



Satzung der Gemeinde Lohbarbek über Bebauungsplan Nr. 3

für das Gebiet nördlich des Lohbarbeker Weges, östlich des
Scheperkamps und westlich des Ibeks

Begründung

* Änderungen und Ergänzungen gemäß Verfügung
des Herrn Landrats des Kreises Steinburg
vom 18. Juli 1994, Az.: 614-6120-03-III.3-258

Lohbarbek, 26. Juli 1994



Martin Hildebrandt
Hildebrandt
Bürgermeister

Gliederung

1. Rechtsgrundlagen
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Lage des Plangebietes
5. Städtebauliche Massnahmen
6. Erschließung
7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
 - 7.1 Elektrische Energie
 - 7.2 Wasserversorgung
 - 7.3 Abwasserbeseitigung
 - 7.4 Müllbeseitigung
 - 7.5 Fernmeldeeinrichtungen
 - 7.6 Gasversorgung
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
9. Flächenbilanz
10. Kosten

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl I S. 466), und nach der Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 (GVOBL. Schleswig-Holstein S. 86).

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohbarbek hat am 09.07.1992 für das Gebiet nördlich des Lohbarbeker Weges, östlich des Scheperkamps und westlich des Ilbeks die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 1** beschlossen. Dieser wurde am 27.04.1993 durch Beschluß umbenannt in Bebauungsplan **Nr. 3** mit gleicher Gebietsabgrenzung.

Die Aufstellung wurde erforderlich, um die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die vorhandene städtebauliche Situation einzufügen und mit den bestehenden Nutzungen abzustimmen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in andere angrenzende Planungen

* Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohbarbek wird z. Z. aufgestellt.

Danach ist vorgesehen, die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche in der vorbereitenden Bauleitplanung darzustellen. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden dargestellt:

- im Norden, im Osten und im Süden als landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Westen und im Nordwesten als Wohnbaufläche.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil der Gemeinde Lohbarbek. Die Bebauung der Gemeinde schließt unmittelbar an die Bebauung der Gemeinde Hohenlockstedt an. Das Plangebiet ist insgesamt ca. 3,2 ha groß.

5. Städtebauliche Massnahmen

Das Plangebiet wurde seit Anfang der 60-er Jahre mit Wohnhäusern bebaut, die in Teilbereichen als landwirtschaftliche Nebenerwerbssiedlung errichtet wurden. In diesem Zusammenhang wurden die südlichen Grundstücksteile am Lohbarbeker Weg durchgängig bebaut, im rückwärtigen Teil befinden sich die Nebengebäude.

In der heutigen Zeit ist der Bedarf nach einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbstätigkeit stark zurückgegangen. Im ausschließlich ursprünglichen Sinne wird kein Grundstück heute mehr genutzt. Die großen Grundstücksflächen von durchschnittlich 2.500 m² und die Tiefe von durchschnittlich 100 m hat bei vielen Grundstückseigentümern den Wunsch entstehen lassen, Teile des jeweiligen Grundstückes im rückwärtigen Bereich zu überbauen.

Die Gemeinde Lohbarbek hat auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes, der sich zur Zeit in der Aufstellung befindet, diesem Bedarf durch entsprechende Festsetzungen in diesem Bebauungsplan entsprochen.

Die Plangebietsfläche gliedert sich in zwei Baublöcke.

Der südliche und westliche Teil im **Baublock 1** und der nördliche Teil im **Baublock 2 und 3** sind nach § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt worden. Hier können Wohngebäude und alle anderen nach der Zweckbestimmung zulässigen und wohnverträglichen Nutzungen eingerichtet werden.

Die ausnahmsweise ermöglichten Nutzungen nach BauNVO § 4 Abs. 3 werden von Punkt 1 bis 5 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

Der Charakter der Umgebung des Baugebietes ist deutlich geprägt von überwiegender Wohnnutzung.*Der Bedarf nach ergänzenden Nutzungen, wie sie unter 1 - 5 aufgeführt werden, wird im Nahbereich gedeckt. Das Zulassen dieser Nut-

zungsmöglichkeiten birgt die Gefahr einer Veränderung des Gebietscharakters in sich, die den städtebaulichen Zielen der Ortsentwicklung in diesem Teil der Gemeinde nicht entsprechen.

Für den **Baublock 1** ist innerhalb der bebaubaren Flächen eine maximale Grundflächenzahl von **0,25** , für den **Baublock 2** ist innerhalb der bebaubaren Fläche eine maximale Grundflächenzahl von **0,18** festgesetzt .

Es wird die **offene Bauweise** festgesetzt.

In allen Baublöcken wird eine maximale **Traufhöhe** von **3,25 m** festgesetzt. Die Ausbaubarkeit der Dachgeschosse mit Aufenthaltsräumen soll den Grundstücken im **Baublock Nr. 1** durch eine Dachneigung von **42° bis max. 52°** vorbehalten bleiben. In den **Baublöcken Nr. 2 + 3** soll dieses durch eine Dachneigung von **20° bis 30°** ausdrücklich unterbunden werden.

Im östlichen Teil außerhalb der bebaubaren Fläche entlang des Bachverlaufs des Ilbeks sind Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einheimischen Arten vorgesehen, im Norden verläuft eine vorhandene Wallhecke (Knick) ,die die vorhandene und geplante Bebauung zum offenen Landschaftsraum hin abzuschirmen.

6. Erschließung

Das Plangebiet ist von den Straßenzügen Lohbarbeker Weg im Süden und dem Scheperkamp im Westen erschlossen. Alle Straßen sind öffentliche Wegeparzellen und ausgebaut. Der Lohbarbeker Weg hat entlang der Bebauung einen Fußweg in einer Breite von ca. 1 m kombiniert mit einem ca. 1 m breiten Grünstreifen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein ca. 2 m breiter Grandstreifen, an den sich ein Knick anschließt. Vor der Bebauung am Scheperkamp befindet sich ein ca. 2,5 -6,0 Meter breiter Grünstreifen.

Für die an das Plangebiet angrenzenden Straßen ist eine max. Geschwindigkeit von 50 km/h vorgesehen.

Die Erschließung des **Baublockes 1** erfolgt über den Lohbarbeker Weg und über den Scheperkamp.

Die Erschließung der **Baublöcke 2 und 3** erfolgt über die davorliegenden Grundstücke am Lohbarbeker Weg und Sche-

perkamp und wird als Geh-, Fahr- und Leizungsrecht zugunsten der jeweils zu erschließenden Grundstücke festgesetzt. Die erforderlichen Stellplätze sind im Baugebiet unterzubringen und sollen nicht im öffentlichen Straßenraum erscheinen.

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

7.1 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird durch die Schlesweg mit elektrischem Strom versorgt.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserbeschaffung erfolgt durch die Gemeinde Hohenlockstedt.

7.3 Abwasserbeseitigung

a.) Das Schmutzwasser wird ab 1995/96 der Gemeinde Hohenlockstedt zugeführt. Für Neubauten sind bis zum endgültigen Anschluß Zwischenlösungen erforderlich; bei ausreichender Kapazität darf an die vorhandene Klärgrube der vorderen Bebauung angeschlossen werden oder an eine 3-Kammer-Grube als Übergangslösung.

b) Das Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) wird auf den vorhandenen, ausschließlich mit Wohnhäusern bebauten Grundstücken versickert. Das Niederschlagswasser der geplanten rückwärtigen Bebauung soll an Ort und Stelle versickert werden.

Ein Regenwasserkanal ist nicht geplant. Eine Einleitung in den Ilbek ist nicht vorgesehen.

7.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Steinburg geregelt. Sie erfolgt durch die zentrale Abfuhr privater Unternehmen.

7.5 Fernmeldeeinrichtungen

Das Plangebiet ist durch Anschluß an das Netz der Deutschen Bundespost TELEKOM versorgt und wird erweitert.

7.6 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist vorgesehen.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Planungsbereich befindlichen Grundstücksflächen sind im Besitz privater Eigentümer.

9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen:

	Bereich	Fläche	Anteil %
a.	Allgemeines Wohngebiet	3.200	100,00
	Gesamtflächen	3.200	100,00

10. Kosten

Im Bereich des Bebauungsplanes entstehen keine Kosten für die Erschließungsmaßnahmen im Sinne des § 127 BauGB.

Lohbarbek 17. Mai 1994

Martin Hildebrandt
- Der Bürgermeister -

