

Gemeinde Hohenlockstedt
Der Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Hohenlockstedt, Kreis Steinburg, über den
Bebauungsplan Nr. 19, für das Gebiet "Alter Pferdestall" - Poststraße/
Wilhelmstraße.

1. Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des
Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.03.1991.....

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 14. Juli 1992
(BGBI. I S. 1257).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977
(BGBI. I S. 1763) in der Fassung der vierten Änderung vom 23. Januar 1990).

2. Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19

Der Geltungsbereich liegt südlich ("Alter Pferdestall" u. Wilhelmstraße
Nr. 13) sowie nördlich (Fa. Lucht) der Poststraße und beinhaltet die
Wilhelmstraße von der Breite Straße bis zum Gebäude Wilhelmstr. Nr. 13
sowie die gesamte Poststraße.

3. Anlaß der Bebauungsplanaufstellung

Im Zuge der behutsamen Entflechtung der innerörtlichen Gemengelagen sollen
vorgenannte Baubereiche entsprechend dem in Fortschreibung befindlichen
städtebaulichen Rahmenplan neu geordnet werden.

4. Vorhandene Nutzungen

Die Flächen des "Alten Pferdestalles" werden nicht mehr genutzt; die Bausubstanz ist nicht mehr erhaltbar.

Der Gewerbebetrieb nördlich der Poststraße soll mittelfristig verlagert werden; die vorhandene Bausubstanz ist nicht erhaltenswert.

5. Geplante Nutzungen

Vorgenannter Nutzungs- und Substanzsituation folgend, ist eine grundlegende städtebauliche Überplanung vorgesehen, die dem sehr guten Standort in der Gemeinde entspricht.

Im einzelnen ist folgendes geplant:

- entsprechend der südlichen Ecksituation Poststraße/Wilhelmstraße ist auf dem Grundstück des "Alten Pferdestalles" ein maximal dreigeschossiges, winkelförmiges, eckbetonendes Gebäude mit allgemeiner Wohngebietsnutzung ausgewiesen,
- auf dem Grundstück Wilhelmstraße Nr. 13 ist auf der relativ großen östlichen Gartenfläche eine Baufläche für ein eingeschossiges Gebäude mit allgemeiner Wohngebietsnutzung (§4(1) u.(2) BauNVO) ausgewiesen,
- als städtebauliches Gegenüber (Pendant) ist auf dem nordwestlichen Eckgrundstück der Poststraße/Wilhelmstraße ein maximal dreigeschossiges (das dritte Vollgeschoß ist als Dachgeschoß auszubilden) Gebäude mit Wohnnutzung wie o.g. ausgewiesen,
- auf dem westlich anschließenden Gelände sind acht Doppelhäuser (16 Haushälften mit max. zwei Vollgeschossen, wiederum mit Wohnnutzung wie vorgenannt, geplant. Aus Immissionsschutzgründen ist der ruhende Verkehr (pro Hauseinheit 1,5 Stellplätze, also zusammen 24 Stellplätze) in Form von überdachten Stellplätzen direkt an der Poststraße diesen Häusern vorgelagert ausgewiesen,
- die Gestaltung der überdachten Stellplätze (s. TEXT) gilt für alle vorgenannten Grundstück.

6. Erschließung

Die Grundstücke sind gem. BauGB erschlossen.

Im Zuge der allgemeinen Wohnumfeldverbesserung plant die Gemeinde Hohenlockstedt jedoch einen Verkehrsflächenumbau mit folgender Zielsetzung:

- Fahrbahnverswenkungen der Wilhelmstraße im Kreuzungsbereich der Poststraße aus Verkehrssicherheitsgründen (klar erkennbarer Kreuzungsbereich),
- Unterbringung des öffentlichen ruhenden Verkehrs (P) in Parktaschen an den Fahrbahnrändern,
- umfangreiche Gehölzpflanzungen an den Fahrbahnrändern mit ortstypischen Bäumen (rote Kastanien oder Linden) als optische Aufwertung des Straßenraumes, Klimaverbesserung etc. .

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Gebilligt durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 10.11.1994.....
Hohenlockstedt, den 08. Dez. 1994.....


Der Bürgermeister



1. GEBÄUDEGESTALTUNG

- 1.1 DIE AUSSENWANDFLÄCHEN DER GEBÄUDE SIND IN ROTEM SICHTMAUERWERK AUSZUFÜHREN; FENSTERBRÜSTUNGEN UND UNTERGEORDNETE TEILFLÄCHEN KÖNNEN AUCH MIT ANDEREN MATERIALIEN VERBLENDET WERDEN:
- 1.2 ALS DACHEINDECKUNG SIND NUR ROTE DACHPFANNEN ZULÄSSIG.

2. ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE

DIE SEITEN- UND RÜCKWÄNDE DER ÜBERDÄCHTEN STELLPLÄTZE SIND ALS 1,40 m HOHE MAUER - MATERIAL WIE DIE HAUPTGEBÄUDE - AUSZUFÜHREN. DAS DACH IST ALS GENEIGTES DACH MIT CA. 15° DACHNEIGUNG UND MIT DEM GLEICHEN DECKUNGSMATERIAL WIE DEM DER HAUPTGEBÄUDE HERZUSTELLEN. DIE STANDPLÄTZE SIND MIT DUNKELGRAUEN BETONSTEINEN ZU BELEGEN.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND AUSNUTZUNG

- 3.1 GESCHOSSANZAHL:
BEI EINSCHRÄNKUNG DER GESCHOSSANZAHL IST DAS DRITTE VOLLGESCHOSS ALS DACHGESCHOSS AUSZUBILDEN.
- 3.2 DREMPEL SIND NUR BIS 0,50 m HÖHE ZULÄSSIG (SCHNITTLINIE DER GEBÄUDE-AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT, GEMESSEN ÜBER FUSSBODENoberKANTE).
- 3.3 DIE OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN DARF MAXIMAL 0,50 m ÜBER DER ER-SCHLIESSUNGSEBENE (STRASSE) LIEGEN. MASSGEBEND IST DIE SCHNITTEBENE IN GEBÄUDEMITTE.
- 3.4 NEBENANLAGEN:
NEBENANLAGEN i.S.d. § 14 (1) BAUNVO SIND AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN NICHT ZULÄSSIG.

4. ANPFLANZUNGEN

- 4.1 DIE MAUERN DER GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE (GSTÜ) SIND MIT SELBSTKLIMMERN EINZUGRÜNEN.
- 4.2 BEI DEN ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN SIND FOLGENDE LAUBBÄUME ALS HOCHSTAMM ZU VERWENDEN:
KASTANIE, LINDE, ROTDORN, AHORN;
DER STAMMUMFANG MUSS MINDESTENS 16 cm BETRAGEN.

5. MÜLLGEFÄSS- STANDPLÄTZE

DIE MÜLLGEFÄSS-STANDPLÄTZE SIND MIT MINDESTENS 1,20 m HOHEN HECKEN (HAINBUCHEN) DREISEITIG ZU UMSCHLIESSEN.

Bekanntmachung Nr. 8 der Gemeinde Hohenlockstedt

Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenlockstedt für den Bereich „Alter Pferdestall“ - Poststraße/Wilhelmstraße

Für den von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 10. 11. 1994 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenlockstedt für den Bereich „Alter Pferdestall“ - Poststraße/Wilhelmstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist das Anzeigeverfahren nach § 11 (3) BauGB durchgeführt worden. Dieses wird hiermit bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 3. März 1995 in Kraft. Jedermann kann den genehmigten Bebauungsplan und die Begründung dazu von diesem Tage ab in der Gemeindeverwaltung Hohenlockstedt, Kieler Str. 49, 25551 Hohenlockstedt, Zimmer 22, 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, 27. Februar 1995

Gemeinde Hohenlockstedt

L. S.

Der Bürgermeister
gez. Blaschke

Veröffentlicht in der Norddeutschen Rundschau am 2. März 1995

Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift (Ablichtung usw.) mit dem Original in der Norddeutschen Rundschau wird hiermit amtlich beglaubigt.

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

Hohenlockstedt, den - 2. März 1995

Gemeinde Hohenlockstedt
Der Bürgermeister
Im Auftrage

