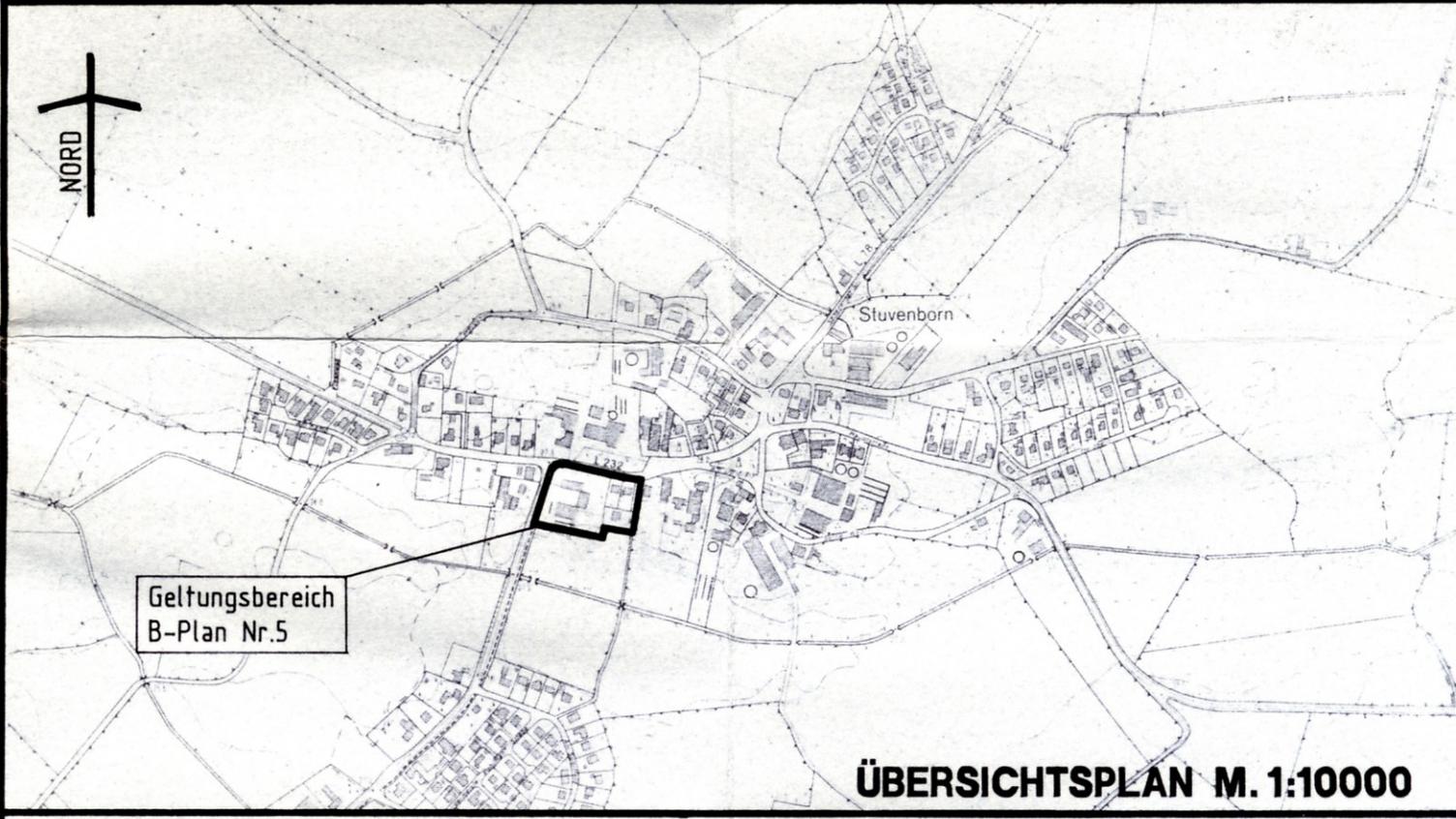
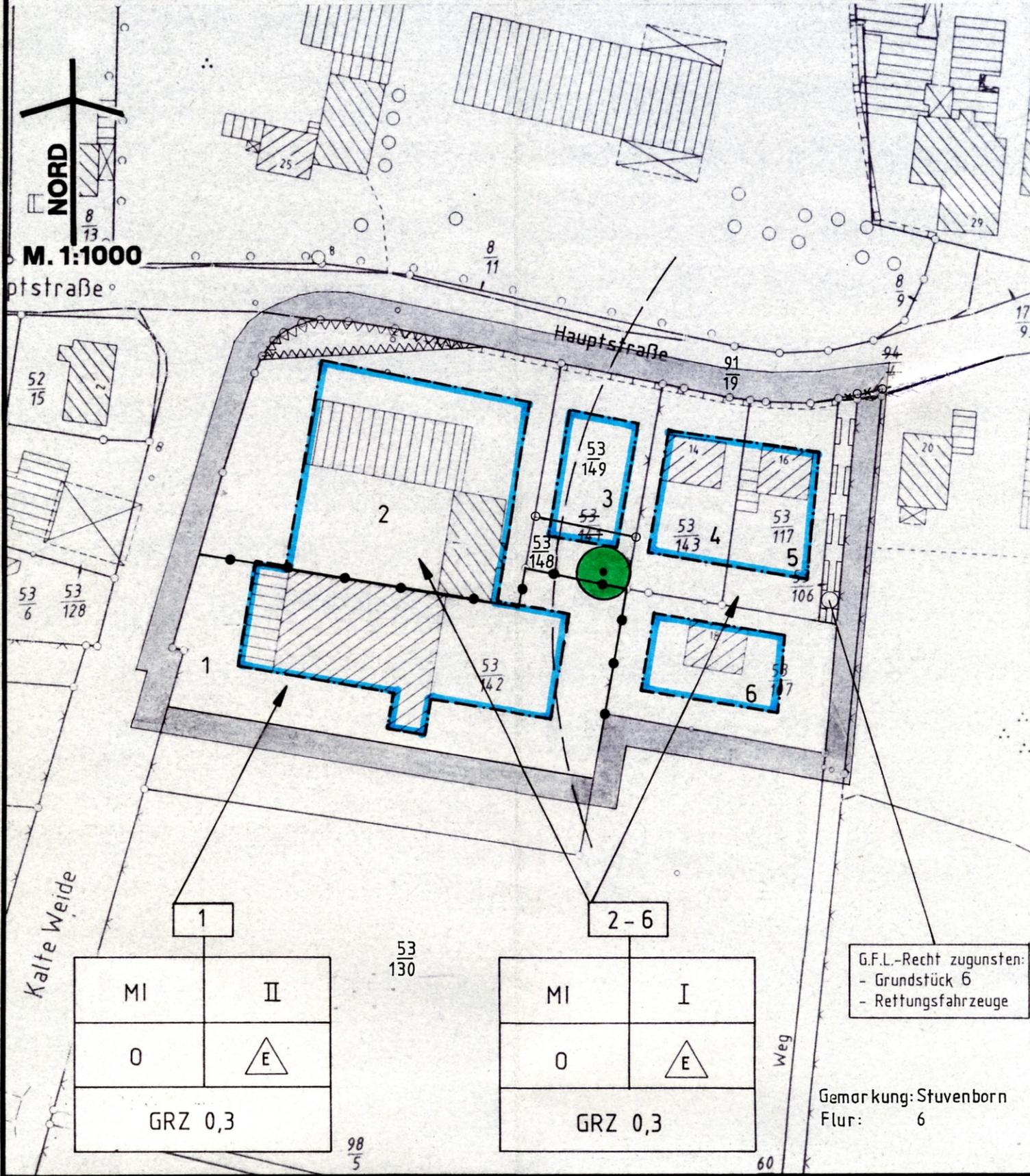


TEIL "A" PLANZEICHNUNG:



SATZUNG DER GEMEINDE STUVENBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „ECKE HAUPTSTRASSE / KALTE WEIDE“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2414) sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10. 1. 2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47) in den zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen und aufgrund des § 4 GO sowie der §§ 65 ff LVwG wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom.....18.11.2003..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Ecke Hauptstraße / Kalte Weide“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B Text

1. Allgemeines

1. 1. Die Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)

1. 2. Die jeweilige Mindestgrundstücksgröße des Baugrundstücks pro Einzelhaus beträgt:

<u>Grundstück</u>	<u>Größe in m²</u>
1, 2	1000
3 - 6	700

§ 9 (1) 3 BauGB

1. 3. Auf Grundstück 1 sind maximal 12 Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB i. Vbg. mit § 31 (1) BauGB)

1. 4. Für Grundstück 2 gilt:
Bei gewerblichen Betrieben ist jeweils 1 Wohneinheit pro Betrieb in Betriebswohngebäuden zulässig.
Im Falle einer Wohnnutzung ist auch die Errichtung von maximal 2 Wohneinheiten in Wohngebäuden als Einzelhaus zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)

1. 5. Auf den Grundstücken 3 - 6 ist die Schaffung von maximal 1 Wohneinheit in Wohngebäuden zulässig. In Wohngebäuden ist die Errichtung einer 2. Wohnung im Obergeschoß zulässig, wenn die Größe von 70% der Wohnfläche der Hauptwohnung nicht überschritten wird. (§ 9 (1) 6 BauGB)

1. 6. Innerhalb der festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche (Sichtdreieck) sind Einfriedigungen sowie Bepflanzungen über 0,7m Höhe, bezogen auf die Straßenhöhe vor dem Grundstück, nicht zulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)

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

2. 1. Die Firsthöhe hat bei eingeschossigen Gebäuden maximal 9,0 m und bei zweigeschossigen maximal 10,0 m, bezogen auf die mittlere natürliche Geländehöhe, zu betragen.
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 bei eingeschossiger Bauweise maximal 3,5 m, bei zweigeschossiger 6,5 m betragen.
2. 3. Die Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen.

Ausgefertigt:

Gemeinde Stukenborn, den 22.01.2004

Siegel

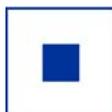
...gez. Steenbuck...
stellv. Bürgermeister

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 5

der Gemeinde Stukenborn, Kreis Segeberg

für das Gebiet „Ecke Hauptstraße / Kalte Weide“



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 und ruhender Verkehr
 3. 6. Altlasten
 3. 7. Umweltbericht
 4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
 5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
 6. Kosten

1. Allgemeine Grundlagen

1. 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stukenborn hat in ihrer Sitzung am 18. 3. 1998 beschlossen, für das Gebiet „Ecke Hauptstraße / Kalte Weide“ den Bebauungsplan Nr. 5 aufzustellen.

Der überwiegend bebaute Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 ist im zurzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 5 wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Planungsraum des Bebauungsplanes Nr. 5 gehörte ursprünglich zum Plangeltungsbereich des teilweise aufgehobenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Stukenborn.

Ein Landschaftsplan ist in der Gemeinde Stukenborn nicht vorhanden. Es gibt eine landschaftspflegerische Vorplanung aus dem Jahre 1988, die im Rahmen der Dorferneuerung erstellt wurde.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 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. 5 wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1. 2. Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortslage von Stukenborn, ist teilweise bebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen getrennt durch die Straße „Kalte Weide“ durch vorhandene Bebauung
- im Norden getrennt durch die „Hauptstraße“ durch vorhandene Bebauung
- im Osten durch vorhandene Bebauung
- im Süden durch landwirtschaftliche Nutzfläche

2. Planungsziele

Planungsrechtlich gehört der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 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 die Festsetzung dieses Bereiches als Mischgebiet erfolgt.

Die angrenzende Bebauung ist geprägt durch Wohnbebauung, landwirtschaftliche Betriebe sowie kleinere Betriebe. Planungsziel der Gemeinde ist, für den Geltungsbereich des B-Planes Nr.5 auch künftig ein Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung zu ermöglichen. Um den Gebietscharakter zu bewahren werden die gem. § 6 (3) BauGB ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Vorgesehen ist eine Festschreibung des Bestandes unter Zulassung gewisser Erweiterungsmöglichkeiten. Durch die festgesetzten Baufelder wird in Zusammenhang mit einer Grundflächenzahl von 0,3 das Ziel verfolgt, ein dem örtlichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild bei großzügiger Durchgrünung zu erhalten. Die Geschossigkeit wird bestandsentsprechend festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt für alle Bereiche eine Festsetzung der Dachform. Zusätzlich wurden eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgeschrieben. Diese Festsetzungen tragen zum Erhalt des Ortsbildes bei.

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. Für die Grundstücke 1 und 2 sind dabei 1000 m² Mindestgrundstücksgroße angesetzt. Der Bereich ist durch große Grundstückszuschnitte und Gebäude, z. T. in zweigeschossiger Bauweise, geprägt. Auch zukünftig soll hier die bauliche Verdichtung so gering wie möglich gehalten werden. Die Grundstücke 3 - 6 sind in ihrer z. T. vorhandenen Bebauung durch Einfamilienhäuser gekennzeichnet. Deshalb werden zur Wahrung des Erscheinungsbildes hier geringere Grundstücksgößen von 700 m² gewählt.

3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 0,89 ha.

Hiervon entfallen auf:

- | | |
|--|-------------|
| • Dorfgebiet | ca. 0,85 ha |
| • von der Bebauung freizuhalten Fläche | ca. 0,02 ha |
| • mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche | ca. 0,02 ha |

ca. 0,89 ha

3. 3. Begrünung

Bei dem Bereich des B-Planes Nr. 5 handelt es sich planungsrechtlich um ein dem Innenbereich zugeordnetes Gebiet. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben gelten gem. § 8a (2) Satz 1 BNatSchG nicht als Eingriffe. Deshalb entfällt insoweit jede Ausgleichspflicht.

Die Gemeinde Stukenborn besitzt keinen Landschaftsplan, lediglich eine landschaftspflegerische Vorplanung aus dem Jahre 1988. Durch die Festsetzungen des B-Planes Nr.5 werden keine weiteren Eingriffe vorbereitet, die Aufstellung eines Landschaftsplanes ist somit nicht erforderlich.

3. 4. Immissionsschutz

Bei dem in der Planzeichnung eingetragenen Immissionsschutzradius handelt es sich um den um 50% reduzierten Immissionsbereich eines landwirtschaftlichen Betriebes. Der Abstand ist der Darstellung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes entnommen.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des halbierten Abstandskreises ist die Vereinbarkeit mit den Belangen des dazugehörigen landwirtschaftlichen Betriebes zu beachten.

Durch die Planung wird sichergestellt, daß kein weiteres Heranrücken neuer Bebauung an den vorhandenen östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb erfolgt. Die Planung ist somit mit den immissionsschutzrechtlichen Belangen vereinbar.

Unter den gegebenen Verhältnissen (- Wohnnutzung ist vorhanden, - Lage innerhalb der Ortslage, - normaler innerörtlicher Verkehr, - zulässige Geschwindigkeit 50km/h, - Ausweisung als Mischgebiet) besteht kein Erfordernis im Bebauungsplan zusätzliche Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der Lage an der L 232 / L 78 zu treffen.

3. 5. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der bebauten Grundstücke erfolgt über die „Hauptstraße“ (L 232) und die Straße „Kalte Weide“ (L 78)

Neue Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle Stukenborn, Mitte. Die Mitte des Plangebietes ist etwa 50 m von der Haltestelle entfernt. Die Haltestelle wird im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) von folgenden Linien bedient: 7950 mit Einzelfahrten zwischen Bad Segeberg, ZOB und A Kaltenkirchen, 7973, 7974, 7976 von und nach Kaltenkirchen an Schultagen und mit besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse des Schülerverkehrs, 7980 mit fünf Fahrtenpaaren montags – sonnabends zwischen Kaltenkirchen, Kirchensteig und Sülfeld, Borstel Abzweigung mit dortigem Anschluß an die Linie 7550 nach Bad Segeberg, ZOB und Hamburg Ochsenzoll.

3. 6. Altlasten

Im Plangeltungsraum gibt es keine in der Altstandortverdachtsliste der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises eingetragenen Standorte.

3. 7. Umweltbericht

Für den im Bebauungsplan Nr. 5 ist kein Umweltbericht erforderlich, weil UVP-pflichtige Vorhaben gem. UVP-Gesetz durch diesen nicht ermöglicht werden. Auch im Hinblick auf die flächenmäßige Ausdehnung besteht für den Bebauungsplan Nr. 5 keine UVP-Pflicht.

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

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

Erschließungen / Zuwegungen der Grundstücke für die Einsätze von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen sind ab 50 m Entfernung von der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 zu planen, herzustellen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr auf Grundstücken müssen auf mindestens zwei Seiten mit der öffentlichen Verkehrsfläche in Verbindung stehen.

6. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Stukenborn voraussichtlich keine Kosten entstehen.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Stukenborn wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Stukenborn in ihrer Sitzung am 18.11.2003 gebilligt.

Stukenborn, den 22.01.2004

Siegel

gez. Steenbuck....
stellv. Bürgermeister

Stand: 12. 2003