

**SATZUNG DER GEMEINDE STUVENBORN  
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4  
„ROLANDSWEG / SEGEBERGER STRAÙE / RUHLOWEG“**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2414) in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10. 1. 2000 (GVObI. Schl.-H. S. 47) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung und aufgrund des § 4 GO sowie der §§ 65 ff LVwG wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.06.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Rolandsweg / Segeberger Straße / Ruhloweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

**Teil B Text**

**1. Allgemeines**

1. 1. Die Ausnahmen gem. § 5 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO) Auf den Grundstücken 4, 6 und 13 sind Kleinsiedlungen gem. § 5 (2) Nr. 2 sowie Nutzungen gem. § 5 (2) 3 und 9 BauNVO nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)  
Auf Grundstück 12 sind Nutzungen gem. § 5 (2) 2 und 9 BauNVO nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)

1. 2. Die jeweilige Mindestgrundstücksgröße beträgt:

<u>Grundstück</u>	<u>Größe in m<sup>2</sup></u>
1, 3, 5	900
2, 6a, 7 - 11, 12, 12a, 14	1000

Die jeweilige Mindestgrundstücksgröße bei betrieblicher Nutzung beträgt:

<u>Grundstück</u>	<u>Größe in m<sup>2</sup></u>
4, 6	2000
13	1500

(§ 9 (1) 3 BauGB)

1. 3. Für die Grundstücke 4, 6, 12 und 13 gilt:  
Bei gewerblichen Betrieben ist jeweils 1 Wohneinheit pro Betrieb in Betriebswohngebäuden zulässig.  
Bei landwirtschaftlichen Betrieben sind jeweils 2 Wohneinheiten pro landwirtschaftlichem Betrieb in Wohngebäuden zulässig.  
(§ 9 (1) 6 BauGB)

Auf den Grundstücken 1 - 3, 5, 6a, 7 - 11, 12a und 14 ist pro Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig. Außerdem 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)

In Wohngebäude A (Grundstück 12) ist maximal 1 Wohneinheit, in Wohngebäude B (Grundstück 12) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)

1. 4. Auf den Randstreifen zum Fließgewässer sind eine Bebauung und Bepflanzungen unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB) Ausnahmsweise ist eine Bepflanzung zulässig, wenn diese mit dem zuständigen Gewässerpflegeverband abgestimmt ist. (§ 31 (1) BauGB)

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

2. 1. Die Firsthöhe hat bei eingeschossigen Gebäuden maximal 8,5 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 Bauweise 6,5 m betragen.
2. 3. Bei eingeschossiger Bauweise sind Dächer nur als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig. Bei zweigeschossiger Bauweise ist eine maximale Dachneigung bis zu 15° zulässig. Dies gilt nicht für Betriebsgebäude und untergeordnete Nebenanlagen.

Ausgefertigt:

25. Jan. 2005

Gemeinde Stukenborn, den .....

Siegel



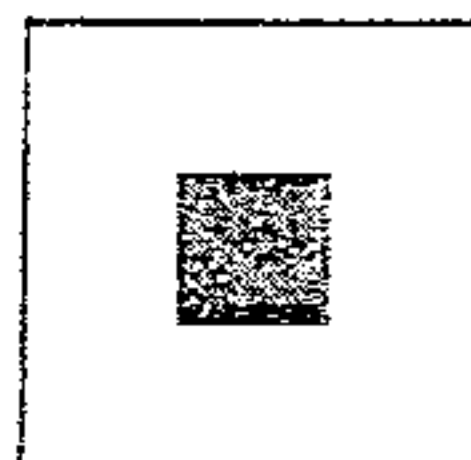
  
.....  
Bürgermeister

# **Begründung**

für den Bebauungsplan Nr. 4

der Gemeinde Stukenborn, Kreis Segeberg

für das Gebiet „Rolandsweg / Segeberger Straße / Ruhloweg“



**STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG**

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT  
22795 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

## 2. Planungsziele

Planungsrechtlich gehört der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 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.

Der Bereich des B-Planes Nr.4 ist geprägt durch vier landwirtschaftliche Betriebe, die noch teilweise bewirtschaftet werden, von denen einige Gebäude aber auch gewerblich genutzt werden. Durch entsprechende Festsetzungen werden unter anderem die Voraussetzungen für eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung gesichert. Dabei soll auf die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe besonders Rücksicht genommen werden. Ein Nebeneinander von Wohnen, gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben soll weiterhin gewährleistet bleiben.

## 3. Entwicklung des Planes

### 3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die Planung orientiert sich an dem Bestand, wobei entsprechend der gegebenen Nutzungen Festsetzungen als Dorfgebiet, das Grundstück der Feuerwehr als Fläche für den Gemeinbedarf sowie Grünfläche erfolgen. Durch eine textliche Festsetzung wird für die z. Zt. betrieblich genutzten Grundstücke 4, 6 und 13 eine ausschließliche Errichtung von Wohngebäuden ausgeschlossen. Für die beiden Grundstücke 6a und 12a ist zukünftig sowohl eine betriebliche als auch eine wohnliche Nutzung möglich.

Vorgesehen ist eine Festschreibung des Bestandes unter Zulassung gewisser Erweiterungsmöglichkeiten. Durch die festgesetzten Baufelder wird in Zusammenhang mit einer Grundflächenzahl von 0,3 in Bereichen bestehender Betriebe sowie 0,2 auf den übrigen Grundstücken das Ziel verfolgt, ein dem örtlichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild bei großzügiger Durchgrünung zu erhalten. Die Geschossigkeit wird überwiegend 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 Mindestgrundstücksgrößen, um eine dorfuntypische Bebauung und Nutzung auszuschließen. Für die Grundstücke 4, 6 und 13 sind aufgrund ihrer ausschließlich betrieblichen Nutzung Mindestgrundstücksgrößen von 1500 bzw. 2000 m<sup>2</sup> angesetzt. Die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke 1 - 3, 5, 7 - 11 und 14 sowie 12

sind als Übergang zwischen den vorhandenen Grundstücken und in Anpassung an die angrenzenden größeren Grundstücke mit 900 bzw. 1000 m<sup>2</sup> angesetzt. Auf den Grundstücken 6a und 12a sind im Fall einer ausschließlich wohnbaulichen Nutzung ebenfalls 1000 m<sup>2</sup> Mindestgrundstücksgröße einzuhalten.

Das Wohnhaus an der Segeberger Straße 1 (Grundstück 6a) ist als einfaches Kulturdenkmal eingestuft. Der Erhalt des Gebäudes liegt gem. Denkmalschutzgesetz im öffentlichen Interesse. Bei baulichen Veränderungen ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

### 3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 5,50 ha.

Hiervon entfallen auf:

• Dorfgebiet	ca. 4,02 ha
• Verkehrsfläche	ca. 0,22 ha
• Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,06 ha
• Grünfläche	ca. 1,12 ha
• Knick	ca. 0,04 ha
• Wasserfläche	ca. 0,04 ha

---

ca. 5,50 ha

### 3. 3. Begrünung

Bei dem Bereich des B-Planes Nr. 4 handelt es sich planungsrechtlich außer dem als Grünfläche gekennzeichneten Bereich für Hobbytierhaltung um ein dem Innenbereich zugeordnetes Gebiet. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben gelten gem. § 8a (2) Satz 1 BNatSchG nicht als Eingriffe. Durch den B-Plan werden keine Vorhaben ermöglicht, die nicht bereits nach § 34 BauGB zulässig sind. Deshalb entfällt insoweit jede Ausgleichspflicht.

Der vorhandene Großbaumbestand wird durch eine entsprechende Kennzeichnung in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt.

Die Gemeinde Stukenborn besitzt keinen Landschaftsplan, lediglich eine landschaftspflegerische Vorplanung aus dem Jahr 1988.

Durch die Festsetzungen des B-Planes Nr.4 werden keine weiteren Eingriffe vorbereitet, die Aufstellung eines Landschaftsplanes ist somit nicht erforderlich.

Im Bereich der Grundstücke 4, 7 und 8 befindet sich ein Fließgewässer. In diesem Teil ist ein Streifen von 5,0 m von der oberen Böschungskante von einer Bebauung und Bepflanzungen freizuhalten. Anpflanzungen dürfen nur in Abstimmung mit dem zuständigen Gewässerpflegeverband vorgenommen werden.

### 3. 4. Immissionsschutz

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

Im Rahmen eines Bauantrages können über Einzelgutachten entsprechende Aussagen getroffen werden.

Unter den gegebenen Verhältnissen ( - Wohnnutzung ist vorhanden, - Lage innerhalb der Ortslage, - geringes Verkehrsaufkommen, - zulässige Geschwindigkeit 50 km/h, - Ausweisung als Dorfgebiet ) besteht kein Erfordernis im Bebauungsplan zusätzliche Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der Lage an der K 109 zu treffen.

### 3. 5. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der bebauten Grundstücke erfolgt über die Straßen „Rolandsweg“, „Segeberger Straße“ (K 109) sowie „Ruhloweg“.

Der Bebauungsplan liegt an der freien Strecke der K 109, die im Süden an die L 232 anbindet. Sollten in den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen in die K 109 Umbauarbeiten erfolgen, hat eine Abstimmung mit dem Tiefbau zu erfolgen. Es sind die Sichtdreiecke, Schleppkurven usw. in einem Detailplan nachzuweisen. Laut § 29 (1) StrWG S-H besteht außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten ein Anbauverbot von baulichen Anlagen an Kreisstraßen in einer Entfernung bis 15,00m vom befestigten Rand der Fahrbahnkante. Bei der Neupflanzung von Bäumen muß ein Mindestabstand von 3,00m bis zur Verkehrsfläche der K 109 eingehalten werden. Für die vorhandenen und ggf. geplanten Zufahrten zu den Baugrundstücken außerhalb der OD gelten die Bedingungen einer Sondernutzungserlaubnis. Die Änderung einer Zufahrt bedarf ebenfalls der Erlaubnis nach § 21 (1) (Sondernutzung). Eine Änderung liegt auch dann vor, wenn die Zufahrt gegenüber dem bisherigen Zustand einem wesentlich größeren oder andersartigen Verkehr dienen soll. Die Gemeinde Stukenborn stellt einen Antrag auf Neufestsetzung der OD. Vorübergehend bis zur endgültigen Festsetzung der neuen OD werden in diesem Bereich Sondernutzungserlaubnisse in Aussicht gestellt.

Die Darstellung von Baugrenzen innerhalb der Anbauverbotszone (siehe Planzeichnung) erfolgt aufgrund der in Aussichtstellung der Neufestsetzung der Ortsdurchfahrt seitens des Kreises, wenn in diesem Bereich neue Bauvorhaben realisiert werden sollen.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle Stukenborn, Mitte. Die Mitte des Plangebietes ist etwa 380 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 Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 gibt es in der Altstandortverdachtsliste der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises einen eingetragenen Standort.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung konnte dieser Verdacht jedoch komplett ausgeräumt werden.

### **3. 7. Umweltbericht**

Für den Bebauungsplan Nr. 4 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. 4 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 m<sup>3</sup>/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. 4 der Gemeinde Stukenborn wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Stukenborn in ihrer Sitzung am 29.06.2004 gebilligt.

Stukenborn, den 25. Jan. 2005

Siegel



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a long, sweeping horizontal stroke.

Bürgermeister