

Auszug aus der Norddeutschen Rundschau am 02.11.1996

Bekanntmachung Nr. 69 der Gemeinde Hohenlockstedt

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 für das Gebiet der
„Alexander-Koppel“ südlich des Buchenweges und westlich des
Schäferweges;

hier: Satzungsbeschluss

Der von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 24. Oktober 1996 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Hohenlockstedt für das Gebiet der „Alexander-Koppel“ südlich des Buchenweges und westlich des Schäferweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 3. November 1996 in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung dazu ab diesem Tag in der Gemeindeverwaltung Hohenlockstedt, Kleier Str. 49, 25551 Hohenlockstedt, Zimmer K 1, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der im § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 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 (1) BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 (3) Satz 1 und 2 sowie (4) BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Hohenlockstedt, 31. 10. 1996

L. S.

Gemeinde Hohenlockstedt

Der Bürgermeister

gez. Blaschke

Veröffentlicht in der Norddeutschen Rundschau am 2. 11. 1996

Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift
(Ablichtung usw.) mit dem Original in der Nord-
deutschen Rundschau wird hiermit amtlich be-
glaubigt.

Die Beglaubigung dient der Vorlage bei der
Anzeige- bzw. Genehmigungsbehörde.



Hohenlockstedt, den 1-4. Nov. 1996

Gemeinde Hohenlockstedt

Der Bürgermeister

Im Auftrage



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 22

für das Gebiet Alexanderkoppel

südlich Buchenweg und westlich des Schäferweges

der Gemeinde Hohenlockstedt

Inhalt

- I. Rechtsgrundlagen
- II. Verfahren
- III. Ausgangssituation
 - 1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches
 - 2. Bestehende Planungen
Flächennutzungsplan
 - 3. Planerisches Erfordernis, städtebauliche Konzeption
- IV. Erschließung
 - 1. Fahrverkehr
 - 2. Ruhender Verkehr
- V. Ver- und Entsorgungsleitungen
 - 1. Wasserversorgung
 - 2. Stromversorgung
 - 3. Gasversorgung
 - 4. Wärmeversorgung
 - 5. Abwasserbeseitigung
 - a) Schmutzwasser
 - b) Regen- und Oberflächenwasser
 - 6. Abfallbeseitigung
 - 7. Fernmeldewesen
- VI. Bauliche und sonstige Nutzung
- VII. Kinderspielplatz
- VIII. Aufgrund der Planung zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich
- IX. Bodenordnende Maßnahmen
- X. Kosten

I. Rechtsgrundlagen

Entworfen und Aufgestellt nach §§ 8 und 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 1763) auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses der ^{Ausschuss für Verkehr, Sanierung und Imbustrie} Gemeindevertretung vom ^{22.08.1988} ~~22.08.1988~~ sowie des Entwurfsbeschlusses vom ^{24.09.1996} ~~22.08.1988~~ hierzu,
- Des mit dem Erlaß des Innenministers vom ^{02.04.1969} ~~02.04.1969~~ Az: TV 81c-812/2-14/104 genehmigten F-Planes der Gemeinde Hohenlockstedt, Kreis Steinburg

II. Verfahren

Im Bereich der Gemeinde Hohenlockstedt besteht dringender Wohnbedarf der Bevölkerung. Aufgrund dessen ist die Planung und Erschließung zusätzlicher Baugebiete, insbesondere für Einfamilienhäuser und kostengünstigere Doppelhäuser notwendig. Damit ist ein verkürztes Aufstellungsverfahren gem. BauGBMaßnahmenG begründet. Die Frist für die Träger öffentlicher Belange beträgt 1 Monat, die Auslegungsfrist beträgt 14 Tage.

III. Ausgangssituation

1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Flurstücke 119/40 (teilweise), 145, 144, 143, 142, 141 und 131/8 der Gemeinde Hohenlockstedt.

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich des ehemaligen Eisenbahngeländes und des Jägerweges, westlich des Schäferweges und südlich des Buchenweges.

Das vorstehend umschriebene Gebiet besitzt eine Größe von ca. 91.200 qm und ist unbebaut. Die angrenzenden Flurstücke sind im Norden, im Osten und im Süden im Bereich des Jägerweges mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut.

2. Bestehende Planungen

Flächennutzungsplan

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenlockstedt. Dieser sieht für das Satzungsgebiet ein W- und WA-Gebiet vor.

3. Planerisches Erfordernis, städtebauliche Konzeption

Das Baugebiet umfaßt eine im westlichen Teil der Ortslage befindliche Teilfläche, die im Flächennutzungsplan Hohenlockstedt als Baufläche ausgewiesen ist. Die ausgewiesene Fläche stand bislang nicht zur Verfügung. Hohenlockstedt verfügt zur Zeit über keine realisierungsfähigen Gebiete. Der Bedarf an der Erschließung einer Baufläche ist gegeben.

Der für die Bebauung vorgesehene Bereich ist im Norden, Osten und teilweise im Süden durch vorhandene Baugebiete mit einer vorwiegend Einfamilienhausbebauung umgrenzt. Aus dieser örtlichen Situation sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser für eine Wohnnutzung vorgesehen.

Der Planung liegt ein Bebauungsvorschlag zugrunde. Dieser legt Wert auf die Schaffung städtebaulicher Räume. Zur Realisierung dieses Planungszieles werden die überbaubaren Flächen versetzt angeordnet. Auf Baulinien wird jedoch bewußt verzichtet.

Allgemeine Daten zur möglichen Bebauung

Anzahl der Wohneinheiten	136 Stck.
Anzahl der Doppelhäuser	39 Stck.
Anzahl der Einzelhäuser	58 Stck.

Diese Daten entsprechen der derzeitigen Markteinschätzung. Seitens der Gemeinde Hohenlockstedt sollen bezüglich der sich eventuell verschiebenden Nachfrage verschiedene Realisierungsmöglichkeiten offengehalten werden.

Aus dem Grünordnungsplan werden die zur benachbarten Wohnbebauung vorgesehenen Grünzäsuren übernommen.

IV. Erschließung

1. Fahrverkehr

Das Gebiet der Satzung wird vom Lohmühlenweg her, im Westen durch einen Weg, im Osten durch den Buchenweg als Einhang erschlossen. Die Verkehrsbelastung von zusätzlich 136 Wohnungen wird durch die 2 vorgesehenen Anbindungen halbiert. Im westlichen Teil wird die Erschließungsstraße ringförmig ausgebildet. Nähere Festsetzungen (Regelquerschnitt) werden im Bebauungsplan getroffen.

Der Übergang der Erschließung im Bereich zum B-Plan Nr. 5 hin wird detailliert dargestellt und dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Die Planung der Verkehrsfläche ist mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Steinburg abzustimmen.

2. Ruhender Verkehr

Für die PKW werden Stellplätze auf den Grundstücken vorgesehen. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstände zur Straße hin können hier Garagen errichtet werden.

Im Gebiet der Satzung werden 46 öffentliche Parkplätze für Pkw innerhalb der Straßenfläche erstellt.

V. Ver- und Entsorgungsanlagen

1. Wasserversorgung

Die zentrale Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Hohenlockstedt.

2. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig AG Itzehoe.

Für die Versorgung des ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie ist es erforderlich, auf der geplanten Fläche für das Blockheizkraftwerk eine zusätzliche Transformatorstation aufzustellen, wobei der Schleswig AG dieser Standort auf dem Wege einer beschränkt persönlichen Direktheit zu sichern ist.

Eine im B-Plan vorgesehene Anpflanzung von Bäumen bedarf vor Baubeginn einer Absprache vor Ort, damit sichergestellt ist, daß Beschädigungen der vorhandenen Leitungen ausgeschlossen und erforderliche Verlegetrassen nicht unnötig eingeschränkt werden.

Für Detailfragen hinsichtlich der Standorte für Transformatorstationen und BHKW steht die Schleswig AG zur Verfügung.

3. Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Schleswig AG Itzehoe.

4. Wärmeversorgung

Das Baugebiet erhält eine zentrale Wärmeversorgung mit einem Blockheizkraftwerk. Hierfür wird eine überbaubare Fläche von 13,0 m x 12,0 m festgesetzt.

Das geplante Blockheizkraftwerk muß den Erfordernissen eines WA-Gebietes genügen, d. h., daß an der Grundstücksgrenze des Blockheizkraftwerkes nachts der zulässige Lärmrichtwert von 40dB(A) nicht überschritten werden darf.

Dazu sind die Aggregate schwingungstechnisch derart aufzustellen, daß keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft herbeigeführt werden können.

Desweiteren ist durch entsprechende Abgasführung zu gewährleisten, daß die Nachbarschaft nicht durch Gerüche belästigt wird.

5. Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluß an die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde Hohenlockstedt.

Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers der öffentlichen Flächen erfolgt durch Regenwasserkanäle mit Anschluß an das vorhandene Regenwasserkanalnetz der Gemeinde Hohenlockstedt.

Regenwasser von privaten Flächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern. Das Oberflächenwasser ist entsprechend dem Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zu versickern. Das gering verschmutzte Oberflächenwasser der Grundstückszufahrten ist über den bewachsenen A-Horizont zu versickern (Flächenversickerung gemäß 3.5.1, A 138 oder Muldenversickerung gemäß 3.5.2, A 138).

Dach- und Terrassenflächen können über alle im Arbeitsblatt A 138 aufgeführten Verfahren versickert werden (3.5.1 Flächenversickerung, 3.5.2 Muldenversickerung, 3.5.3 Rigolen- und Rohrversickerung, 3.5.4 Schachtversickerung).

Die technische Versickerungsfähigkeit wird durch ein bodengeologisches Gutachten nachgewiesen.

6. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt gemäß der Satzung des Kreises Steinburg.

7. Fernmeldewesen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung Heide, Postfach 1509, in 25735 Heide, Ressort SuN, Telefon 0481/91-72 32, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

VI. Bauliche und sonstige Nutzung

Für den Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um neben reinen Wohngebäuden auch die übrigen nach § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) möglichen Vorhaben zulassen zu können. Die Bebauung der Grundstücke kann mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern erfolgen und sich damit der in der Umgebung anzutreffenden Bebauung anpassen. Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte sowie der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt.

VII. Kinderspielplatz

Im Südwesten des Satzungsgebietes wird auf einer Fläche von ca. 825 m² ein Kinderspielplatz eingerichtet. Die Spielplatzanlage erhält eine Rasenfläche sowie Spielgeräte für 3-14jährige Kinder.

Im Südosten entsteht ein Spielplatz für Kleinkinder (Sandkiste und Sitzplatz) auf einer Fläche von ca. 100 qm.

VIII. Aufgrund der Planung zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

Die Bewertung der aufgrund der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Maßnahmen zu deren Ausgleich sind im Erläuterungsbericht zum nicht selbständigen Grünordnungsplan dargestellt, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Die im Plan und Text dargestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in Sammelordnung auf die Baugrundstücke des gesamten Plangebietes anzurechnen.

IX. Bodenordnende Maßnahmen

Der Erschließungsträger wird die im Geltungsbereich der Satzung liegende Fläche erwerben. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

X. Kosten

Sämtliche Kosten der Erschließung des Geltungsbereiches der Satzung einschl. der Schmutz- und Regenwasserkanalisation sowie des Kinderspielplatzes übernimmt der Investor bzw. der Erschließungsträger aufgrund eines abzuschließenden städtebaulichen Vertrages (BauGB-MaßnahmenG).

Hohenlockstedt, den 31. Okt. 1996

Gemeinde Hohenlockstedt
Der Bürgermeister



Stand: 19.09.1996