

# **Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 9

der Gemeinde Kayhude

Kreis Segeberg

für das Gebiet :

„Schulstraße / Am Horst“

## **Inhaltsübersicht**

1. Allgemeines
2. Gründe und Ziele der Planung
3. Bauliche Nutzung
4. Naturschutz und Landschaftspflege
5. Immissionsschutz
6. Verkehr
7. Ver- und Entsorgung
8. Bodenordnende Maßnahmen
9. Kosten
10. Hinweise

## 1. Allgemeines

### **a) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kayhude hat in ihrer Sitzung am 24.06.1998 den Aufstellungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 9 gefaßt.

Da der Plangeltungsbereich im Flächennutzungsplan abweichend von der getroffenen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet als Dorfgebiet dargestellt ist wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Es handelt sich somit um ein sogenanntes Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 466) in der zuletzt geänderten Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58)

### **b) Bestandteile des Planes**

- Planzeichnung im Maßstab 1 :1000 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Inhalt bezieht sich nur auf die besonders gekennzeichneten Darstellungen.
- Begründung

## 2. Gründe und Ziele der Planung

Der Gemeinde Kayhude fehlen Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf. Die Gemeinde will zur innerörtlichen Verdichtung, die rückwärtige bauliche Entwicklung für insgesamt vier Grundstücke an der Schulstraße vorbereiten.

Eine rückwärtige Bebauung ist hier in Anwendung des § 34 (1) BauGB nicht zulässig, bietet sich aber aufgrund der Größe der Grundstücke von jeweils ca. 1800 qm planerisch an.

## 3. Bauliche Nutzung

Der Planbereich ist bereits einzeilig mit einer Straßenrandbebauung bebaut. Vorgesehen ist eine Bebauung der rückwärtigen Bereiche (ca. 0,35 ha) des ca. 0,8 ha großen Plangebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.9 wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 sind nur Einzelhäuser in eingeschossiger und

offener Bauweise zulässig. Innerhalb eines Wohngebäudes (Einzelhaus) 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.

#### **4. Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch die Planung im rückwärtigen Bereich wird ein erstmaliger und schwerer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die zur Zeit gärtnerisch genutzte Fläche wird im bereits festgestellten Landschaftsplan als Baufläche dargestellt. Es handelt sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Bei Realisierung des Bebauungsplanes werden hochwertige, geschützte oder sehr empfindliche landschaftökologische Funktionen nicht betroffen.

Als Eingriff ist die zu erwartende rückwärtige Bebauung zu bewerten. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 wird die Versiegelung von maximal 1300 qm vorbereitet.

Hinsichtlich des Schutzgut Bodens sind dementsprechend ca. 650 qm Ausgleichsfläche zu schaffen.

#### **Landschaftspflegerische Maßnahmen**

Im folgenden werden die landschaftspflegerischen Maßnahmen wie sie im Bebauungsplan festgesetzt sind erläutert:

##### **Vermeidungsmaßnahmen**

- a) Durch die innerörtliche Verdichtung wird die Zersiedelung der freien Landschaft vermieden.
- b) Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 wird eine massive Versiegelung vermieden.
- c) Zum Schutz des Ortsbildes wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.
- d) Es wird textlich festgesetzt, daß Flächen für PKW- Zufahrten und den ruhenden Verkehr in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind.
- e) Das Dachflächenwasser ist auf den Grundstücken nach Maßgabe des ATV Arbeitsblattes A138 zu versickern.

## **Ausgleichs-und Ersatzmaßnahmen**

Der Bebauungsplan setzt als Abgrenzung zur freien Landschaft einen 6,00 m breiten Doppelknick incl. 3,00m breiten Knickschutzstreifen fest.

Die Anpflanzung muß jeweils zweireihig erfolgen. Pro qm ist eine Pflanze aus dem Artenspektrum des Schlehen-Hasel Knickes zu pflanzen. Um den langsamwüchsigen Arten gegenüber den schnellwüchsigen Arten gleiche Startbedingungen zu ermöglichen, sollen Pflanzen der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden.

Die Pflege des Hecke obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

Insgesamt steht somit dem Eingriff eine Ausgleichsfläche von ca.650 qm gegenüber.

Diese Maßnahme reicht somit aus, um einen vollkommenen Ausgleich zu erreichen.

## **5. Immissionsschutz**

### **Lärmschutz**

Aufgrund der Lage des Baugebietes und der schwachen verkehrlichen Frequentierung der Schulstraße sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

## **6.Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die an die Schulstraße angebotenen privaten Erschließungsanlagen. Ist die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke auf andere Art und Weise als durch die festgesetzten Geh,- Fahr – und Leitungsrechte vorgesehen, so ist diese durch Baulast öffentlich-rechlich zu sichern.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch das zentrale Netz des Wasserversorgungsbetriebes des Amtes Itzstedt in Nahe.

### **Abwasserbeseitigung**

Das Gebiet wird an die vorhandene Abwasserkanalisation der Gemeinde angeschlossen.

### **Oberflächenentwässerung**

Die Dachflächenentwässerung erfolgt durch Versickerung auf dem Grundstück.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG (Schleswag).

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg. Die Restabfall- und Bioabfallgefäße der rückwärtigen Grundstücke müssen am Abfuhrtag an der Schulstraße zur Abfuhr bereit gestellt werden.

#### **Gasversorgung**

Die Gasversorgung ist vorhanden. Ein Anschluß des Baugebietes ist möglich.

#### **Feuerlöscheinrichtung**

Feuerlöscheinrichtungen sind bereits im ausreichenden Maß in der Schulstraße und der Straße Am Horst vorhanden. Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 24.08.1999 herausgegebene Amtsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

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

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht notwendig.

#### **9. Kosten**

Für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 9 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen fallen für die Gemeinde Kayhude keine Kosten an.

#### **10. 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.

*Vorstehende Begründung wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 27. September 2000 gebilligt.*

Gemeinde Kayhude, den 01.12.2000

Der Bürgermeister



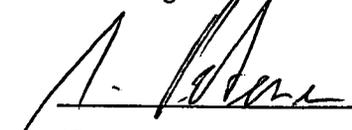
(Bürgermeister)



Kreis Segeberg

Der Landrat

-Planungsamt



(Stadtplaner)