



SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 94

"Götzberg"

1. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER BEBAUUNG DER
STRAÙE BLEEKEN, HAUS-NRN. 6 + 8 SOWIE
DER STRAÙE WOHLDWEG, HAUS-NRN. 60 + 62 -
ÖSTLICH DER STRAÙE BLEEKEN - SÜDLICH DER
GÖTZBERGER STRAÙE - WESTLICH DER
GÖTZBERGER MÜHLE -

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

3.4 GESTALTUNG

4.0 DENKMALSCHUTZ

5.0 GRÜNORDNUNG

6.0 VERKEHR

6.1 VERKEHRERSCHLIEßUNG

6.2 RUHENDER VERKEHR

7.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

8.0 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 der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 09.12.2003 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 94 „Götzberg“, 1. Änderung, für das Gebiet nördlich der Bebauung der Straße Bleeken, Hausnummern 6 und 8, sowie der Straße Wohldweg, Hausnummern 60 und 62, - östlich der Straße Bleeken - südlich der Götzberger Straße - westlich der Götzberger Mühle - aufzustellen.

1.2 Bestand und Lage des Änderungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Götzberg. An der westlichen, östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes gliedern sich Flächen der Bebauung an. Nördlich befindet sich die Götzberger Straße.

2.0 Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 94 „Götzberg“ wurde im Jahre 2001 rechtskräftig.

Im Bebauungsplan sind für die betroffenen Flächen Baufenster bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen.

Aufgrund der Antragstellung der Eigentümer sollen die Baugrenzen verschoben bzw. ein neues Baufenster entwickelt werden.

Die Verschiebung des Baufensters ist erforderlich, um die geplanten Gebäude besser in das Grundstück integrieren zu können. Damit entstehen keine zusätzlichen Wohneinheiten, die über die Bilanzierung des Ursprungsplanes hinausgehen, sondern die Stellung der baulichen Anlagen insgesamt wird optimiert.

Bei dem zusätzlich ausgewiesenen Baufenster an der Götzberger Straße handelt es sich um eine Teilung, die im Rahmen einer Hofteilung erfolgen wird. An dieser Stelle soll ein Einfamilienhaus entstehen mit einer direkten Zufahrt zur Götzberger Straße.

Planungsziele sind:

- Ausweitung der Baugrenzen auf 3 m an die östliche und südliche Grundstücksgrenze auf dem Flurstück 34/1 der Flur 5 Gemarkung Götzberg
- Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters auf dem Flurstück 27/6 der Flur 6 Gemarkung Götzberg

- Erarbeitung bzw. Abarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen und Festlegung der benötigten Ausgleichsfläche für die Änderung des Bebauungsplanes.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 94 „Götzberg“, 1. Änderung, stellt der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dar. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.0 Entwicklung des Planes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Götzberg“ wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet - wie im Ursprungsplan dargestellt - festgesetzt. Diese Festsetzung sichert die für die Umgebung typische Nutzung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der vorliegenden Bebauungsplanänderung durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Des Weiteren ist durch die Festsetzung des Textteils B des Ursprungsplanes die Größe der Baugrundstücke geregelt.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 94 „Götzberg“ werden übernommen, um keine entgegengesetzte Entwicklung zu ermöglichen.

3.3 Gestaltung

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes des Bebauungsplanes Nr. 94 „Götzberg“ werden übernommen, um ein harmonisches Gesamtbild im Ortsteil Götzberg zu erzeugen.

4.0 Denkmalschutz

Das östliche Bebauungsplangebiet liegt im unmittelbaren Umgebungsschutzbereich der Windmühle Götzberg, die gem. §§ 5 und 6 DSchG seit dem 01.04.1974 in das Denkmalsbuch in Kiel eingetragen ist und somit unter Denkmalschutz steht. Der Denkmalschutz erstreckt sich auf das gesamte Äußere der 1879 errichteten Windmühle, eines unterbauten Holländers mit massivem, zweigeschossigen Unterbau, Kreuz und achtflügeliger Windrose sowie im Innern auf die gesamte historisch-technische Ausstattung.

Nicht nur das Kulturdenkmal selbst, sondern auch dessen Umgebung ist schutzwürdig, damit der Eindruck des Kulturdenkmals nicht beeinträchtigt wird.

Der Umgebungsschutz dient zur Sicherung der Ausstrahlungen, die von einem Kulturdenkmal aus ästhetischen und historischen Gründen ausgehen. Als Umgebung eines Kulturdenkmals ist der Bereich anzusehen, dessen Gesamteindruck wesentlich durch das Kulturdenkmal bestimmt wird.

Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 3 Denkmalschutzgesetz ist vor Veränderung der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals die denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen. Grundsätzlich ist die Bebaubarkeit der im Bebauungsplan dargestellten Flächen - mit der Baufeldnummerierung 83 + 48 - denkmalrechtlich genehmigungsfähig. Jedoch sind bauliche Anlagen so in die Umgebung einzufügen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung von Kulturdenkmälern ausgeschlossen ist. D.h., dass sich die Neu- und Umbauten dem Kulturdenkmal unterordnen müssen. Daher ist das Bauvorhaben vor Antragstellung einvernehmlich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Die in der Änderung des B-Planes übernommenen und unter Punkt 7 aufgeführten gestalterischen Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO) könnten in der praktischen Umsetzung den denkmalrechtlichen Belangen widersprechen. Daher wird diese Festsetzung wie folgt erweitert: Sollten die aufgeführten Festsetzungen den denkmalrechtlichen Belangen im Einzelfall widersprechen, geht das Denkmalrecht vor. Historisierende und für das Ortsbild untypische gestalterische Elemente, Proportionen und Baumaterialien sind nicht genehmigungsfähig.

5.0 Grünordnung

Die Bebauungsplanänderung bereitet eine Neubebauung bzw. Neuversiegelung und somit einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Götzberg“ wird ein Baufenster neu ausgewiesen und ein zweites Baufenster erweitert.

Es werden 475 m² überbaubare Grundstücksflächen neu ausgewiesen.

Durch die Änderungsplanung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 238 m² für die zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen.

Es werden 723 m² Streuobstwiese, südlich des neu geplanten Baufensters, zur Kompensation des Eingriffes festgesetzt. Die Lage der Wiese bildet zudem einen harmonischen Übergang in die Landschaft, so dass auch in Bezug auf die nähere Umgebung sich die künftige Bebauung einfügt.

Im Plangebiet befinden sich als erhaltenswert eingestufte Grünstrukturen, die von der Änderungsplanung nicht tangiert werden.

6.0 Verkehr

6.1 Verkehrserschließung

Die äußere und innere Erschließung der Baugebiete erfolgt über die Götzberger Straße.

6.2 Ruhender Verkehr

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

7.0 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 Seite 10.

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.

8.0 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, 29.01.2007

L.S.

gez. Dornquast
(Bürgermeister)