

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr.5
der Gemeinde Sievershütten**

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Wiesengrund, Waldring, Peerhagen“

Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.5
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. Immissionsschutz
6. Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Kosten

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sievershütten hat am 11.03.1999 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 5 gefaßt.

Der Bebauungsplan ist im gültigen Flächennutzungsplan als Baugebiet (MD) dargestellt.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 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. 5 liegt südlich der Ortslage Sievershütten und wird begrenzt:

im Norden durch die „Mühlenstraße“,

im Osten durch Wald ,

im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6,5 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 des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde notwendig, um die Struktur des gewachsenen Baugebietes langfristig zu sichern. Dies ergibt sich dadurch, da es sich bei den Ursrungsplänen (Bebauungsplan Nr. 1 und Nr. 2) um sogenannte Nummernpläne handelt und eine planungsrechtliche Beurteilung in Anwendung des § 34 BauGB erfolgen muß. Dieser ist aber nicht geeignet, um immer stärker werden- den Siedlungsdruck entgegenzuwirken, so daß mit einer städtebaulich uner-

wünschten Nachverdichtung des Baugebietes gerechnet werden muß. Um dies zu vermeiden, wird der selbständige Bebauungsplanes Nr. 5 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 gewachsenem Ortsteil
- Vermeidung einer massiven dorfuntypischen Bebauung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden gleichzeitig die Bebauungspläne Nr. 1 und 2 aufgehoben.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Sievershütten handelt es sich um die Überplanung eines bereits bebauten Bereiches.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird auf die Festlegung der Art der baulichen Nutzung verzichtet. Diese beurteilt sich in Anwendung des § 34 BauGB.

Diese Regelung reicht aus, um hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 nur Einzelhäuser in eingeschossiger und offener Bauweise zulässig. Innerhalb eines Wohngebäudes 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 untypische massive Bebauung zu vermeiden.

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) Die Garagen sind in gleicher Farbe wie der Hauptbaukörper herzustellen. Flachdächer sind generell zulässig. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind Holzkonstruktionen zulässig.
- b) Die Sockelhöhe darf eine Höhe von maximal 0,60 m, die Firsthöhe eine Höhe von 8,50 m über dem Bezugspunkt (Oberkante Straßenmitte) nicht überschreiten.
- c) Als Dachform sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

Hierbei wird insbesondere durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe das Ortsbild langfristig gewahrt.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen „Waldring“, „Wiesengrund“ und „Peerhagen“ verkehrlich erschlossen. Neue Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

Durch die Planung kommt es zu keiner Mehrversiegelung gegenüber dem, was in Anwendung der Ursprungpläne bzw. des § 34 BauGB zulässig wäre. Insofern kommt es durch die vorliegende Planung zu keinem erstmaligen Eingriff, so daß auf Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden kann.

Gegenüber der Ursprungsplanung wurde allerdings der prägende Gehölzbestand aufgenommen und als zu erhalten festgesetzt.

Altlasten

Der während des Planverfahrens seitens des Kreises Segeberg geäußerte Altlastenverdacht, konnte durch eine vom Amt vorgenommene Plausibilitätsprüfung ausgeräumt werden.

5. Immissionsschutz

Lärmschutz

Aufgrund der relativ geringen Verkehrsdichte von durchschnittlich 873 Fahrzeugen am Tag sind Lärmschutzmaßnahmen entlang der L73 in keiner Weise erforderlich.

6. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits in einem ausreichenden Ausmaß vorhanden, so daß keine neuen Ver- oder Entsorgungsanlagen für Wasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Abwasser, Strom, Gas oder Löschwasser notwendig werden. Die Löschwasserversorgung ist durch vorhandene Bohrbrunnen und Unterflurhydranten sichergestellt.

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

Durch die vorliegende Planung werden keine bodenordnenden oder sonstige Maßnahmen erforderlich.

8. Kosten

Zusätzliche Erschließungskosten entstehen der Gemeinde durch den Bebauungsplan Nr. 5 nicht.

Gemeinde Sievershütten
Der Bürgermeister

07. Sep. 2001



[Handwritten signature]

(Bürgermeister)
1. Stellvertreter

Kreis Segeberg
Der Landrat
-Planungsamt-

[Handwritten signature]

(Stadtplaner)