

# Begründung

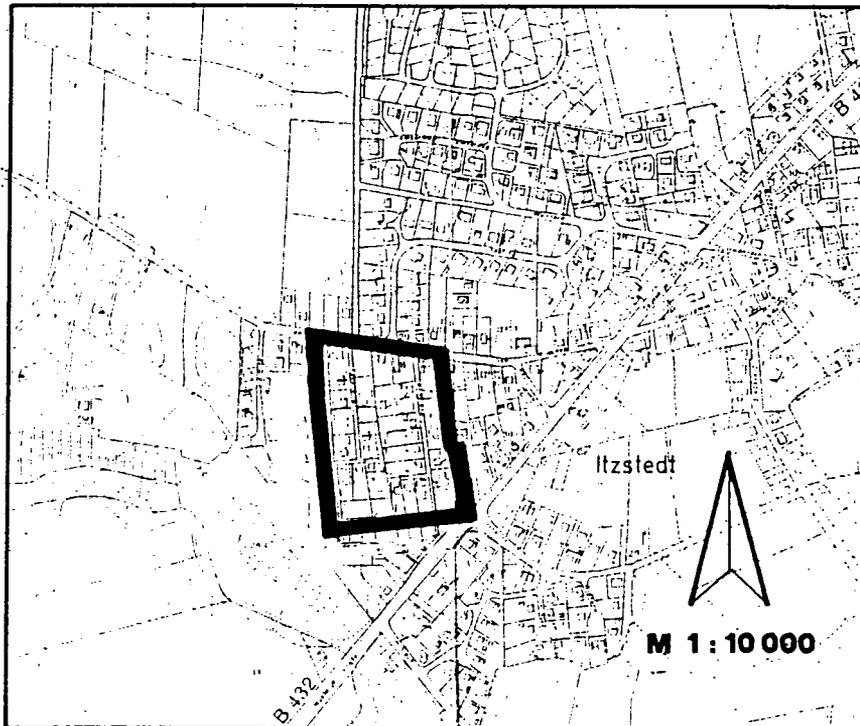
zum Bebauungsplan Nr.7

der Gemeinde Itzstedt

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Rügelsberg/ Fasanenweg“



## 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 Itzstedt hat am 19.01.1999 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 7 gefaßt.

Das Plangebiet ist in dem gültigen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt, hierbei sind Teile des Plangebietes als Dorfgebiet und Teile des Baugebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Da durch den Bebauungsplan keine Neubebauung, entgegen dem was in Anwendung des § 34 BauGB ohnehin zulässig wäre, ermöglicht wird und der Charakter eines Dorfgebiets ohnehin nicht mehr gegeben ist, wird auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet und bzgl. der festgesetzten Art der baulichen Nutzung das weitere Planverfahren zum Bebauungsplan abgewartet.

Die Gemeinde wird bei der nächsten größeren Änderung des Flächennutzungsplanes eine Anpassung vornehmen.

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 im Südwesten der Ortslage Itzstedt und wird begrenzt:

im Norden durch den Seeweg,  
im Osten und Süden durch vorhandene Bebauung,  
im Westen durch bestehenden Wald.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,4 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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde notwendig, um die Struktur des gewachsenen Baugebietes langfristig zu sichern. Dies ergibt sich dadurch, daß das Plangebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage liegt und eine planungsrechtliche Beur-

teilung in Anwendung des § 34 BauGB erfolgt. Diese Rechtsgrundlage ist aber nicht geeignet, um dem immer stärker werdenden Siedlungsdruck entgegenzuwirken, so daß mit einer städtebaulich unerwünschten und übermäßigen 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 gewachsenen Gebiet.
- Verhinderung einer massiven gebietsuntypischen Bebauung.

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

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

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 mit einer Gesamtfläche von ca. 3,4 ha (überschlägig ermittelt) gliedert sich in die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.7 wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 bzw. 0,3 sind nur Einzelhäuser und in einem Teilbereich auch Doppelhäuser in eingeschossiger und offener Bauweise zulässig. Innerhalb eines Wohngebäudes (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) 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 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 wird festgesetzt, daß die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

## Gestalterische Festsetzungen

In Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten. Hierbei handelt es sich gem. § 92 Abs. 4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB um folgende:

- a) Garagen sind in gleicher Farbe und gleichem Material wie der Hauptbaukörper herzustellen. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind Holzkonstruktionen zulässig.
- b) Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen dürfen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt (Oberkante Straßenmitte) liegen.
- c) Die Firsthöhe darf 9,00 m nicht überschreiten.
- d) Die Dachneigung wird zwischen 28 und 48 Grad festgesetzt.

## Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen „Fasanenweg“ und „Rügelsberg“ erschlossen. Hierbei handelt es sich um zwei 5,00 m breite Stichstraßen. Da die Wendemöglichkeiten bei beiden Stichstraßen nur eingeschränkt gegeben sind, wurde bei Realisierung der neuen Bauflächen im Süden des Fasanenweges bereits dafür Sorge getragen, daß die Wendemöglichkeit, insbesondere für die Müllfahrzeuge, erheblich verbessert wurde; dies durch die Vergrößerung der öffentlichen Verkehrsfläche.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs wird festgesetzt, daß pro Wohneinheit 2 Stellplätze vorzuhalten sind.

## Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

Durch die Planung kommt es zu keiner Mehrversiegelung gegenüber dem, was in Anwendung des § 34 BauGB zulässig wäre. Insofern kommt es durch die vorliegende Planung zu keinem erstmaligen Eingriff, so daß auf Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden kann. Ortsbildprägender Großbaumbestand ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

## 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.

Aus Gründen des Brandschutzes werden die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wenn sie eine Länge über 50,00 m überschreiten mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt.

Eine Rückstoßmöglichkeit wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt.

Die Baufelder wurden entsprechend angepaßt.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96m³ / h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24.08.1999 –IV-334-166.701.400- in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

**6. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.**

Die Sicherung des allgemeinen und besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung erfolgt gemäß den §§ 24 und 25 BauGB.

**7. Kosten**

Für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 7 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende, zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

**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) Westlich des Plangebietes, auf Naher Gemeindegebiet, befindet sich eine Moorniederung mit einer Geländehöhe von ca. 27,0 m ü. NN. Die Niederung ist weitgehend nach § 15a LNatSchG geschützt; eine Wasserstandsabsenkung unter 27,00 m ist nicht zulässig. Dies ist bei der Gebäudeplanung im Plangebiet zu beachten. Kellersohlen unter 27,00 m ü. NN könnten daher problematisch werden.
- d) Die Restabfall- und Bioabfallbehälter der rückwärtigen Grundstücke müssen am Abfuhrtag, wegen der fehlenden Wendemöglichkeit am Fasanenweg bereitgestellt werden.

*Vorstehende Begründung wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung Itzstedt vom 21.11.2000 gebilligt.*

Gemeinde Itzstedt, den 30.03.2001

Der Bürgermeister



*[Handwritten signature]*

(Bürgermeister)

1. stv. Bürgermeisterin

Kreis Segeberg

Der Landrat

-Planungsamt

*[Handwritten signature]*

(Stadtplaner)