

B E G R Ü N D U N G

für die 1. Änderung und Ergänzung des

Bebauungsplan Nr. 1

der Gemeinde Högersdorf

Kreis Segeberg

für den Bereich "Dorfstraße"

Aufgestellt
im Auftrage der Gemeinde Högersdorf

Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung
Dipl.Ing. Eberhard Gebel, Architekt
23795 Bad Segeberg, Wickelstraße 9

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Högersdorf hat in ihrer Sitzung am 21.05.1996 den Aufstellungsbeschluß für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Bereich "Dorfstraße" gefaßt.

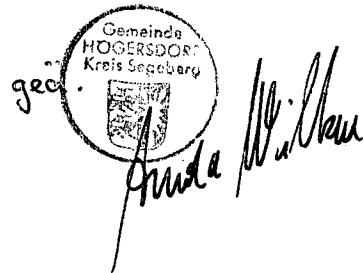
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt die Parzellen 33/40, 33/65 teilw., 33/15, 33/14, 33/58, 33/56, 33/49, 33/8, 33/3, 33/4, 33/5, 33/44 der Flur 2.

|| Mit der 1. Änderung und Ergänzung wird der Ursprungsbebauungsplan vollständig ersetzt.

Die Parz. 127/50 der Flur 3 sowie die Parzellen 16/5 teilw., 16/29, 16/30, 16/31, 16/32, 16/33, 16/34, 16/35, 16/40, 16/37, 16/38, 17/4 teilw. der Flur 5 der Gemarkung Högersdorf.

Als Kartenunterlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage, hergestellt vom Katasteramt Bad Segeberg am 13.06.1996.

Mit der Ausarbeitung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde im Auftrag der Gemeinde Högersdorf das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.



2. Bestand und Lage des Gebietes

Das Gebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt im Südwesten der bebauten Ortslage, ist bebaut und wird wie folgt begrenzt:

Im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
im Norden durch bestehende Grundstücksgrenzen des Gebietes
"Paulas Höh" bzw. Gartenflächen
im Nordenosten durch die Grundstücksgrenze einer vorhandenen
Gastwirtschaft
im Südosten durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Das Gebiet ist bebaut. Der Bebauungsplan Nr. 1 (Ursprungsform) umfaßt mit Ausnahme der Parz. 17/4 die südlich der Dorfstraße liegenden Grundstücke sowie den dazugehörigen Straßenabschnitt der Dorfstraße.

Die nördlich der Dorfstraße liegenden Grundstücke sowie die Parzelle 17/4 (teilweise) stellen den Erweiterungsbereich dar.

3. Planungsziele

Die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird notwendig, um der dringenden Nachfrage nach Bauplätzen für den Eigenbedarf zu entsprechen.

Bei der südlich der Dorfstraße liegenden Bebauung handelt es sich um einheitlich gestaltete Siedlungshäuser.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt u.a. Dorfgebiet fest, eine GRZ von 0,4, verbindliche Firstrichtung, Dachform und Dachneigung der Gebäude sowie die überbaubaren Grundstücksflächen.

Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird die Art der Nutzung auf die tatsächlich vorhandene Art der Nutzung geändert.

Nach der bestehenden Bebauung und Nutzung handelt es sich bei den Grundstücken südlich und nördlich der Dorfstraße um Allgemeines Wohngebiet (WA).

Weiter wird die bisher im Bebauungsplan für jedes Grundstück einzeln festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (jeweils mit seitlichen Grenzabständen) abgeändert in eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche.

Hierdurch soll eine Erweiterung der vorhandenen Gebäude bzw. die Neuerrichtung von Gebäuden im hinteren Grundstücksbereich ermöglicht werden.

4. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Entsprechend der vorhandenen Bebauung werden für den gesamten Geltungsbereich folgende Festsetzungen getroffen:

Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA) eingeschossige Bauweise offene Bauweise
Maß der Nutzung:	GRZ 0,4
Dachform:	Satteldach 28 - 45°

Nur Einzelhäuser zulässig mit max. 2 Wohneinheiten.

Darüber hinaus wird die Drenpelhöhe von baulichen Anlagen auf max. 0,5 m beschränkt, sowie die Firsthöhe der baulichen Anlagen, die als Hinterbebauung errichtet werden, auf max. 7 m, gemessen von der Oberkante des gewachsenen Bodens festgesetzt.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung in diesem Bereich auszuschließen.

5. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Größe von ca. 3,16 ha.

Hiervon entfallen auf

- | | |
|--------------------------|-------------|
| - Allgemeines Wohngebiet | ca. 2,80 ha |
| - Verkehrsfläche | ca. 0,36 ha |

Durch die vorliegende Planung wird die Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden in den hinteren Grundstücksbereichen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der allgemeinen baurechtlichen Bestimmungen geschaffen.

6. Begrünung, Landschaftspflege

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden nur unwesentlich überschritten.

Die Ergänzungsflächen liegen in dem per Satzung festgelegten Innenbereich von Högersdorf.

Da keine zusätzlichen Bauflächen entstehen, bzw. keine Nutzungsänderung zu Bauflächen erfolgt, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

7. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung ist über die vorhandene Dorfstraße gesichert.

Für evtl. in hinteren Grundstücksbereichen mögliche Gebäude soll die Zuwegung ebenfalls über die Dorfstraße erfolgen.

Regelungen über die Zuwegungen zu hinteren Grundstücksflächen sollen jeweils im Bauantragsverfahren nach den geltenden Bestimmungen im Einzelfall getroffen werden.

8. **Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die Erschließung ist durch Anschluß an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen gesichert.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Högersdorf für den Bereich "Dorfstraße" wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Högersdorf in ihrer Sitzung am **29 NOV. 1996** gebilligt.

Högersdorf, den **22 MAI. 1997**

(Siegel)



Arno d. Müller
Bürgermeister