

Begründung zum B-Plan

HEILIGENSTEDTEN Nr. 3 A

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

	<u>Seite</u>
1. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes	1
2. Rechtsgrundlage und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
3. Beschreibung der Lage und des Umfanges des B-Plan-Gebietes	3
4. Bestand	3
5. Städtebauliche Maßnahmen	4
5.1 Art und Maße der Nutzung	
5.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen	
5.3 Größe der Baugrundstücke	
5.4 Gestaltung der Baukörper	
6. Verkehrliche Erschließung	5
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	5
8. Umweltverträglichkeit	5
9. Baugrund	6
10. Gestaltung der baulichen Anlagen	
11. Auswirkungen der Planung	8
12. Spielplatz	9
13. Ver- und Entsorgung	
14. Kosten	10
15. Verfahren	11

Anlage

Straßenquerschnitte M 1 : 100

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Heiligenstedten Nr. 3 A
"Julianka -
Gebiet an der Alten Landstraße"

1. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes
Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 3 soll das Plangebiet städtebaulich neu geordnet
werden:

- für die Grundstücke an den Straßen "Am Forsthof" und "Alte Landstraße" sollen wie im gesamten Plangebiet geneigte Dächer vorgesehen werden, um eine bessere Baugestaltung und ein besseres Ortsbild zu erhalten.
- die Festsetzungen der nicht rechtswirksamen 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 sollen, soweit sie noch aktuell sind, in der neuen B-Plan-Fassung eingearbeitet werden.
- die überbaubaren Flächen sollen den vorhandenen Bauten und Grundstücksgrenzen angepaßt werden.

Die Neuaufstellung des B-Planes ist jetzt erforderlich geworden, da Bauwünsche zur Erstellung eines geneigten Daches vorhanden sind und diese durch die Änderung der Bauleitplanung realisiert werden sollen. Im Rahmen der erforderlichen B-Plan-Änderung ist eine Neuaufstellung des gesamten B-Planes erforderlich geworden, da die Festsetzungen verschiedentlich nicht mehr mit den Realitäten übereinstimmen.

Es wurde für den B-Plan Nr. 3 eine Neuaufstellung statt einer Änderung gewählt

- da die Teiländerungen in vielen Bereichen des Gebietes erfolgen und somit fast den gesamten B-Plan Nr. 3 betreffen
- da als Planbereich möglichst das gesamte B-Plan-Gebiet Nr.3 gewählt werden sollte, um für diesen Plan nur eine rechtswirksame Planunterlage zu erhalten.
- da eine Neuaufstellung sich nicht wie eine Änderung des Planes auf die Rechtswirksamkeit des Grundplanes bezieht.

Begründung zum B-Plan Heiligenstedten Nr. 3 A

2. Rechtsgrundlage und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2.1 Aufstellungsbeschluß

Für die Änderung des B-Planes Nr. 3 wurde am 24.03.1987 ein Aufstellungsbeschluß gefaßt, der am 24.02.1988 für die Neuaufstellung des bisherigen B-Planes Nr. 3 unter der Bezeichnung "3 A" am 24.02.1988 ergänzt wurde. Die Aufstellung des B-Planes Nr. 3 A ist am 14.04.1988 öffentlich bekanntgemacht worden.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland, der auch für die Gemeinde Heiligenstedten gilt, wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 6.5.1982, Az.: IV 810 c-512.112-30 genehmigt.

Der Planbereich wurde im F-Plan als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die im B-Plan festgesetzten Wohngebiete gilt die Planung aus dem F-Plan als entwickelt.

2.3 Bisherige und aufzuhebende verbindliche Bauleitplanung

Der Planbereich umfaßt den bisherigen B-Plan Nr. 3 "Julianka" mit Ausnahme des nordwestlichen Bereiches, der im Gemeindegebiet der Gemeinde Oldendorf liegt.

Der Plan Nr. 3 wurde am 18.3.1977 mit Az.: IV 81 c-813/04-6134 genehmigt.

Für den B-Plan Nr. 3 wurden 2 Änderungen aufgestellt:

-die 1. Änderung, die nicht rechtswirksam geworden ist, da sie nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist

-die 2. Änderung, die am 28.9.77 mit Az.:IV 810 c-512.11 61.34 (3) genehmigt wurde. Diese Änderung beinhaltet die Flurstücke 16/58 (Fußweg) und 16/49.

Mit Rechtskraft des neuen B-Planes Nr. 3A treten der Bebauungsplan Nr. 3 und seine 2. Änderung außer Kraft.

Da der B-Plan Heiligenstedten Nr. 2 bereits die Bezeichnung "Julianka" führt, wird, um Verwechslungen zu vermeiden, für den B-Plan Nr. 3 A die Bezeichnung "Julianka - Gebiet an der Alten Landstraße" gewählt. Durch die Beibehaltung des Namens Julianka in der Bezeichnung wird eine Namens-

Begründung zum B-Plan Heiligenstedten Nr. 3 A

verbindung zum B-Plan Nr. 3 geschaffen und eine Anstoßwirkung erzeugt, da der Planbereich im ortsüblich benannten Gebiet von "Julianka" liegt.

3. Beschreibung der Lage und des Umfanges des B-Plan-Gebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des sogenannten Gebietes "Julianka" im nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes und ist ca. 6,5 ha groß. Das B-Plan-Gebiet dieses B-Planes Nr. 3 A "Julinka - Gebiet an der Landstraße" umfaßt das Gebiet des bisherigen B-Planes Nr. 3 mit Ausnahme der nordwestlichen Fläche des bisherigen B-Planes Nr. 3. Diese Fläche liegt innerhalb des Gemeindegebietes Oldendorf und kann daher von der Gemeinde Heiligenstedten nicht beplant werden.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Norden durch die "Alte Landstraße"
- im Westen durch die Kreisstraße K 36
- im Süden durch das Flurstück 17/2 (Grund- und Hauptschule Heiligenstedten) und
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

4. Bestand

Die Grundstücke des Plangebietes sind nach der Aufstellung des B-Planes Nr. 3, der sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zugelassen hat, vollständig bebaut worden, überwiegend mit Einfamilienhäusern.

Das Plangebiet grenzt im Osten, Norden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden an das Grundstück der Grund- und Hauptschule Heiligenstedten.

Die Grundstücke an der Straße Am Forsthof liegen in einer ehemaligen Sandgrube, die mit dem Sand, welcher beim Planieren des Gebietes anfiel, aufgefüllt wurde.

Begründung zum B-Plan Heiligenstedten Nr. 3 A

5. Städtebauliche Maßnahmen
- 5.1 Art und Maß der Nutzung
Die Art der Nutzung, im westlichen Teil "Allgemeines Wohngebiet" und im übrigen Teil "Reines Wohngebiet", wurde aus dem B-Plan Nr.3 übernommen, da keine Änderung erforderlich ist.
- 5.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen
Die festgesetzte Bauweise, im bisherigen B-Plan Nr. 3 "Einzel- und Doppelhäuser", entspricht der vorhandenen Bebauung. Änderungen sind nicht erforderlich, daher ist diese Bauweise übernommen. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Hier wurden gegenüber dem bisherigen B-Plan Nr.3 wesentliche Änderungen vorgenommen und damit die vorhandene Bebauung einschließlich der Grundstücksgrenzen berücksichtigt, da davon ausgegangen werden muß, daß die Grundstücksgrenzen sich nicht ändern werden.
- Auf eine Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wurde verzichtet, da
- die vorhandenen Gebäude mit Dachneigungen bereits die Hauptfirstrichtung ausweisen und Änderung für das Ortsbild unerheblich sind und
 - bei einem Dachaufbau der bisherigen Flachdachhäuser sich die Firstrichtung nach dem Baukörper richten müßte.
- 5.3 Größe der Baugrundstücke
Die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke wurde aus dem bisher gültigen B-Plan Nr. 3 übernommen, da keine Änderungserfordernis besteht.
- 5.4 Gestaltung der Baukörper
Auch für diesem Bereich wurden die Festsetzungen gegenüber dem B-Plan Nr. 3 geändert, nähere Beschreibung siehe Ziffer 10.

Begründung zum B-Plan Heiligenstedten Nr. 3 A

6. Verkehrliche Erschließung

6.1 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen einschließlich der öffentlichen Parkflächen und der Fußwege sind hergestellt, so daß auf eine Detaillierung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung verzichtet werden kann.

6.2 Sichtfelder

Die Maße der Sichtfelder wurden entsprechend der Richtlinie: "EAE 85" gewählt.

6.3 Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, daß für den größten Teil der Grundstücke an der alten Landstraße keine Ein- und Ausfahrten zulässig sind, da aufgrund der Höhenverhältnisse die Anschlüsse zur Straße "Am Forsthof" erfolgen sollen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Durch die Neuerstellung des B-Planes Nr. 3 A werden keine Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens erforderlich.

8. Umweltverträglichkeit

8.1 Grund und Boden

Durch die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 3 A werden keine land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Flächen benötigt.

8.2 Immissionen

Der westliche Teil des Planbereiches erhält Immissionen aus dem Straßenverkehr der Kreisstraße K 36. Da die Fläche bereits bebaut ist, handelt es sich um ein vorbelastetes Gebiet.

Begründung zum B-Plan Heiligenstedten Nr. 3 A

9. Baugrund

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes handelt es sich um eine ehemalige Sandgrube, die zwischenzeitlich aufgefüllt wurde.

10. Gestaltung der baulichen Anlagen

10.1 Dachform und -neigung

Die Festsetzungen für die Grundstücke sind außer den Grundstücken an den Straßen "Am Forsthof" und "Alte Landstraße", sowie "Steckfortkamp Nr. 1" aus dem bisher gültigen B-Plan Nr. 3 übernommen.

Aufgrund der seinerzeitigen "Architekturmode" wurde in dem bisher gültigen B-Plan Nr. 3 ein Teil des Gebietes mit Flachdächern festgesetzt. Aufgrund der höher liegenden Straße "Alte Landstraße" hat sich ergeben, daß die Flachdächer von oben sichtbar sind. Die Dachaufsicht wird verstärkt dadurch, daß die Gebäude meist nur eingeschossig statt zweigeschossig gebaut wurden. Daher ergibt sich, besonders vom Blickpunkt der alten Landstraße, ein schlechtes Bild der Siedlung, so daß es im öffentlichen Interesse liegt, baugestalterisch bessere Objekte zu erhalten. Außerdem widersprechen Häuser mit Flachdächern dem Charakter der Schleswig-Holsteinischen Landschaft.

Durch die Festsetzung, daß auch im Bereich der Straße "An Forsthof" Häuser mit geneigten Dächern erstellt werden können, ist die Möglichkeit gegeben, daß auch hier mit der Zeit eine ortstypische "Dachlandschaft" entsteht.

Bei den Häusern "Alte Landstraße" Nr. 2 und Nr. 4 wird wegen der Topographie (Straße liegt annähernd auf gleicher Grundstückshöhe) die Eingeschossigkeit beibehalten. Für das Grundstück "Alte Landstraße" Nr. 4 wird jedoch als Übergang zur anderen Bebauung eine Dachneigung von mindestens 40° festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt den vorhandenen Bau.

Begründung zum B-Plan Heiligenstedten Nr. 3 A

Einige Grundstücksinhaber wollen Dächer auf die Flachdächer aufsetzen, da die Architektur der Flachdächer nicht mehr modisch ist. Außerdem bereitet es technische Schwierigkeiten, die vorhandenen Flachdächer regenundurchlässig zu halten. Es besteht von den Grundstücksinhabern der Wunsch, Dachneigungen bis 45° herzustellen. Diese steile Dachneigung kann jedoch nur bei eingeschossigen Häusern berücksichtigt werden, da davon ausgegangen werden muß, daß auch bei einer Festsetzung von Dächern mit Dachneigungen statt Flachdächern einige Häuser mit Flachdächern bestehen bleiben. Um nicht zu große Unterschiede in den Gebäudehöhen zu erhalten, ist daher bei zweigeschossigen Bauten die Dachneigung mit maximal 25° eingeschränkt. Als Übergangslösung zwischen den nördlichen Grundstücken der Straße "Am Forsthof" und der Bebauung an der Straße "Am Gehölz" ist für die Grundstücke südlich der Straße "Am Forsthof" eine max. Dachneigung von 40° gewählt.

Die Festsetzung, daß für Garagen und Nebengebäude auch Flachdächer zulässig sind, ist aus dem bisherigen B-Plan Nr. 3 für diesen B-Plan Nr. 3 A entnommen.

Aufgrund der unterschiedlichen Gestaltungsformen der Hausgrundrisse müssen bei einer Aufstockung der Häuser mit einem geneigten Dach unterschiedliche Dachformen gewählt werden. Daher ist bei den Grundstücken, in denen die Festsetzungen geändert werden, keine Dachform mehr festgeschrieben.

Begründung zum B-Plan Heiligenstedten Nr. 3 A

10.2 Einfriedigung

Die Festsetzung der Gestaltung der Einfriedigung ist ebenfalls aus dem bisher gültigen B-Plan Nr.3 übernommen, um eine einheitliche Gestaltung des Zaunes beizubehalten.

10.3 Farbe der Dachdeckung

Die im bisher gültigen B-Plan Nr. 3 festgesetzte Dachfarbe: "dunkel" ist nicht im neuen B-Plan aufgenommen, da diese Festsetzung nicht bestimmt genug ist. Auf eine neue, detailliertere Festsetzung wurde verzichtet, da gegenüber dem bisher gültigen B-Plan Nr. 3 keine zusätzliche Einschränkung in der Farbgestaltung sinnvoll ist.

10.4 Traufhöhe

Damit sich die mehrgeschossigen Bauten südlich der alten Landstraße ins Ortsbild einpassen, ist die maximale Traufhöhe im Verhältnis eines eingeschossigen Baues zur Höhe der alten Landstraße festgesetzt.

Die Zweigeschossigkeit ist daher nur zulässig, sofern die max. Traufhöhe zur "Alten Landstraße" eingehalten wird.

11. Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 3 A ergeben sich keine negativen Auswirkungen.

Positiv wirkt sich die Planung des B-Planes Nr.3 A unter anderem auf die Rechtssicherheit aus:

- die Festsetzungen der nicht rechtswirksamen 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 sind, wo dies sinnvoll ist, in die Planung eingearbeitet
- die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind dem Bestand angepaßt.

Begründung zum B-Plan Heiligenstedten Nr. 3 A

12. Spielplatz

Für den Planbereich ist kein Kinderspielplatz erforderlich, da die Kinder aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 3 A den bei der Schule vorhandenen Kinderspielplatz benutzen können. Das Schulgelände ist über einen Fußweg direkt an das B-Plan-Gebiet angeschlossen. Bereits in der bisher gültigen 2. Änderung des B-Planes Nr. 3 wurde diese Änderung konzipiert.

13. Ver- und Entsorgung

13.1 Elektro-Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswag.

Das Plangebiet wird im Nordosten durch eine E-Freileitung überquert. Die Freileitung kann aus technischen Gründen nicht verkabelt werden.

Für die Freileitung ist ein Schutzstreifen im B-Plan festgesetzt. In diesem Streifen ist eine Bebauung nicht völlig ausgeschlossen. Da aber die Höhen der in diesem Bereich geplanten Bauwerke einer Begrenzung unterliegen, müssen dem Betreiber, der Schleswag, für alle derartigen Bauvorhaben die erforderlichen Unterlagen zur Prüfung vorgelegt werden. Die VDE-Bestimmung 0210/12.85 gibt über die Schutzabstände und die einzuhaltenden und zulässigen Bauhöhen genaue Auskunft.

Begründung zum B-Plan-Heiligenstedten Nr. 3 A

- 13.2 Gasversorgung
Die Anschlußmöglichkeit in den Erschließungsstraßen an das Kabelnetz der Stadtwerke Itzehoe ist gegeben.
- 13.3 Wasserversorgung
Träger der Wasserversorgung ist der Wasserbeschaffungsverband "Unteres Störgebiet" mit Sitz in Wilster. Das Wasserwerk befindet sich in der Gemeinde Kleve.
- 13.4 Abwasserentsorgung
Die Entsorgung des Gemeindegebietes erfolgt über eine Trennkanalisation. Die Grundstücke sind an der Abwasserkanalisation angeschlossen, deren Träger die Gemeinde Heiligenstedten ist. Über diese Kanalisation wird das Abwasser des Gemeindegebietes, einschließlich dieses B-Plan-Gebietes, an das vollbiologische Klärwerk "Gasstraße" der Stadt Itzehoe zugeführt.
- 13.5 Oberflächenwasser
Das Plangebiet entwässert in den Blüngenvorbach. Die Oberflächenwasser dieses Baches werden dem Vorfluter des Sielverbandes Julianka, welcher nördlich der Bundesstraße liegt, zugeführt. Dieser Vorfluter die "Wetter" entwässert in die "Stör".
- 13.6 Müllentsorgung
Träger der Müllentsorgung ist der Kreis Steinburg.
14. Kosten
Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 3 A entstehen für die Erschließung keine Kosten.

Begründung zum B-Plan Heiligenstedten Nr. 3 A

15. Verfahren

15.1 Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung
gem. § 3 (1) BauGB

Die Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die Anhörung der Bürger erfolgte für die Dauer von 5 Tagen (Montag bis Freitag) während der Dienststunden im Amt Itzehoe-Land vom

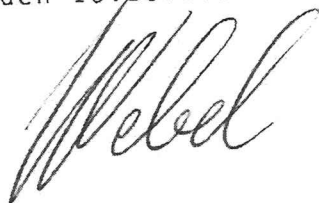
15.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.06.1988 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Aufgrund der Stellungnahme der Schleswig wurde der B-Plan ergänzt. Weitere Anregungen und Bedenken, die die Bauleitplanung betreffen, lagen nicht vor.

15.3 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (2) BauGB

Nach Fassung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses am 29.11.1988 wurde die öffentliche Auslegung vom 16.02. bis 15.03.1989 durchgeführt. Aufgrund der Bedenken und Anregungen hat die Gemeindevertretung am 09.05.1989 beschlossen, den B-Plan hinsichtlich der Dachneigungen und Dachformen für die Grundstücke der Straße "Am Forsthof" und des Grundstückes "Stockfortkamp 1" zu ändern und diesen einschließlich dieser Begründung erneut auszulegen. Die 2. öffentliche Auslegung erfolgte vom 17.07. bis zum 16.08.1989 und brachte keine weiteren Bedenken und Anregungen.

ausgearbeitet:
Seedorf/Hamburg
den 16.10.1989



-Ortsplaner-

Begründung zum B-Plan Heiligenstedten Nr. 3 A

15.4 Feststellungsbeschluß

Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Heiligenstedten in ihrer Sitzung am 03.10.1989 den Bebauungsplan Nr. 3 A der Gemeinde Heiligenstedten mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung und diese Begründung beschlossen.

aufgestellt:
Heiligenstedten,
den **25. APR. 90**

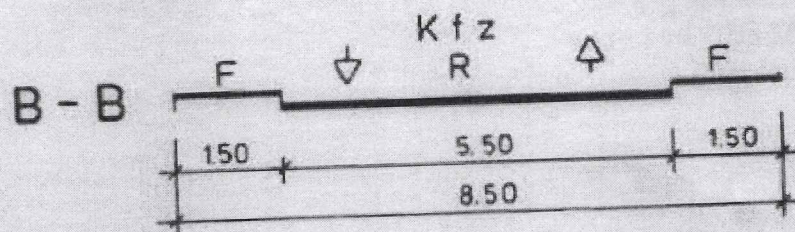
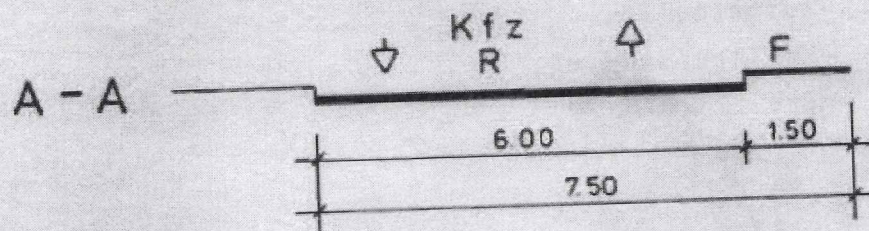


Lutz
-Bürgermeister-

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG -
- ZUM B-PLAN NR. 3 A „JULIANKA“
DER GEMEINDE HEILIGENSTEDTEN.

STRASSENQUERSCHNITTE M 1:100

BEZEICHNUNG	QUERSCHNITT
-------------	-------------



ABKÜRZUNGEN:
F = Fußgänger
R = Radfahrer
Kfz = Kraftfahrzeug