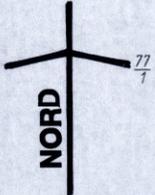


NORD

M. 1:1000

22 - 26	
WA	I
0	△ E
GRZ 0,3	

1 - 21	
WA	I
0	△ E
GRZ 0,2	



**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „Alte Ortslage“
DER GEMEINDE HÜTTBLEK
- TEIL I -
FÜR DEN BEREICH „ALTE SCHULSTRASSE“**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2414) in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 (GVOBl. S.-H. S. 47) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung und aufgrund des § 4 GO sowie der §§ 65 ff LVwG, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.02.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Alte Ortslage“ Teil I für den Bereich „Alte Schulstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B Text:

1. Allgemeines

1. 1. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)
1. 2. Je Einzelhausgrundstück ist eine Mindestgröße von 800 m² erforderlich (§ 9 (1) 3 BauGB). Dies gilt nicht für Grundstücke, die am 01.01.2003 eine Grundstücksfläche von weniger als 800 m² umfassten (§ 9 (1) 3 BauGB i. Vbg. m. § 31 (1) BauGB).
1. 3. Pro Wohngebäude ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist die Errichtung einer 2. Wohnung (Einliegerwohnung) zulässig, wenn die Größe von 70% der Wohnfläche der Hauptwohnung nicht überschritten wird (§ 9 (1) 6 i. Vbg. m. § 31 (1) BauGB).
1. 4. Das auf den Dächern und Terrassen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Ausnahmsweise kann von der Versickerung abgesehen werden, wenn aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung nicht möglich ist (§ 9 (1) 16 BauGB i. Vbg. m. § 31 (1) BauGB).
1. 5. Stellplätze und Fahrflächen auf den Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (§ 9 (1) 11 BauGB).
1. 6. Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens, darf maximal 9,0 m betragen (§ 9 (1) 1 BauGB).
1. 7. Innerhalb der festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang der Straßenverkehrsfläche ist die Errichtung von hochbaulichen Anlagen nicht zulässig (§ 9 (1) 10 BauGB).

2. Gestaltung (§ 92 LBO i. Vbg. mit § 9 (4) BauGB)

2. 1. Der Erdgeschossrohfußboden darf maximal 0,3 m über dem höchsten Punkt der mittleren natürlichen Geländeoberfläche im Bereich der Grundfläche des Gebäudes liegen.
2. 2. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut, darf maximal 3,5 m betragen.
2. 3. Die Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 35 - 55° zulässig.
2. 4. Die Außenwände der Garagen sind in dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie die Außenwände der Hauptbaukörper herzustellen. Carports dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden. Dächer bei Garagen und Carports müssen eine Neigung von mindestens 25° in Sattel- oder Walmform aufweisen und sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die Hauptbaukörper zu decken.
2. 5. Die Fassaden der Gebäude sind in Verblendmauerwerk auszuführen. Giebelverkleidungen aus Holz sind zulässig. Ansonsten sind Holzverkleidungen bis zu einer Fläche von 10% der übrigen Außenwandfläche, d.h. ohne Giebelfläche, zulässig.
2. 6. Dacheindeckungen sind nur in den Farben rot, rotbraun und anthrazit zulässig. Reeteindeckungen sind zulässig. Unzulässig sind Dacheindeckungen aus Metall und Kunststoff.

3. Grünordnung

3. 1. Innerhalb der festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang der bestehenden Knicks ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 (1) LBO unzulässig (§ 9 (1) 10 BauGB).

Ausgefertigt:

Hüttblek, den 10. April 2006

Siegel

.....gez. H. H. Thies.....
Bürgermeister

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 2 „Alte Ortslage“ - Teil I -

der Gemeinde Hüttblek, Kreis Segeberg

für das Gebiet „Alte Schulstraße“



STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9
TEL.: 04551 / 81520 FAX: 04551 / 83170
Stadtplanung.gebel@freenet.de

Inhalt

1. Allgemeine Grundlagen
 1. 1. Rechtsgrundlagen
 1. 2. Bestand und Lage des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
 3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung
 3. 2. Städtebauliche Daten
 3. 3. Begrünung
 3. 4. Immissionsschutz
 3. 5. Verkehrserschließung
 3. 6. Altlasten
 3. 7. Umweltbelange
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1. Allgemeine Grundlagen

1. 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hüttblek hat in ihrer Sitzung am 19.12.1994 beschlossen, für das Gebiet „Alte Ortslage“ den Bebauungsplan Nr. 2 „Alte Ortslage“ aufzustellen. Aufgrund der Befangenheitsregelung wurde der Bebauungsplan am 10.02.2003 in Teil I „Alte Schulstraße“ und Teil II „Kisdorfer Straße / Dorfstraße“ geteilt.

Die bereits bebaute Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die hinteren Bereiche der Grundstücke 1 – 8 sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die im vorliegenden Bebauungsplan eingetragenen Baufenster orientieren sich an diesen Vorgaben und schließen mit der im Flächennutzungsplan eingetragenen Wohnbaufläche ab. Dem Entwicklungsgebot wird dadurch weiterhin Folge geleistet. Die Vorgaben des Landschaftsplanes stimmen in diesem Bereich mit denen des Flächennutzungsplanes überein.

Das Aufstellungsverfahren findet gemäß § 244 (2) BauGB in Verbindung mit dem BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung statt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der zuletzt geänderten Fassung

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1 : 1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 2 – Teil I – wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1. 2. Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet umfasst den westlichen Bereich der Ortslage von Hüttblek, ist überwiegend bebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden, Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Fläche
- im Osten durch bestehende Bebauung

2. Planungsziele

Planungsrechtlich gehört der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 – Teil I – zum Innenbereich, für den die Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB gilt. Dieses Instrument ist nicht geeignet, um einer städtebaulich unerwünschten verdichteten, mehrgeschossigen Bebauung entgegen zu wirken.

Ziel der vorliegenden Planung ist deshalb der Erhalt des bestehenden Ortsbildes durch eine Sicherung des Bestandes für die vorhandene Gebäudesubstanz mit gewissen Erweiterungsmöglichkeiten sowie die Anpassung neuer Bauvorhaben an den Charakter der dörflichen Umgebung.

3. Entwicklung des Planes

3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die Planung orientiert sich an dem Bestand, wobei entsprechend der gegebenen Nutzung eine Festsetzung des überwiegenden Plangeltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet erfolgt.

Vorgesehen ist eine Festschreibung des Bestandes unter Zulassung gewisser Erweiterungsmöglichkeiten. Durch die festgesetzten Baufelder wird in Zusammenhang mit einer Grundflächenzahl von 0,2 bzw. 0,3 das Ziel verfolgt, ein dem örtlichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild bei großzügiger Durchgrünung zu erhalten. Darüber hinaus erfolgt eine Festsetzung der Dachform. Zusätzlich wurden eine maximale Sockel-, Trauf- und Gesamthöhe festgeschrieben. Diese Festsetzungen tragen zum Erhalt des Ortsbildes bei. Weitere gestalterische Vorgaben, wie Farbe und Material der Baukörper, sind hierzu ebenfalls festgelegt.

Innerhalb des Plangebietes wird außerdem eine Begrenzung der Wohneinheiten vorgenommen. Diese Festsetzung erfolgt ebenso wie das Festlegen der Mindestgrundstücksgößen, um eine dorfuntypische Bebauung und Nutzung auszuschließen.

Der für das Gebiet typische, zwischen Verkehrsfläche und Gebäuden liegende unbebaute und gärtnerisch genutzte Bereich, soll in seiner Struktur erhalten bleiben und wird durch einen parallel zur Verkehrsfläche beidseitig verlaufenden 5 Meter breiten Schutzstreifen, der von allen Hochbauten freizuhalten ist, gesichert.

Bei den wenigen Grundstücken, bei denen Überschreitungen vorhanden sind, steht die langfristige Wiederherstellung dieser Struktur im Vordergrund. Hierfür nimmt die Gemeinde eine planerische Einschränkung im Zuge der Abwägung hin.

3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5,7 ha.

Hiervon entfallen auf:

• Allgemeines Wohngebiet	ca. 3,7 ha
• Grünfläche	ca. 0,2 ha
• Verkehrsfläche	ca. 1,8 ha
<hr/>	
	ca. 5,7 ha

3. 3. Begrünung

Bei dem Bereich des B-Planes Nr. 2 – Teil I - handelt es sich planungsrechtlich um ein dem Innenbereich zuzuordnendes Gebiet. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben gelten gem. § 8a (2) Satz 1 BNatSchG nicht als Eingriffe. Deshalb entfällt insoweit jede Ausgleichspflicht.

Der vorhandene Großbaumbestand wird durch eine entsprechende Kennzeichnung in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt. Entlang des sich im Planungsraum befindlichen Knicks ist ein entsprechender Schutzstreifen vorgesehen.

3. 4. Immissionsschutz

Der Plangeltungsbereich wird nicht durch planungsrelevante Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe beeinträchtigt.

3. 5. Verkehrserschließung

Die Erschließung der größtenteils bebauten Grundstücke erfolgt durch die „Alte Schulstraße“.

Das Plangebiet ist durch mehrere Buslinien im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle Hüttblek, Hökerberg, liegt ca. 400 m von der Mitte des Plangebietes entfernt.

Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gemäß Pkt. A 6 zu 4.4.1 mit der Brandschutzdienststelle (Vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen.

3. 6. Altlasten

Nach Durchführung einer Plausibilitätsprüfung konnten alle Altlastenverdachte innerhalb des Plangeltungsraumes ausgeräumt werden.

3. 7. Umweltbelange

Für den B-Plan Nr. 2 ist kein Umweltbericht erforderlich, weil umweltverträglichkeitsprüfungspflichtige (UVP-pflichtige) Vorhaben gem. UVP-Gesetz durch diesen nicht ermöglicht werden.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die entsprechenden Festsetzungen der vorgesehenen Nutzungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke werden auf freiwilliger Grundlage angestrebt.

5. Ver- und Entsorgung

A. Stromversorgung

Das Baugebiet ist an das Netz der E.ON Hanse AG angeschlossen.

B. Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandene zentrale Wasserversorgung in der Gemeinde angeschlossen.

C. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über hauseigene Klärgruben und biologischer Nachreinigung.

D. Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Von einer Versickerung kann abgesehen werden, wenn aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung nicht möglich ist.

Die Gemeinde besitzt verschiedene Oberflächenentwässerungseinrichtungen in den einzelnen Straßenzügen. Diese entwässern ohne Vorbehandlung in die nächstgelegenen Gewässer.

E. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt.

F. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird mit 48 m³/h aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DGVW - W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24. 8. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Gebiet sichergestellt.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 – Teil I – der Gemeinde Hüttblek wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hüttblek in ihrer Sitzung am 27.02.2006 gebilligt.

Hüttblek, den 10. April 2006

Siegel

.....gez. H. H. Thies.....
Bürgermeister

Stand: 13.03.2006