

BEGRÜNDUNG

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8
der Gemeinde Hennstedt
für das Gebiet "Hinrichskoppel, Bereich südlich der Straße
Am Kakerberg und südwestlich der Schulstraße"

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Hennstedt ist am 08.09.1979 in Rechtskraft getreten.

Zwischenzeitlich ist der Bebauungsplan durch die 1. und 2. vereinfachte Änderung der städtebaulichen Entwicklung angepaßt worden.

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen für allgemeine Wohngebiete vor.

Das Baugebiet ist bis auf die noch unbebauten Grundstücke beidseitig der Planstraße A innerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut und erschlossen. Die Erschließungsanlagen sind entsprechend bis auf die Planstraße A hergestellt worden.

2. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist die Erschließung der im Privateigentum stehenden abgegrabenen Fläche im Bereich der Aufschüttungsfläche im Südosten des Plangeltungsbereiches über die Planstraße A vorgesehen. Diese Erschließung ist aus wirtschaftlichen Erwägungen nicht realisiert worden. Die Grundstücke sollen nunmehr von der Schulstraße über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche erschlossen werden. Die bei der vorliegenden Änderung vorgesehenen Festsetzungen werden nunmehr der geänderten Erschließung angepaßt. Um in dem nördlichen Ortsteil die vorhandene Wohnbebauung mit "Einfamilienhauscharakter" weitgehend zu erhalten und zu festigen, sind für den Änderungsbereich nachfolgende Festsetzungen getroffen worden:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend den Grundstücksgrößen angepaßt worden. Im Bereich der rückwärtig gelegenen Grundstücke Nr. 1 a und 3 a ist die GRZ auf 0,15 reduziert worden.
- Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.
- Die Wohngebäude dürfen bei Einzel- und Doppelhäusern nicht mehr als 4 Wohnungen haben.

...

Durch eine Doppelhausbebauung wird der "Einfamilienhauscharakter" nicht beeinträchtigt. Hausgruppen (Reihenhäuser) werden nicht zugelassen, um den o.g. Gebietscharakter nicht zu beeinträchtigen.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung durch Immissionen für die Wohnbevölkerung ist die zulässige Nutzung zusätzlich eingeschränkt worden. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet des Änderungsbereiches werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zugelassen. Von diesen Nutzungen werden Belästigungen erwartet, wie z.B. Lärmbelästigungen durch zusätzlichen Kfz-Verkehr oder durch Lärm- und/oder Gerüche durch die Betriebe und Anlagen selbst.

Zur individuellen Bebauung werden weiterhin die überbaubaren Grundstücksflächen angepaßt.

Neben den vorgenannten Festsetzungen werden weiterhin Änderungen hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen. Der rechtskräftige Bebauungsplan sah am Wendepunkt der Planstraße A 2 öffentliche Parkplätze vor. Da die Planstraße A nicht mehr ausgebaut wird, entfallen 2 öffentliche Parkplätze. Nach einer erneuten Ermittlung der öffentlichen Parkplätze für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes sind nunmehr 9 Stück ($27 \text{ WE}/3 = 9$ Parkplätze) erforderlich. An der Straße Kummerfeldweg sind 8 öffentliche Parkplätze in ausreichender Anzahl ausgebaut worden.

Es ist nicht vorgesehen, die reduzierten Parkplätze zu ersetzen, da hierfür auch kein Bedarf gesehen wird. An der Schulstraße soll der ruhende Verkehr absichtlich in der Fahrbahn erfolgen, um eine natürliche Verkehrsberuhigung zu erreichen.

Das Baugebiet wird zwischen den Grundstücken Nr. 12 und 14 an der Straße Kakerberg und den Grundstücken Nr. 3 und 3 a an der Schulstraße durch einen vorhandenen Knick getrennt. Die vorliegende Änderung sieht nunmehr vor, den Knick zu erhalten. Der Knick wird entsprechend als vorhandener und zu erhaltender Knick nach § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzt. Im Bereich dieses Knicks sind auf den privaten Grundstücken in einer Entfernung von 1,5 m vom Knickfuß keine baulichen Anlagen zulässig.

Zur weiteren Minimierung und Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind bei der vorliegenden Änderung nachfolgende Festsetzungen vorgesehen:

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a im Bereich der Geländeböschungen auf den Grundstücken Nr. 1 a und 3 a,
- die Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken zulässig,
- das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern,
- eine Aufschüttung des Geländes im Bereich der Grundstücke 1 - 3 a ist nicht mehr vorgesehen.

Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes werden die Eingriffe in Natur und Landschaft neben den vorgenannten Eingriffsminimierungen und Ausgleichsmaßnahmen weiter durch die teilweise Festsetzung der GRZ auf 0,15 und durch den Fortfall der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße A reduziert. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

3. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, können bodenordnende Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann vorgesehen, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

4. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die vorgesehene Ver- und Entsorgung des gesamten Gebietes des Bebauungsplanes gilt auch weiterhin für den vorliegenden Planänderungsbereich.

5. Kosten

Aus der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 entstehen der Gemeinde keine weiteren Erschließungskosten.

6. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 einschließlich der Begründung zur 1. und 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes behalten neben der vorliegenden Begründung in vollem Umfang ihre Gültigkeit.

Hennstedt, den 22.08.1995



Gemeinde Hennstedt
-Bürgermeister-

Beglaubigter Auszug

aus dem Informationsdienst für das Amt Kirchspielslandgemeinde
Hennstedt

Nr.: 35 / 19 95 vom 01. 09. 19 95

GEMEINDE HENNSTEDT



Bekanntmachung

Erlaß und öffentliche Auslegung der 3. -vereinfachten- Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Hennstedt für das Gebiet "Hinrichskoppel, Bereich südlich der Straße Am Kakerberg und südwestlich der Schulstraße"

Die von der Gemeindevertretung Hennstedt in der Sitzung vom 18.7.1995 als Satzung beschlossene 3. -vereinfachte- Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Hennstedt für das Gebiet "Hinrichskoppel, Bereich südlich der Straße am Kakerberg und südwestlich der Schulstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.8.1995 ausgefertigt. Einer Genehmigung bedarf es nicht.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit bekanntgemacht. Die Änderung tritt mit Beginn des 2.9.1995 in Kraft. Jedermann kann die genehmigte Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung dazu von diesem Tage an in der Amtsverwaltung Hennstedt in 25779 Hennstedt, Kirchspielschreiber - Schmidt-Str. 1, Zimmer 8, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 + 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB). Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Hennstedt, 23.8.1995

Amt Kirchspielslandgemeinde Hennstedt

-Der Amtsvorsteher-

i.A.: gez. Trettin

Veröffentlicht durch Abdruck im Informationsdienst für das Amt Kirchspielslandgemeinde Hennstedt am 1.9.1995



Der vorstehende Auszug aus dem Informationsdienst für das Amt Kirchspielslandgemeinde Hennstedt, dem amtlichen Bekanntmachungsblatt für das Amt und die amtsangehörigen Gemeinden, wird hiermit beglaubigt.

Hennstedt, 01. 09. 19 95

Der Amtsvorsteher

i. A.:

Lampken

