

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 26 "Auf dem Heideberg"
der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Kreis Sege-
berg in Henstedt-Ulzburg, Ortsteil Rhen

I n h a l t

- I. Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse
- II. Entwicklung des Planes
- III. Inhalt des Bebauungsplanes
- IV. Verkehr; Erschließung
- V. Art und Maß der baulichen Nutzung
- VI. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- VII. Öffentliche Verkehrsflächen
- VIII. Ver- und Entsorgung
- IX. Müllbeseitigung
- X. Feuerlöscheinrichtungen
- XI. Kosten

I. Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse

Die Lage des Bebauungsgebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 25.000 zu übernehmen. Die Eigentümer der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, welches auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen sowie die Flächen-
größen enthält.

II. Entwicklung des Planes

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der im Verfahren befindlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Die Fläche des Plangeltungsbereiches ist in diesem Plan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Es handelt sich um eine ca. 6,6 Hektar große Fläche, die im mittleren Bereich des Ortsteils Rhen liegt. Das Gelände wird im Norden vom B-Plan Nr. 3, im Süden vom B-Plan Nr. 12 begrenzt und eingeschlossen. In diesen B-Plänen sind Grundstücke mittlerer Größe mit Einfamilienhaus-Bebauung vorgesehen.

Die in diesem Bereich vorhandene Einfamilienhaus-Bebauung wird auch im Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgenommen.

Durch die geplante Bebauung wird die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich des Ortsteiles Rhen vervollständigt.

III. Inhalt des Bebauungsplanes

Im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches an der Norderstedter Straße ist eine Gemeinbedarfsmfläche für eine evangelische Kirche und einen Kindergarten ausgewiesen.

Im Plangeltungsbereich sind Bauplätze für 105 Einfamilienwohnhäuser, hiervon 40 als zweigeschossige Reihenhäuser, 12 als eingeschossige Reihenhäuser und 53 freistehende Einfamilienhäuser ausgewiesen. Nach Realisierung des Planvorhabens ist mit einer Einwohnerzahl von 315 für dieses Gebiet zu rechnen.

Ein 1.500 qm großer Kinderspielfplatz ist ausgewiesen.

IV. Verkehr; Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch zwei voll ausgebaute Straßen von Westen und Osten, die beide in einen Wendehammer enden. Hierdurch soll ein ruhiges Wohnen gewährleistet werden. Ein großzügig ausgebautes Fußwegenetz ergänzt und verbindet dieses Straßensystem.

Soweit diese Wohnwege nicht Verkehrsflächen sind, werden diese mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Henstedt-Ulzburg belastet.

Ruhender Verkehr.

Für die Reihenhäuser sind Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplätze in ausreichender Zahl ausgewiesen. Für die Einzelhausbebauung sind Stellplätze oder Garagen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Öffentliche Parkplätze sind in ausreichender Zahl ausgewiesen.

V. Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit Ausnahme der Baugrundstücke für den Gemeinbedarf ist das Gebiet als WR (reines Wohngebiet) ausgewiesen. Mit Ausnahme der zweigeschossigen Reihenhäuser im Nordwesten des Planungsbereiches ist eine eingeschossige Bebauung vorgesehen.

Im südlichen Bereich neben einem öffentlichen Parkplatz und einer fußläufigen Verbindung zur Nordenstedter Straße zugeordnet befindet sich ein etwa 1.500 qm großer Kinderspielfeldplatz.

Da es sich hier um Einfamilienhaus-Bebauung handelt, wurde lediglich im östlichen Bereich ein weiterer Parkplatz mit 10 Stellplätzen vorgesehen.

VI. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Boden

Die für die Erschließung des Baugeländes erforderlichen Verkehrsflächen - hierzu gehört auch die Kinderspielfeldplatzfläche - werden auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages der Gemeinde Henstedt-Ulzburg übertragen.

VII. Öffentliche Verkehrsflächen

Die für den öffentlichen Bedarf ausgewiesenen Verkehrsflächen - Straßen, Fußwege, Parkplätze - sind in der Planzeichnung dargestellt. Das anfallende Straßenoberflächenwasser wird an die Oberflächenentwässerungsleitung angeschlossen.

VIII. Ver- und Entsorgung

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundstücke erhalten Anschluß an die gemeindliche Schmutzwasserleitung und an die Oberflächenentwässerungsanlage.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Kaltenkirchen-Henstedt-Ulzburg.

Die Stromversorgung übernimmt die Schleswig.

IX. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung und die Benutzung der Müllabfuhr ist durch die Satzung über Müllabfuhr der Gemeinde Henstedt-Ulzburg geregelt und wird vom Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt.

X. Feuerlöscheinrichtungen

Das Löschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen.

XI. Kosten

Für die im Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

a) Regensieel	rd. DM 100.000,--
b) Schmutzsieel	rd. DM 200.000,--
c) Straßenbau	rd. DM 400.000,--
d) Wasserleitung	rd. DM 60.000,--
e) Straßenbeleuchtung	rd. DM 30.000,--
f) Roden des Fichtenwaldes im Bereich der Verkehrsflächen und für Unvorhergesehenes	rd. DM 20.000,--
	<hr/>
	rd. DM 810.000,--

Die Kosten für die Erschließung wurden überschläglich ermittelt. Einheiten für die Erschließung werden in einem Erschließungsvertrag unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen geregelt.

Henstedt-Ulzburg, den



Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Der Bürgermeister

Anlage zur Begründung

Bebauungsplan Nr. 26 Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Anzahl der Wohneinheiten und zeitliche Durchführung der
Bebauung.

42 Einfamilienwohnhäuser freistehend ✓

51 Einfamilienreihen Häuser zweigeschossig ✓

12 Kottenhäuser eingeschossig ✓

105 Wohneinheiten

Bei 3,0 Einwohnern je Wohneinheit ist mit einem Einwohner-
zuwachs von 315 Einwohnern zu rechnen.

Vortigstellung	1975	=	30 WE	=	90 Einwohner
"	"	"	30 WE	"	90 Einwohner
"	"	"	30 WE	"	90 Einwohner
"	"	"	15 WE	"	45 Einwohner
			<u>105 WE</u>	"	<u>315 Einwohner</u>

Da die Realisierung von Geschoswohnungsbauten im Bereich der
Gemeinde Henstedt-Ulzburg im Bereich rechtskräftiger Bebauungs-
pläne zur Zeit stagniert und eine Belebung in diesen Bereich
in absehbarer Zeit aus Bedarfsgründen nicht zu erwarten ist,
wird der Einwohnerzuwachs aus dem Plangeltungsbereich dieses
Bebauungsplanes mit ca. 90 Einwohnern pro Jahr von untergeord-
neter Bedeutung sein.

Henstedt-Ulzburg, den 16.7.1974

Ro/Br

