

## Satzung der Gemeinde Nahe

### über den Bebauungsplan Nr. 20

für das Gebiet „Östlich der B 432, nördlich des Gestüts, südlich der Straße 'Im Siek' (Itzstedt)“

---

### Begründung

---

#### Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
  2. Lage und Umfang des Plangebietes
  3. Planungsziele
  4. Inhalt der Planung
  5. Umweltauswirkungen, Immissionsschutz
  6. Erschließung, Ver- und Entsorgung
- 

#### 1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Nahe hat in ihrer Sitzung am 12.7.2001 beschlossen, für das Gebiet „Östlich der B 432, nördlich des Gestüts, südlich der Straße 'Im Siek' (Itzstedt)“ den Bebauungsplan Nr. 20 aufzustellen.

Der Planbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan (8. Änderung) als Wohnbaufläche dargestellt. Ziel ist die Ausweisung von vier Baugrundstücken für eine eingeschossige Wohnbebauung.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 21201) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung,

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) und
- die Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.1.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 207, ber. S. 213).

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Gemeindegrenze zu Itzstedt am Rande der bebauten Ortslage Itzstedt. Es umfasst Teilflächen des Flurstücks 30/7 östlich der B 432, nördlich des Gestüts, südlich der Straße Im Siek. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,33 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000.

## 3. Planungsziele

Das Plangebiet liegt am Rande des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Itzstedt. Durch die Lage an der vorhandenen Erschließungsstraße Im Siek, die auf ihrer Nordseite bereits seit langem bebaut ist, und durch die vorhandene Altbebauung im Einmündungsbereich dieser Straße in die B 432 kann hier eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage erfolgen, ohne dass zusätzliche Erschließungsmaßnahmen getroffen werden müssen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans soll die Rechtsgrundlage für eine städtebaulich geordnete und mit den nachbarlichen Belangen abgestimmte Wohnbebauung geschaffen werden.

## 4. Inhalt der Planung

Das Plangebiet umfasst Teile einer unbebauten Hauskoppel, die an eine nicht mehr bewirtschaftete ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle anschließt. Es ist teilweise durch bestehende Knicks zur freien Landschaft abgegrenzt. Aus dieser Bestandssituation ergibt sich auch der Zuschnitt des Plangebietes. Er ist so gewählt, dass sich durch eine Verlängerung des bestehenden rückwärtigen Knicks eine harmonische Abgrenzung der neuen Baugrundstücke zur freien Landschaft ergibt und der Ortsrand auf diese Weise sinnvoll vervollständigt werden kann. Im Zuge der Straße Im Siek, die in der Baulast der Nachbargemeinde Itzstedt liegt, schließt sich auf der Nordseite ein älteres Wohngebiet an. Auf den bislang unbebauten Flächen können vier Baugrundstücke für die Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden entstehen.

In Orientierung zur benachbarten Nutzungsstruktur werden die Grundstücke im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls in Fortsetzung der nördlich vorhandenen Wohnbebauung über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe und der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Die Festlegung einer Obergrenze für die Gebäudehöhe wird insbesondere wegen der Ortsrandlage der Grundstücke für erforderlich gehalten.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die hinreichende Gestaltungsmöglichkeiten für den einzelnen Bauherrn bieten. Die Bebauung soll mit Einzel- oder Doppelhäusern möglich sein, wobei zur Vermeidung einer zu starken Verdichtung Mindestgrundstücksbreiten festgelegt werden.

## 5. Umweltauswirkungen/Ausgleichsmaßnahmen

### 5.1 Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen. Es handelt sich hierbei um eine bislang als Ackerland genutzte Fläche in einer Größe von ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Zur Bewertung der mit dieser Planung insoweit verbundenen Eingriffe und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt, der Bestandteil der Begründung ist.

Neben der Neuanlage von ca. 76 lfd.m Knick steht eine gemeindeeigene externe Ausgleichsfläche in einer Größe von ca. 950 m<sup>2</sup> am Rande des Itzstedter Sees zur Verfügung.

### 5.2 Immissionsschutz

Die im Plangebiet vorgesehenen neuen Wohnbaugrundstücke sind Verkehrslärmimmissionen der B 432 ausgesetzt. Eine gutachterliche Beurteilung vom April 2004 hat ergeben, dass diese vorwiegend nachts zu Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005 führen. Tagsüber treten lediglich an der Nordwestfassade des Baugrundstückes 9 im Obergeschoss geringfügige, aber noch vertretbare Überschreitungen des Orientierungswertes auf. Für dem Schlafen dienende Räume sind dort, wo der nächtliche Beurteilungspegel überschritten wird, zum

Schutz der Nachtruhe schallgedämmte Lüftungen erforderlich, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

#### 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung und die Ver- und Entsorgung der neuen Baugrundstücke erfolgt über die vorhandene Straße Im Siek, die in der Baulast der Gemeinde Itzstedt liegt. Zur Regelung der in diesem Zusammenhang relevanten Rechtsverhältnisse und Folgekosten haben die betroffenen Gemeinden Nahe und Itzstedt eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung getroffen.


Erschließungen und Zuwegungen zu Baugrundstücken sind ab einer Entfernung von 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen als Feuerwehrezufahrten gemäß DIN 14090:2003-05 herzustellen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt vollständig über die bereits vorhandenen Anlagen und Netze. Im Plangebiet befinden sich Leitungen der E.ON Hanse AG. Diese dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden. Die Lage der Leitungen ist bei Bedarf beim Unternehmen zu erfragen. Die Dachflächenentwässerung erfolgt in den vorhandenen Gräben.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 2005 und Erlaß des Innenministeriums vom 22.8.99 - IV 3320 166.701.2000 - sichergestellt.

---

Nahe, den 10.05.05



\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

