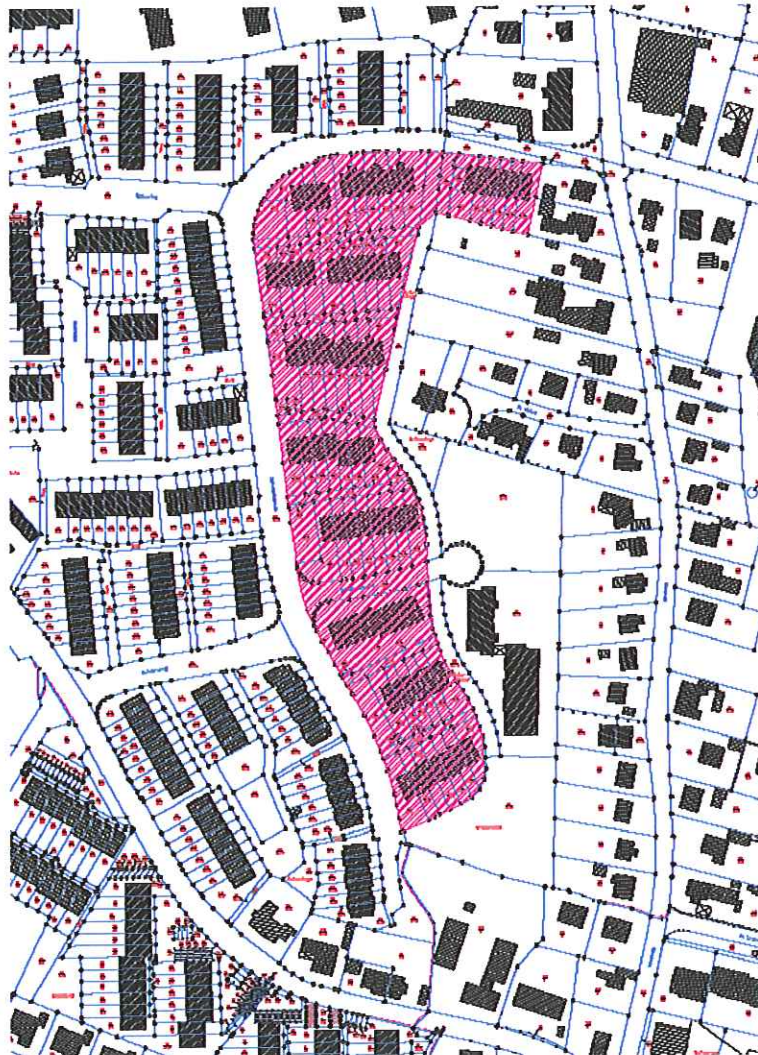


BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 100
„KAMMERLOH - OSTTEIL“
1. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH UND ÖSTLICH DER BAHNHOFSTRAßE – WESTLICH
DER BEBAUUNG AM KIRCHWEG – NÖRDLICH DER BEBAUUNG DER LINDEN-
STRAßE IM ORTSTEIL ULZBURG –



INHALTSVERZEICHNIS

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

2.0 PLANUNGSZIELE

3.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

4.0 GRÜNORDNUNG

5.0 VERKEHR

6.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

7.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

8.0 UWELTBERICHT

1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung 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 hat in seiner Sitzung am 08.09.2008 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Kammerloh - Ostteil“ für das Gebiet - südlich und östlich der Bahnhofstraße - westlich der Bebauung am Kirchweg – nördlich der Bebauung der Lindenstraße - gefasst.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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) 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).

Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da durch die geplante Überarbeitung der Baugrenzen 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.

1.2 Bestand und Lage des Änderungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Ulzburg. Das Plangebiet ist umschlossen von Siedlungsflächen. Die Bebauung im Westen ist überwiegend durch eine Reihenhausstruktur gekennzeichnet.



2.0 Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 100 für das Gebiet „Kammerloh - Ostteil“ hat am 09.08.2001 Rechtskraft erlangt.

Für einen Teilbereich östlich der Bahnhofstraße, der in der Planzeichnung dargestellt ist, soll eine Änderung erfolgen.

Inhalt dieser Änderung ist:

1. Erweiterung der vorhandenen Baufenster für die Reihenhausbereiche für die Errichtung von Wintergärten.
2. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl um 0,05, um den Bau von Wintergärten zu ermöglichen.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Ursprungsplanes unberührt.

3.0 Entwicklung des Planes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich ist entsprechend der vorhandenen 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) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

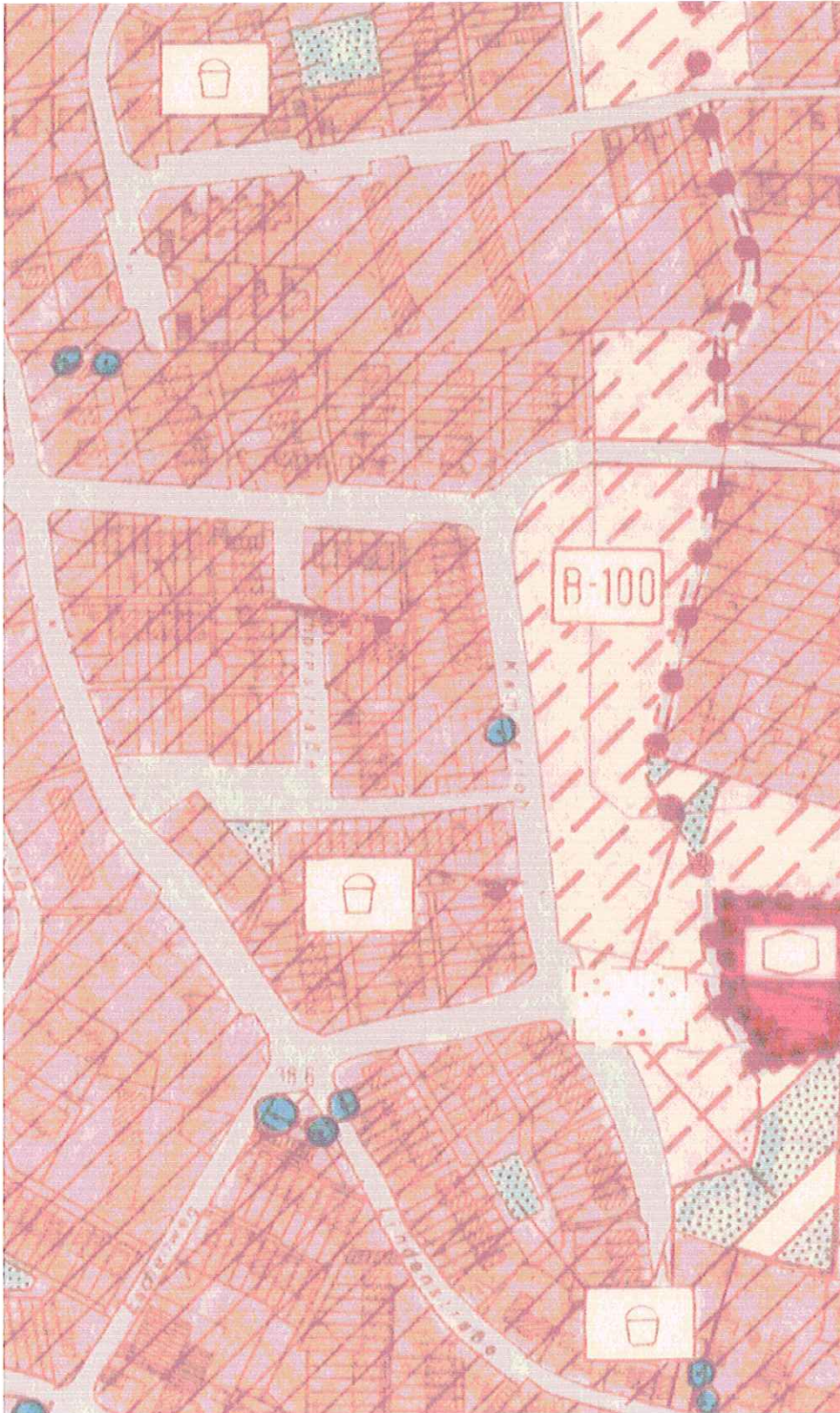
Es wird keine Bauweise festgesetzt, damit sind die Regelungen der offenen Bauweise gültig.

4.0 Grünordnung

Der Bebauungsplan strebt eine Änderung eines des bereits überbauten Plangebietes an. Insofern bereitet die Planung zwar einen Eingriff in Natur und Landschaft vor, ein zusätzlicher Ausgleich erübrigt sich, weil die zulässige Überschreitung der GRZ schon im Ursprungsbebauungsplan möglich war.

4.1 Landschaftsplan

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



5.0 Verkehr

5.1 Verkehrserschließung

Die äußere und innere Erschließung der Baugebiete erfolgt über die Bahnhofstraße.

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 verkehren, und somit innerhalb des im RNVP Kreis Segeberg 2003-2007 festgelegten Haltestelleneinzugsbereichs (600-Meter-Radius) für städtisch strukturierte Gebiete liegt.

Zusätzlich halten dort folgende gleichfalls im HVV verkehrenden Buslinien:

- 293 A-Henstedt-Ulzburg - U/A-Norderstedt Mitte
- 196 A-Henstedt-Ulzburg - Gewerbegebiet Ulzburg
- 296/496 A-Henstedt-Ulzburg - Kisdorf
- 396 A-Henstedt-Ulzburg - Henstedt, Kirche
- 6541 Barmstedt - A-Henstedt-Ulzburg
- 7141 A-Henstedt-Ulzburg - Bf. Bad Oldesloe
- 616 U-Ochsensoll - A-Henstedt-Ulzburg.

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 Ursprungsplanes.

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.

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, 20.05.2009




Bürgermeister