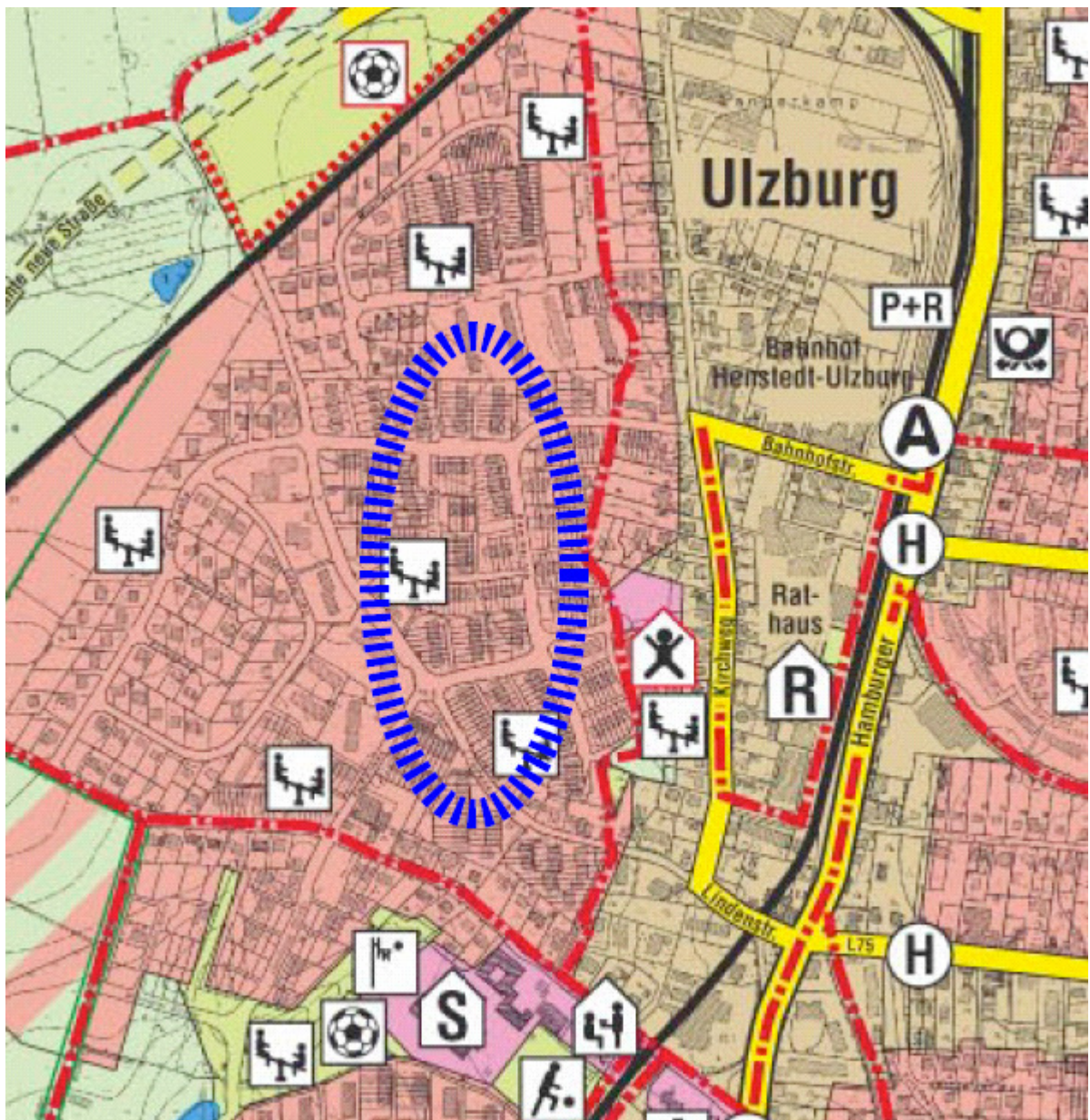


BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 36
„KAMMERLOH“
2. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER LINDENSTRASSE – ZWISCHEN AHORNWEG UND
KAMMERLOH (VERLÄNGERTE BAHNHOFSTRASSE) IM ORTSTEIL ULZBURG –



INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN
 - 1.1 RECHTSGRUNDLAGEN
 - 1.2 BESTAND UND LAGE DES GEBIETES
- 2.0 PLANUNGSZIELE
- 3.0 ENTWICKLUNG DES PLANES
 - 3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 3.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
- 4.0 GRÜNORDNUNG
- 5.0 VERKEHR
 - 5.1 VERKEHRERSCHLIEßUNG
 - 5.2 RUHENDER VERKEHR
- 6.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
- 7.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850, ber. S. 4410).

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 17.03.1987 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Kammerloh“ für das Gebiet östlich der Lindenstraße – zwischen Ahornweg und Kammerloh (verlängerte Bahnhofstraße) den Satzungsbeschluss gefasst. Die Bebauungsplanänderung wurde dem Kreis Segeberg zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung wurde mit Auflagen und Hinweisen erteilt. Die erneute Auslegung, die für die Erfüllung der Auflagen notwendig gewesen wäre, wurde nicht durchgeführt. Um Planungssicherheit für den Bereich der Bebauungsplanänderung zu erreichen, ist es notwendig, das Verfahren zu wiederholen.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. 07 2001 (BGBl. I S. 1950).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

1.2 Bestand und Lage des Änderungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortlage Ulzburg. Im westlichen Planbereich gliedern sich Siedlungsflächen an. Die westlich der Plangebietsgrenze vorhandene Bebauung ist durch Wohnnutzung geprägt, wobei die Bebauung überwiegend durch eine Reihenhausstruktur gekennzeichnet ist; verdichtete Bauformen sind vorhanden.

2.0 Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 36 für das Gebiet „Kammerloh“ hat am 16.03.1984 Rechtskraft erlangt.

Für einen Teilbereich zwischen der Straße „Ahornweg“ und der Straße „Kammerloh“, der in der Planzeichnung dargestellt ist, soll eine Änderung erfolgen.

Inhalt dieser Änderung ist:

1. Eine Verschiebung der überbaubaren Flächen derart, dass die Längsseiten der Gebäude, bis auf die Zeilen E, D und N, von den Verkehrsflächen abgesetzt werden.

Die Gebäude erhalten dadurch eine ruhigere Lage, insbesondere nach Verlegung der Eisenbahn.

2. Die Lage der Stellplätze ist neu geordnet; sie sind den Bauzeilen zugeordnet bzw. werden in den Zeilen A, B, C, G, H, I, K und L in den Erdgeschossen als Garagen bzw. als Stellplätze vor den Gebäuden im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. Die im Ursprungsplan vorgesehenen Tiefgaragen können dadurch entfallen.
3. Die öffentlichen Parkflächen sind, bis auf 10 Parkplätze nördlich der Straße „H“, unverändert geblieben.

Die im Runderlass des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 16. Juni 1978 (Amtsblatt Schl-H. S. 407) geforderte Anzahl der Stellplätze wird, auch im Hinblick auf den künftigen Bahnhof, überschritten.

4. Der westlich des Gebietes „9“ festgesetzte Weg (Verkehrsfläche) wird als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche festgesetzt, da dieser Weg im Norden keinen Anschluss an eine Verkehrsfläche hat.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Ursprungsplanes unberührt.

3.0 Entwicklung des Planes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich wird entsprechend der zu erwartenden Nutzung nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der vorliegenden Bebauungsplanänderung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt um Gebäudelängen über 50 m in offener Bauweise zuzulassen.

4.0 Grünordnung

Der Bebauungsplan strebt Rechtssicherheit des bereits überbauten Plangebietes an. Insofern bereitet die Planung zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor. (vergl. nachfolgendes Luftbild)



4.1 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan sind die Flächen Wohnbauflächen dargestellt. Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden (vgl. Auszug aus dem Landschaftsplan).



5.0 Verkehr

5.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung der Baugebiete erfolgt über die Bahnhofstraße.

Die innere Erschließung erfolgt über die Straße Kammerloh, Rotdornweg und Ahornweg.

5.2 Ruhender Verkehr

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein vom 16.08.1995 unterzubringen.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind in den Erschließungsstraßen dargestellt.

5.3 ÖPNV-Erschließung

Die Mitte des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m vom Bahnhof A-Henstedt-Ulzburg, an dem die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebenen Schnellbahnlinien A1 Neumünster (Außerhalb des HVV) - Boostedt - Eidelstedt, A2 Kaltenkirchen - Norderstedt Mitte und A3 Ulzburg Süd - Elmshorn verkeh-

ren, und somit innerhalb des im RNVP Kreis Segeberg 2003-2007 festgelegten Haltestelleneinzugsbereichs (600-Meter-Radius) für städtisch strukturierte Gebiete liegt. Zusätzlich besteht dort Anschluss an die ebenfalls im Rahmen des HVV betriebenen Buslinien 293 Henstedt-Ulzburg - Norderstedt Mitte, 196 Henstedt-Ulzburg - Gewerbegebiet Ulzburg - Henstedt-Ulzburg, 296 Henstedt-Ulzburg - Kisdorf sowie 396 Henstedt-Ulzburg - Henstedt-Kirche und 7141 Barmstedt - Bad Oldesloe.

6.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg.

b) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON Hanse AG.

c) Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler.

d) Oberflächenentwässerung

Analog zur Begründung des Ursprungplanes.

e) Gas

Das Gebiet wird von der E.ON Hanse AG mit Erdgas versorgt; ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

f) Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

g) Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 cbm/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701-400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen.

7.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Festsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Gemeinde Henstedt-Ulzburg wird auf freiwilliger Basis angestrebt. Sollte es jedoch erforderlich werden, muss von den Möglichkeiten der §§ 45 bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, 22.06.2006

L.S.

gez. Volker Dornquast
Bürgermeister