

Begründung

für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

der Gemeinde Högersdorf, Kreis Segeberg

für das Gebiet „Südlich der Bramstedter Chaussee im Ortsteil Rothenhahn“

Aufgestellt:

Im Auftrag der Gemeinde Högersdorf

Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung

Dipl. Ing. Eberhard Gebel

Wickelstraße 9

23795 Bad Segeberg

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Högersdorf hat in ihrer Sitzung am 1. 12. 2000 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet „Südlich der Bramstedter Chaussee im Ortsteil Rothenhahn“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 umfaßt den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 2.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 8. 1997
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. 12. 1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 10. 1. 2000

Gegenstand der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 ist im wesentlichen eine Gliederung des bisher einheitlich festgesetzten Mischgebietes in zwei eingeschränkte Mischgebiete. Für den nördlichen Teil des B-Plangebietes ist hierbei vorgesehen, daß Wohngebäude mit Ausnahme von Betriebswohnungen nicht zugelassen sind, für den südlichen Bereich wird festgesetzt, daß Anlagen gem. § 6 (2) Nr. 5 - 8 BauNVO nicht zulässig sind. Durch diese Gliederung wird der nördliche Teil des Mischgebietes für die Unterbringung von Gewerbebetrieben vorgesehen, der südliche Teil überwiegend für Wohngebäude. Hierdurch wird erreicht, daß in dem stärker vom Verkehrslärm der B 206 belasteten Bereich Gewerbebetriebe verdichtet werden, wohingegen die Wohnnutzung auf den immissionsärmeren südlichen Bereich des Gebietes verlegt wird.

In Anpassung an die neue Gliederung ist ein bisher im nördlichen Bereich vorgesehenes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht weggefallen, im südlichen Bereich wurden im wesentlichen mehrere kleinere Baufenster anstelle eines vorher festgesetzten großen Baufensters festgesetzt.

Weitere Änderungen sind:

- Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten - Diese Festsetzung erfolgte in Anpassung an die bisher zulässige Anzahl der Wohneinheiten. Hiermit wird eine zusätzliche Verdichtung ausgeschlossen.
- Festlegung einer abweichenden Bauweise für den nördlichen und südwestlichen Teilbereich - In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen für die Grundstücke 1 - 3 bis zu 90 m und für das Grundstück 9 bis zu 65 m zulässig. Diese Festsetzung erfolgt im Interesse einer größeren Flexibilität der künftigen Nutzung dieser Grundstücke.
- Verlegung einer Teilfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im südwestlichen Plangebungsbereich
- Festsetzung von Hausformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen)
- Änderung der Firsthöhe für die Gebäude im südlichen Bereich von 11 m auf 9 m. Diese Festsetzung der Abstufung erfolgt im Interesse eines harmonischen Überganges des Baugebietes nach Süden hin zu freien Landschaft.

- Reduzierung der Grundflächenzahl für die geplanten Grundstücke 7 und 8 von 0,4 auf 0,3 - Diese Festsetzung erfolgt im Interesse eines harmonischen Überganges des Baugebietes nach Süden hin zu freien Landschaft.
- Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen im Interessen einer lockeren Bebauung in diesem Randbereich der Ortslage

Für die geplanten Grundstücke 7 und 8 wurde festgesetzt, daß nur Hausgruppen bzw. Doppelhäuser zulässig sind, die Zahl der Wohneinheiten wurde bei der Hausgruppe auf maximal 4, bei einer Doppelhausbebauung auf 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte plus einer zusätzlichen Einliegerwohnung festgesetzt.

Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 2 für den Ausgleich festgelegte externe Ersatzfläche ist durch vertragliche Regelungen zu sichern.

Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers hat sich an den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu orientieren. Auf den Einzelgrundstücken ist die Versickerung über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden, -flächen der Schachtversickerung vorzuziehen. Hoffflächenwasser ist grundsätzlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Anteil blankmetallischer Dacheindeckungsflächen ist auf das bautechnisch erforderliche Maß zu beschränken. Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist den Mulden ungesammelt zu zuleiten.

Die übrigen Aussagen in der Begründung zum B-Plan Nr. 2 bleiben bestehen.

Högersdorf, den 20.03.2001

Siegel



Arnold M. Chru
Bürgermeister