

Begründung zum
BEBAUUNGSPLAN

**NR. 78 „WALDSCHNEISE OST“
2. ÄNDERUNG (DOPPELHAUS)**

für das Gebiet: nördlich der Waldschneise - südlich der
Bebauung an der Alsterquelle - östlich der Bebauung
Waldschneise Hausnummer 15 bis 21 - im Ortsteil Rhen





INHALTSVERZEICHNIS

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 RECHTSGRUNDLAGEN

1.2 BESTAND UND LAGE DES GEBIETES

2.0 PLANUNGSZIELE

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

4.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

4.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

4.4 GESTALTUNG

5.0 VERKEHR

5.1 VERKEHRERSCHLIEßUNG

5.2 RUHENDER VERKEHR

6.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

7.0 UMWELTBERICHT



1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 01.01.2007.

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in seiner Sitzung am 10.11.2008 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 78 „Waldschneise Ost“ für das Gebiet – nördlich der Waldschneise – südlich der Bebauung an der Alsterquelle – östlich der Bebauung Waldschneise Hausnummer 15 bis 21 - zu ändern.

Der Bebauungsplan Nr. 78 „Waldschneise Ost“ wurde im Jahre 1991 ins Verfahren gebracht und am 26.03.1999 rechtskräftig.

Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da durch die geplante Überarbeitung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die weiteren Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB vorliegen.

Vereinfachtes Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und es wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 BauGB zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht vorbereitet oder begründet.

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 01.01.2007.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).



1.2 Bestand und Lage des Gebietes

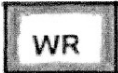



Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Rehn. Am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes gliedert sich Einzelhausbebauung an. Südlich und nördlich der Fläche befindet sich Wald. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbauflächen dargestellt.





2.0 Planungsziele

Bisher gibt es für das betroffene Grundstück folgende Festsetzungen:

	<u>1. Art der baulichen Nutzung</u>	§ 9 (1) 1 BauGB
	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
z. B. 	höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	§ 9 (1) 6 BauGB
	<u>2. Maß der baulichen Nutzung</u>	§ 9 (1) 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) 3 BauNOV
z. B. GR 150 m ²	Größe der Grundfläche	§ 16 (3) 1 BauNVO
	<u>3. Bauweise, Baugrenzen</u>	§ 9 (1) 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (1, 2) BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO

Textliche Festsetzungen

In den in der Planzeichnung – Teil A – festgesetzten Wohngebieten sind nur Einzelhäuser mit einer Wohneinheit zulässig.

Es sind nur geneigte Dächer mit 28° bis 45° Dachneigung zugelassen.

Die Gebäude auf den Grundstücken mit den Ordnungsnummern 2 – 13 sind giebelständig zu errichten.

Als **Planungsziele** werden

- die Zulässigkeit eines Doppelhauses,
- die Aufhebung der Giebelständigkeit,
- die Änderung der Dachneigung auf unter 28°,
- eine zweigeschossige Bauweise und
- eine Firsthöhenbegrenzung

angestrebt.



Die überplante Fläche werden durch die Straße Waldschneise erschlossen und ist teilweise bebaut.

3.0 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Regionalplanung

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Die Gemeinde ist Stadtrandkern 1. Ordnung.

Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Fortsetzung der wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Entwicklung auf der Entwicklungsachse. Die zentralen Orte, einschließlich der Stadtrandkerne, sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung (s. Ziff. 5.11 LROPI).

Sie sollen dieser Zielsetzung durch vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

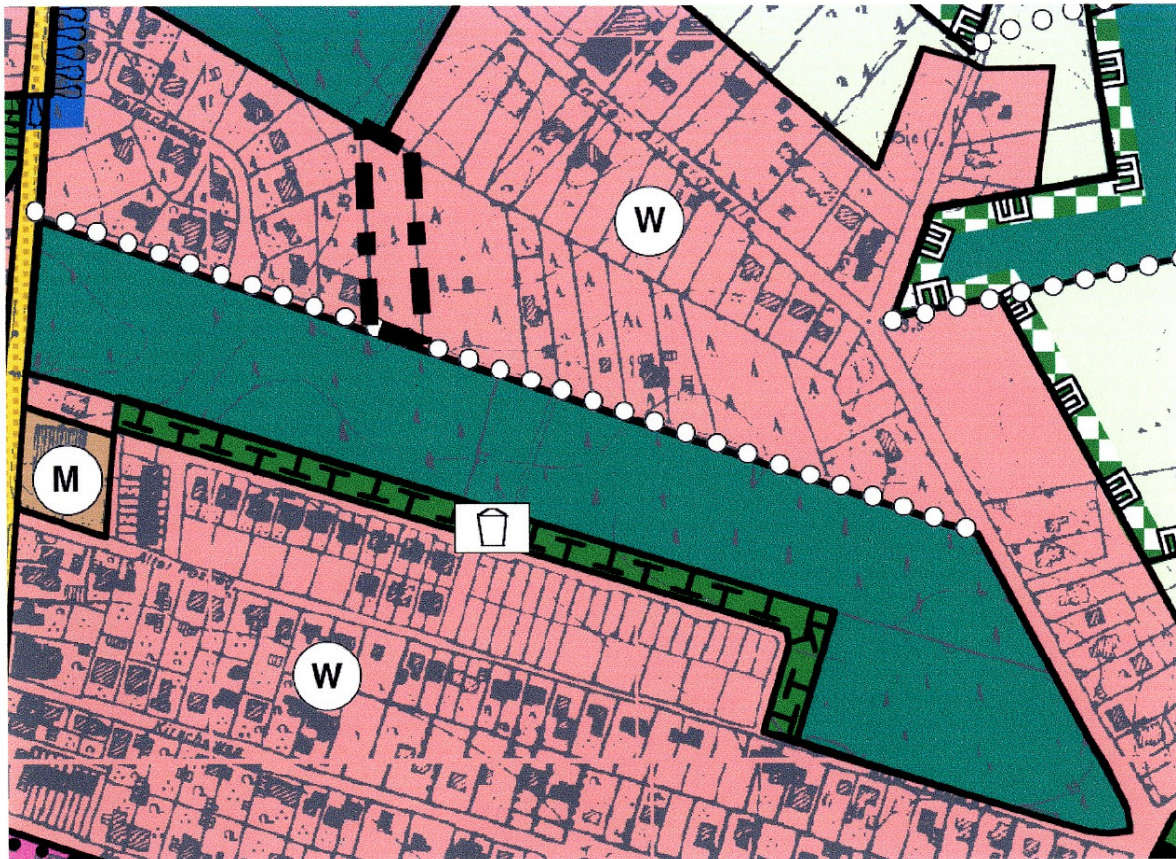
Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I Beeinträchtigungen aus Sicht der landesweit bedeutsamen Biotopverbund- und Lebensraumfunktionen und des Artenschutzes nach BNatSchG

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg, MUNF 1998) stellt für das Plangebiet keine besondere Funktion dar. Angrenzende Bereiche sind als Wald dargestellt.

Dieser Bereich wird durch die geänderte Bauleitplanung in keiner Weise eingeschränkt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbauflächen dargestellt.



4.0 Entwicklung des Planes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung wird entsprechend der vorhandenen Nutzung nach § 3 BauNVO als - Reines Wohngebiet - festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des Ursprungsplanes beibehalten.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird entsprechend des Ursprungsplanes beibehalten. Statt einer eingeschossigkeit wird eine zweigeschossigkeit festgesetzt. Die fristhöhe wird auf 9,00 m über das angrenzende geh-, fahr- und leitungsrecht festgesetzt. Doppelhäuser sind zulässig.

4.4 Gestaltung

- 1.0 Die textlichen festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 1.1, Nr. 3.1, Nr. 4.1 - 4.5, 5.3, 5.4 und 6. werden für den Änderungsbereich übernommen.
- 2.0 Die textlichen festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 2.1, Nr. 5.1, 5.2 und 5.5 sind für den Änderungsbereich nicht anzuwenden.



5.0 Verkehr

5.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Norderstedter Straße.

Die innere Erschließung erfolgt über die Waldschneise.

5.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sind im Ursprungsplan dargestellt.

5.3 Öffentlicher Personen Nahverkehr

Wird im Zuge des Verfahrens ergänzt.

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

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen

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 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 Grünordnung

Durch die Bebauungsplanänderung entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft.

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, 22.01.2009


Bürgermeister

