

Begründung für die

1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Schule Ulzburg-Süd/Abschiedskoppel“

für das Gebiet östlich der Hamburger Straße (B 433) - nördlich der Bebauung am Suhlenkamp sowie nördlich des Bebauungsplanes Nr. 77 „Kruhnskoppel“ westlich der Flur 2 Gemarkung Henstedt - südlich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Birkenau“ im Ortsteil Ulzburg-Süd

Der Bebauungsplan Nr. 99 „Schule Ulzburg-Süd/Abschiedskoppel“ für das Gebiet östlich der Hamburger Straße (B 433) - nördlich der Bebauung am Suhlenkamp sowie nördlich des Bebauungsplanes Nr. 77 „Kruhnskoppel“ - westlich der Flur 2 Gemarkung Henstedt - südlich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Birkenau“ im Ortsteil Ulzburg-Süd hat nach Durchführung des Bauleitplanverfahrens am 25.11.1998 Rechtskraft erlangt.

Der Ursprungsplan sieht für den in der Planzeichnung A dargestellten Bereich eine Bebauung mit Doppelhäusern vor. Um eine individuellere Bebaubarkeit zu ermöglichen, wird diese Festsetzung um eine Bebauung von Einzelhäusern erweitert.

Der Ursprungsplan formuliert in dem Text Teil B eine Reihe von Festsetzungen zur Gewährleistung der planerischen Zielsetzung. Bis auf die in dieser 1. (vereinfachten) Änderung aufgeführten textlichen Festsetzungen sollen sie weiterhin Bestand haben.

Gemäß der textlichen Festsetzung 2.1 sind in den allgemeinen Wohngebieten Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Bau- und Nutzungsverordnung (BauNVO) außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Diese Festsetzung beinhaltet auch die nach § 69 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) genehmigungsfreien Vorhaben. Diese rechtliche Konsequenz war bei der Aufstellung des Planes nicht bekannt und wird daher durch eine Neufassung dieser Festsetzung berichtigt.

Die gestalterischen Festsetzungen beinhalten unter Ziffer 6.4 die Verpflichtung, Wände und flachgeneigte Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zu begrünen. Eine Dachbegrünung erfordert eine besondere Statik und ist in der Ausführung ungleich teurer als eine normale Bedachung. Da diese Maßnahme nicht in die Eingriffs-/Ausgleichsberechnung eingeflossen ist, sollte sie zwar nicht ausgeschlossen, aber auch nicht zwingend vorgeschrieben werden. Im Rahmen der Neuformulierung der Ziffer 6.4 wird die Gestaltung der Garagen konkretisiert. Die Ziffer 4.14. ist nach dem Wegfall der Dachbegrünungsverpflichtung gegenstandslos.

Durch die angestrebten Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Henstedt-Ulzburg, den 12.12.2001




(Bürgermeister)