

# Begründung

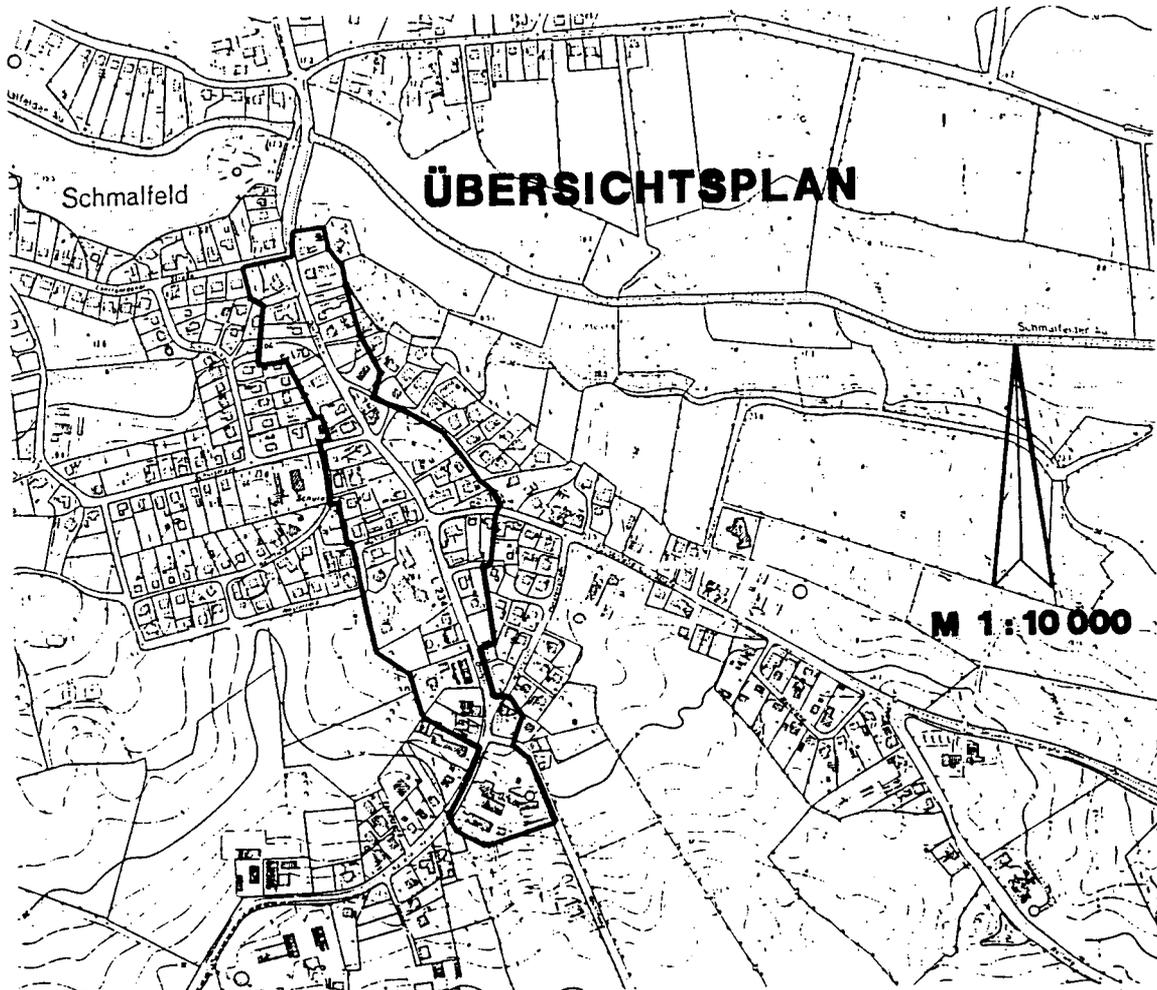
zum Bebauungsplan Nr.9

der Gemeinde Schmalfeld

Kreis Segeberg

für das Gebiet:

„Beidseitig der Dorfstraße/ Kaltenkirchener Straße, zwischen  
Schmalfelder Au und Fliederweg/ Straße Lehmhoop“



## **Inhaltsübersicht**

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.9
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. Altlastenverdacht
6. Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Kosten

## **1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmalfeld hat am 12.07.1999 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 9 gefaßt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan, in dem der Planbereich als Dorfgebiet dargestellt ist, entwickelt.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 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 , Umfang und derzeitige Nutzung des Plangebietes**

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 liegt im Zentrum der Ortslage Schmalfeld beidseitig der Dorfstraße bzw. der Kaltenkirchener Straße. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine typische Gemengelage mit Wohnen, Dienstleistung (Bank, Einzelhandel, Post , Metzger), Gewerbe (Meierei, Schlosserei) und Landwirtschaft.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 10 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. 9 wurde notwendig, um die Struktur des gewachsenen Ortskernes langfristig zu sichern. Dies ergibt sich dadurch, daß das Plangebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage liegt und eine planungsrechtliche Beurteilung 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 Plangebietes gerechnet werden muß. Um dies zu regeln, wird

der Bebauungsplan Nr.9 aufgestellt, in der die Planungswünsche der Gemeinde festgeschrieben und die vorhandenen städtebaulichen Strukturen weiterentwickelt werden.

Darüberhinaus soll durch den Bebauungsplan eine Verbesserung der verkehrlichen Situation Ecke Dorfstraße/Struvenhüttener Straße vorbereitet werden.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung in einem gewachsenen Gebiet.
- Verhinderung einer massiven gebietsuntypischen Bebauung.
- Verbesserung der verkehrlichen Situation.

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

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Schmalfels handelt es sich um die Überplanung eines bereits bebauten Bereiches.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 mit einer Gesamtfläche von ca. 10 ha (überschlägig ermittelt) gliedert sich in die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Mischgebiet (MI)
- Dorfgebiet (MD)
- Verkehrsflächen (bereits vorhanden)

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

##### **Mischgebiet**

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches wird entsprechend seiner Nutzung (Wohnen und Dienstleistung) als Mischgebiet festgesetzt. Der Bereich ist überwiegend durch eine eingeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet. In Teilbereichen ist eine zweigeschossige und auf zwei Standorten eine dreigeschossige Bebauung vorhanden. Die Bausubstanz ist gekennzeichnet durch Altbauten mit Walm- oder Satteldächern.

Die vorhandene Firsthöhe schwankt zwischen ca. 6,00 m und 11,00 m. Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen zwei Baulücken größeren Umfangs (Flurstück 33/4 und 47/8). Darüberhinaus wird durch den Abriß der Gaststätte „Schmalfelder Eck“ eine exponierte Baulücke größeren Ausmaßes entstehen.

Mit Ausnahme des Bereiches der Gaststätte „Schmalfelder Eck“ und der gegenüberliegenden aufgegebenen landwirtschaftlichen Hofstelle mit einer festgesetzten Zweigeschossigkeit (maximale Firsthöhe von 10,00m), wird eine eingeschossige Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 8,00m festgesetzt. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Mit diesen Festsetzungen will die Gemeinde langfristig ein harmonisches Ortsbild sicherstellen. Durch die festgesetzte straßenseitige Bebauung wird sichergestellt, daß ein 5,00 m breiter Vorgartenbereich verbleibt. Die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen sollen dazu beitragen, eine auf das Gebiet bezogene typische Bebauung gewährleisten. Um den Gebietscharakter nicht zu beeinträchtigen wird festgesetzt, daß Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

### **Dorfgebiet**

Der südliche Planbereich wird entsprechend seiner Nutzung (Meierei, Metzgerei, Schlosserei und landwirtschaftliche Hofstelle) als Dorfgebiet festgesetzt. Die hier getroffenen Festsetzungen (Geschossigkeit, maximale Firsthöhe, Baugrenzen,) entspricht den Festsetzungen des Mischgebietes, die aus den gleichen städtebaulichen Gründen getroffen wurden. Um eine möglichst große Funktionalität der gegebenen Nutzungen zu ermöglichen wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und eine untergeordnete Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe festgesetzt.

In Folge der hier etwas höher angesetzten Grundflächenzahl wird um die Abnahme des Oberflächenwassers auch langfristig sicherstellen zu können festgesetzt, dass das gering belastete Oberflächenwasser vor Ort zu versickern ist.

### **Gestalterische Festsetzungen**

Im 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) Bauliche Anlagen dürfen nicht höher als 0,70 m über dem Bezugspunkt (Oberkante Straßenmitte) liegen. Dies gilt nicht für den Bereich des festgesetzten zweigeschossigen Dorfgebietes (Meierei). Hier wird eine maximale Sockelhöhe von 1,25 m festgesetzt.

c) Die Firsthöhe darf bei der festgesetzten eingeschossigen Bauweise 8,50 m und bei der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise 10,00 m nicht überschreiten. Im Bereich des festgesetzten zweigeschossigen Dorfgebietes (Meierei) gilt für untergeordnete Bauteile deren Grundfläche kleiner als 10 % des Hauptgebäudes ist, eine maximale Firsthöhe von 16,00 m.

d) Die Dachneigung wird zwischen 25 und 50 Grad festgesetzt, die Dachform als Sattel- oder Walmdach.

e) Die Drenpelhöhe wird mit maximal 1,20 m festgesetzt.

Mit diesen Regelungen soll seitens der Gemeinde das Ortsbild langfristig harmonisiert werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die festgesetzte maximale Firsthöhe. Gleichzeitig soll eine größtmögliche individuelle Ausgestaltung der baulichen Anlagen ermöglicht werden. Dieser Planungswille spiegelt sich durch die Variationsbreite der zulässigen Dachneigungen, die maximal mögliche Drenpelhöhe und den Verzicht auf weitere gestalterische Festsetzungen wieder.

### **Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist bereits über die vorhandenen Erschließungsanlagen (Dorfstraße, Kaltenkirchener Straße, Mühlenweg, Schulstraße, Fliederweg und Struvenhüttener Straße) verkehrlich erschlossen.

Im Zuge des Abrisses der vorhandenen Gaststätte im Anbindungsbereich „Dorfstrasse/ Struvenhüttener Straße“ soll die Verkehrsfläche aus Gründen der Verkehrssicherheit erweitert werden.

### **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 vorliegen-

de Planung zu keinem erstmaligen Eingriff, so daß auf Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden kann.

Der bestehende ortsbildprägende Großbaumbestand wird als zu erhalten festgesetzt.

## **5. Altlastenverdacht**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden der Gemeinde eine große Anzahl von Altlastenverdachtsflächen bekannt. Der Verdacht könnte für die meisten Flächen durch eine seitens des Amtes Kaltenkirchen – Land vorgenommenen Plausibilitätsprüfung ausgeräumt werden.

Auf den drei Grundstücken auf denen der Verdacht mittels einer Plausibilitätsprüfung nicht ausgeräumt werden konnte, wurde eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Diese wurde vom Kreis Segeberg in Auftrag gegeben und betrifft die Grundstücke Dorfstraße 3, Dorfstraße 25 und Dorfstraße 38.

Durch diese Untersuchung konnte der Altlastenverdacht auf den Grundstücken Dorfstraße 25 und 38 ausgeräumt werden.

Der Altlastenverdacht für das Grundstück Dorfstrasse 3 besteht weiterhin und betrifft den Bereich der ehemaligen Zapfsäuleninsel. Hinsichtlich der geplanten bzw. zulässigen Bebauung auf diesen Grundstück bestehen aber keine Bedenken, da die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Das heißt es geht von diesen Flächen keine Gesundheitsgefährdung hinsichtlich der zulässigen Wohnnutzung aus.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits in einem ausreichenden Ausmaß vorhanden, so daß keine neuen Ver- oder Entsorgungsanlagen notwendig werden.

Die Löschwasserversorgung wird durch die öffentliche Trinkwasserversorgung mit 48 cbm pro Stunde gemäß Erlass des Innenministers vom 24.08.1999-IV 334-166.701.400- und Arbeitsblatt DVGW- W 405 sichergestellt. Zusätzlich stehen zu

Löschzwecken des Plangebietes ein 70.000 l Tank bei der Meierei sowie die Schmalfelder Au und ein See ( nördlich des Plangeltungsbereiches ) zur Verfügung.

**7. 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.

**8. Kosten**

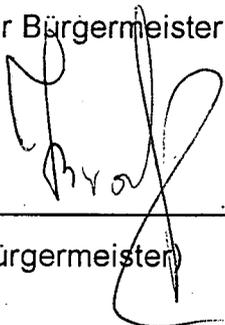
Für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 9 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten entstehen.

**9. 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) Nicht belastetes Oberflächenwasser sollte wenn möglich vor Ort versickert werden.

Gemeinde Schmalfeld

Der Bürgermeister



(Bürgermeister)



Kreis Segeberg

Der Landrat



(Stadtplaner)