächen ermöglicht werden. Für die künftige Bebauung gilt der Einfügensmaßstab des § 34 Abs. 1 BauGB. Durch die Lage der Grundstücke an der freien Strecke der B 206 ergeben sich jedoch aus straßenrechtlichen Gründen teilweise Einschränkungen in der baulichen Nutzung. Auf Ziff. 4 der Begründung wird insofern verwiesen.

Die Satzung enthält auch einzelne Festsetzungen für die Bebauung, die durch § 34 Abs. 1 BauGB nicht gewährleistet wären, insbesondere zur Bauweise, Grundstücksgröße, Wohnungszahl und zur ökologischen Gestaltung.

Aufgrund der Lage des Satzungsgebietes an der Südseite der B 206 ist außerdem bei Wohnbauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren mit Lärmschutzauflagen zu rechnen. Die Orientierung aller Grundstücke nach Süden erlaubt aber eine Ausrichtung der Wohn- und Schlafräume sowie der Außenwohnbereiche zu der von der Straße abgewandten Seite.

4. Straßenrechtliche Anforderungen/Erschließung

Aufgrund der Lage des Satzungsgebietes an der freien Strecke der B 206 bedarf die Errichtung aller baulicher Anlagen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung des Straßenbauamtes Itzehoe (§ 9 FStrG). Dabei ist in einer Entfernung bis zu 20m vom äusseren Fahrbahnrand eine Bebauung generell ausgeschlossen (Anbauverbotszone). Für die Änderung von Zufahrten bedarf es in jedem Einzelfall einer Sondernutzungserlaubnis des Straßenbauamtes Itzehoe (§ 8 FStrG). Eine Änderung liegt auch vor, wenn eine Zufahrt gegenüber dem bisherigen Zustand einem erheblich größeren oder einem andersartigen Verkehr als bisher dienen soll.

Zur Erschließung der Baugrundstücke im Satzungsgebiet sind grundsätzlich keine neuen Zufahrten zur B 206 zulässig. Für die Erschließung der künftigen Baugrundstücke sind die bestehenden Zufahrten oder vorhandene Gemeindestraßen bzw. andere öffentliche Straßen zu nutzen. Die erforderlichen Erlaubnisse, Zustimmungen oder Ausnahmegenehmigungen des Straßenbauamtes sind für jeden Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren einzuholen.

Bestehende Zufahrten, die bislang lediglich der wohnbaulichen oder landwirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke dienten, können für gewerblichen Verkehr nicht zugelassen wer-

den. Neue gewerbliche Grundstücksnutzungen können nur dort zugelassen werden, wo entweder bereits gewerblich genutzte Zufahrten bestehen oder aber eine Erschließung der Grundstücke über Gemeindestraßen oder andere öffentliche Straßen möglich ist. Dies ist im Satzungsgebiet außer auf den vorhandenen Gewerbegrundstücken im Einmündungsbereich der K 47 nur noch in dem durch den Seeweg/alte Bramstedter Landstraße erschlossenen Bereich möglich. Die in der Planzeichnung mit „D“ gekennzeichneten Flächen sind bei Änderungen oder Intensivierungen der Nutzung entsprechend über die bestehende Einmündung des Seeweges/alte Bramstedter Landstraße in die B 206 zu erschließen (s. Anlage). Die hier vorhandenen direkten Zufahrten zur B 206 sind in diesem Zusammenhang zu schließen und die Fläche der alten B 206 (Flurstück ⁴¹/4) ist alsdann durch geeignete Maßnahmen von der heutigen B 206 baulich zu trennen.

Für alle anderen Flächen im Satzungsgebiet ist aufgrund der straßenrechtlichen Situation eine direkte Erschließung von der B 206 zu gewerblichen Zwecken nicht möglich.

Erschließungen und Zuwegungen zu Baugrundstücken sind ab einer Entfernung von 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen als Feuerwehzufahrten gemäß DIN 14090 herzustellen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungs-/Bauanzeigeverfahren zu führen.

6. Umsetzung

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen stehen vollständig in Privateigentum. Einzelne Flurstücke im Bereich der alten B 206 stehen noch im Eigentum des Bundes. Eine Eigentumsübertragung an die Gemeinde Högersdorf ist beabsichtigt.

Teile des Seeweges/alte B 206 liegen außerhalb des Satzungsgebiets im Gebiet der Gemeinde Fahrenkrug. Eine Umgemeindung ist ebenfalls beabsichtigt.

Gemeinde Högersdorf

Der Bürgermeister



(Bürgermeister)



GEMEINDE FAHRENKRUG

M. 1 : 1 000

