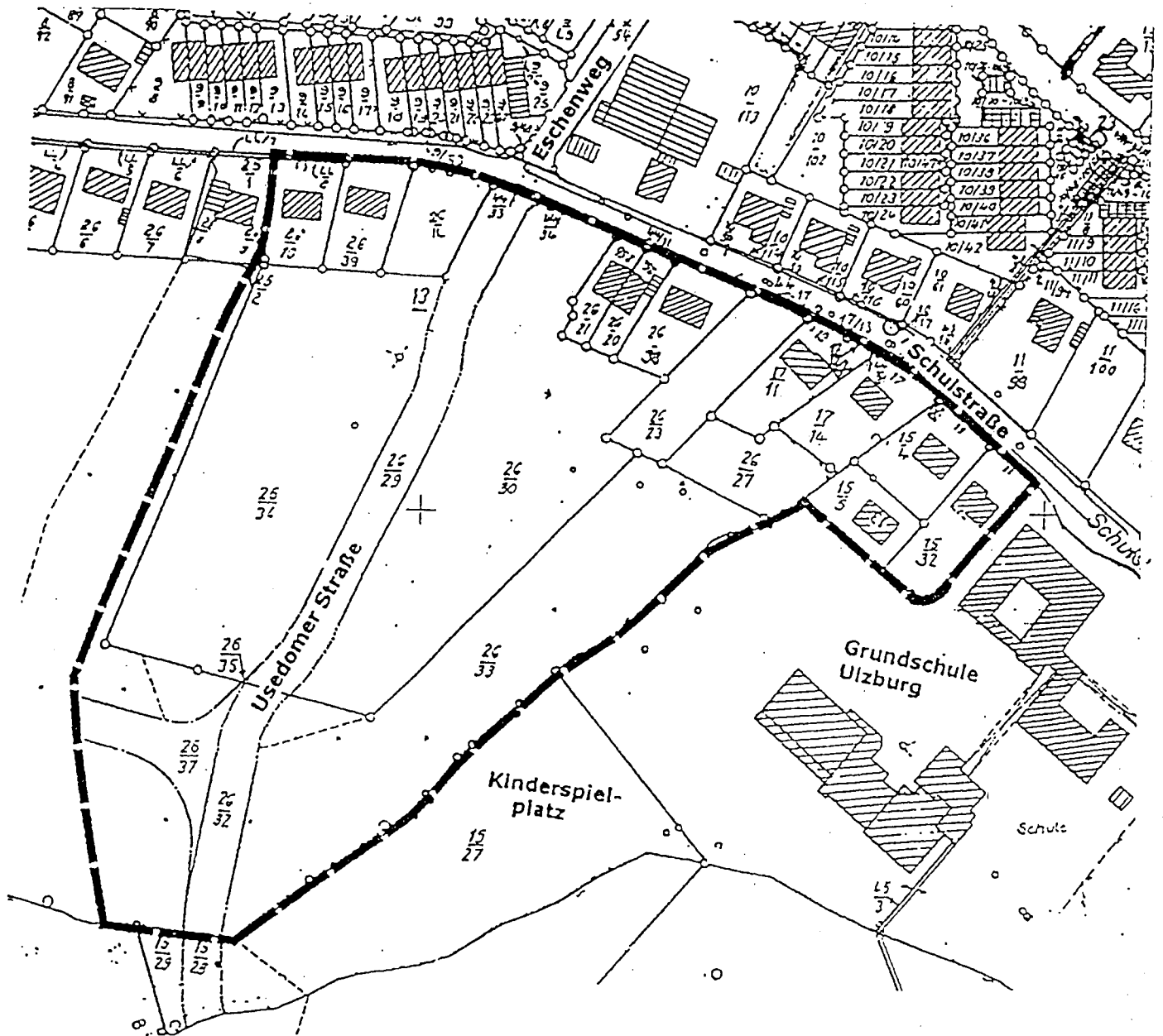


BEGRÜNDUNG

für den

BEBAUUNGSPLAN NR. 66 "EICHBERG-NORD"



für das Gebiet (Nordteil des Ursprungsplanes Nr. 66 „Eichberg“) südlich der Schulstraße - östlich des Bebauungsplanes Nr. 73 „Wedentwiete“ - nördlich der bebauten Teile des Bebauungsplanes Nr. 66 (Greifswalder Straße und Rostocker Straße) sowie des Kinderspielplatzes - westlich der Grundschule Ulzburg -

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Inhalt:

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

1.2 Bestand, Lage des Gebietes

2. Planungsziele

3. Entwicklung des Planes

3.1 Art und Maß der Nutzung

3.2 Gestaltung, Bauweise

3.3 Grünfestsetzungen

3.4 Städtebauliche Daten

4. Verkehrserschließung

4.1 Innere Erschließung

4.2 Ruhender Verkehr

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

6. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat am 18.05.1999 beschlossen, für das Gelände "Eichberg-Nord", den Bebauungsplan Nr. 66 für das Gebiet (Nordteil des Ursprungsplanes Nr. 66 „Eichberg“) südlich der Schulstraße - östlich des Bebauungsplanes Nr. 73 „Wedentwiete“ - nördlich der bebauten Teile des Bebauungsplanes Nr. 66 (Greifswalder Straße und Rostocker Straße) sowie des Kinderspielplatzes - westlich der Grundschule Ulzburg - aufzustellen.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg entwickelt worden.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 11.07.1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321),

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan M 1:1.000 des ÖbV Dipl. Ing. De Vries, Neumünster.

Die verkehrstechnischen Belange wurden vom Büro H.A. Waack, Norderstedt, erarbeitet.

1.2 Bestand, Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Ulzburg.

Im nördlichen Bereich entlang der Schulstraße ist eine Einfamilienhausbebauung vorhanden.

An diese Bebauung schließt das Grundstück der Grundschule Ulzburg an. Der übrige Teil des Plangeltungsbereiches ist, mit Ausnahme eines von Nord nach Süd verlaufenden Niederungsgebietes, ursprünglich als Ackerland genutzt worden.

Im Osten wird das Gebiet von dem Grundstück der Grundschule Ulzburg begrenzt.

Im Süden schließen an den Plangeltungsbereich die bereits bebauten Flächen aus dem Ursprungsplan B- 66 Eichberg an.

Insbesondere in dem nördlichen Bereich sind z.T. wertvolle alte Baumbestände zu finden. Der Baumbestand und die topografischen Verhältnisse sind in der Planunterlage vermessen.

2. Planungsziele

Ziel der Planung ist die Erschließung eines Wohngebietes mit ca. 30 WE in unterschiedlichen Haustypen. Das Gebiet befindet sich in ca. 1 km Entfernung zur Ortsmitte mit allen Infrastruktureinrichtungen.

Städtebauliches Ziel ist die geordnete Siedlungsentwicklung der Flächen, die bisher noch keiner Bebauung zugeführt werden konnten, sowie die Sicherung der vorhandenen Baumbestände.

Der Grünordnungsplan für diesen Bebauungsplan ist bereits festgestellt. Die festsetzungsfähigen Inhalte sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

3. Entwicklung des Planes

3.1 Art und Maß der Nutzung

Städteplanerische Zielsetzung ist die Auflockerung der Besiedlungsdichte zum bebauten Siedlungsrand hin. Diesem Ziel dient die textliche Festsetzung unter Ziffer 5, da die Baunutzungsverordnung die Anzahl von Wohnungen in Einzel- und Doppelhäusern nicht regelt.

Das Neubaugebiet ist als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt und werden durch die Usedomer Straße erschlossen. Mit den Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird eine Staffelung der baulichen Dichte zum anschließenden Landschaftsraum erreicht.

Für das Neubaugebiet soll bei Einzelhausbebauung Grundstücksflächen von ca. 600 qm und bei Doppelhausbebauung von ca. 300 qm erreicht werden. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten auf eine GRZ von 0,35 bei einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt.

3.2 Gestaltung/Bauweise

Die Festsetzungen der Baugrenzen bewirken eine Orientierung der Baukörper zur öffentlichen Straße. Es ergibt sich eine klare Gliederung des Neubaugebietes und eine eindeutige räumliche Fassung der Hauptzufahrt.

Die gestalterischen Festsetzungen im Text Teil B dienen der harmonischen Einfügung der Gebäude in das ortstypische Landschafts- und Stadtbild.

Geneigte Dächer mit Festlegung der Dachneigung und die Festlegung der Baumaterialien sind dabei die städtebaulichen Mindestanforderungen.

Die gestalterischen Anforderungen gewährleisten einen prägenden Gebietscharakter, wobei jedoch genügend Spielraum für die individuelle Hausgestaltung offen bleibt.

3.3 Grünfestsetzungen

Im Plangeltungsbereich sind Flächen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie dienen der Einbindung der Baugebiete in die Landschaft und der Sicherung des wertvollen ökologischen Bestände.

Durch den ÖbV Dipl.-Ing. de Vries sind im Bestand die vorhandenen Bäume eingemessen worden. Diese sind in der Planzeichnung Teil A mit dem Plansymbol "zu erhaltende Bäume" festgesetzt.

Neuanzupflanzende Bäume sind zur Markierung von Wegen- und Straßeneinmündungen, zur Betonung der Hauptzufahrt und zur Durchgrünung und Gestaltung von Plätzen in den Wohngebieten festgesetzt. Die festgesetzten Bäume auf privaten Grundstücken dienen den gleichen Grundsätzen.

Für gute Wachstumsbedingungen ist eine mindestens 5 qm große Fläche um den Stamm unversiegelt zu halten.

Für die vorhandenen Knicks ist eine 5 m breite Sukzessionsfläche festgesetzt. Diese Fläche verbleibt im Besitz der Gemeinde und wird Bestandteil der Grünanlagen.

3.4 Städtebaulich Daten

Der Planbereich in der Planzeichnung Teil A ist durch Signatur für den Geltungsbereich begrenzt. Es umfasst die Fläche für Allgemeine Wohngebiete, die ca. 1,3 ha groß ist.

Es ergibt sich folgende mögliche Gebäudeverteilung:

entweder 30 Doppelhaushälften + 6 Einzelhäuser oder 21 Einzelhäuser.

Der zu erwartende Einwohnerzuwachs hat keine Folgen für die Infrastruktur der Gemeinde, da sämtliche Einrichtungen vorhanden sind. Der Schülerzuwachs wird sich positiv auf die schulischen Einrichtungen auswirken, da die geburtsschwachen Jahrgänge durch diesen Zuwachs wieder ausgeglichen werden.

4. Verkehrserschließung

4.1 Innere Erschließung

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die Usedomer Straße. Die 12,5 m breite Haupteerschließungsstraße (incl. Parkstreifen, Grünstreifen und Gehwegen) schließt im Norden an die Schulstraße an und hat im Süden eine Anbindung an die Kadener Chaussee.

4.2 Ruhender Verkehr

Stell- und Parkplatzbilanz

Bauflächen	Bauweise	Rechnungsschlüssel	erforderl. Parkplätze	Stellplätze auf Grundstück
1,3 ha	ED	39 WE x 1/3 P	13	39 ST (auf Grundstück)

Nachgewiesen im Plangeltungsbereich und den öffentlichen Verhältnissen entsprechend sind insgesamt 15 öffentliche Parkplätze.

Mit der hohen Anzahl an nachgewiesenen Stellflächen wird den Erfahrungen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg mit vergleichbaren Gebieten Rechnung getragen, in denen für die ausgewiesenen Haustypen teilweise 2 Stellplätze pro Wohneinheit benötigt werden. Stell- und Parkplätze sind großzügiger als erforderlich ausgewiesen, damit die öffentlichen Parkplätze nicht als private Stellplätze missbraucht werden.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die entsprechende Festsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung für die 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 ff bzw. § 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

6. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Wasserzweckverband Kaltenkirchen/Henstedt-Ulzburg. Das Leitungsnetz ist in ausreichender Dimensionierung vorhanden.

b) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schlesweg AG.

6

c) Schmutzwasser

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

d) Oberflächenentwässerung

Das Regenwasser wird in vorhandene Vorfluter geleitet. Die Wassermengen werden in Rückhaltebecken gespeichert, die im Bereich der Pinnauniederung als Dauersee ausgebildet werden sollen. Die Grundstücke werden an ein vorhandenes Leitungsnetz im Baugebiet und außerhalb des Baugebietes in vorhandenen offenen Gräben über zwei vorhandene, ausreichend dimensionierte Regenwasserrückhaltebecken in die Pinnau geleitet.

Die Rückhaltebecken sind für das geplante Baugebiet (Einzugsgebiet "Eichberg-Kammerloh") und zudem für das Einzugsgebiet "An der B 433" bemessen. Sie sind für das Rückhaltebecken "Bauhof" vom Amt für Land und Wasserwirtschaft am 07. Juni 1984 (AZ 23a/5243.11.60.030) und für das Rückhaltebecken "Eichberg" im Zuge des Gewässers Nr. 519 am 27.05.1986 vom Landrat des Kreises Segeberg genehmigt.

e) Gas

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt, ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

f) Müllbeseitigung

Die Grundstücke werden entsprechend der Ortssatzung an die Müllabfuhr der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen.

Die Durchführung der Müllabfuhr erfolgt durch den Zweckverband des Kreises Segeberg.

g) Feuerlöscheinrichtungen

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

Henstedt-Ulzburg, 22.03.2000



In Vertretung

B. Behn

(Barbara Behn)

2. stellvertretende Bürgermeisterin