

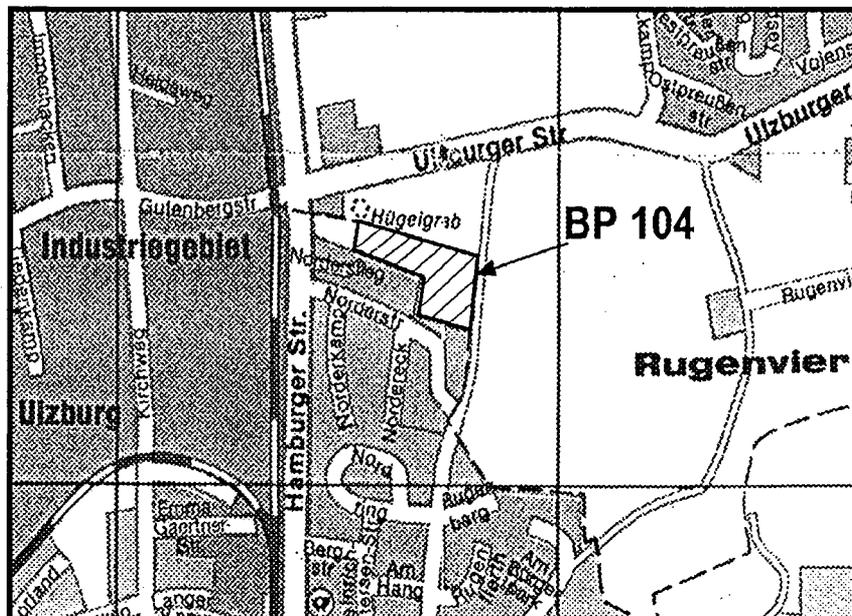
BEGRÜNDUNG

Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108, 3113) zur
Satzung der Gemeinde Henstedt- Ulzburg, Kreis Segeberg über den

Bebauungsplan Nr. 104

„Norderkoppel“

für das Gebiet nördlich der Norderstraße - östlich des Bebauungsgebietes Nr. 88
„Nördlich Norderstraße“ - westlich des Verbindungsweges zur Ulzburger Straße.



Ingenieurpartnerschaft für **p**lanung und **b**auleitung
Kolls Reese Rautenberg
Krögerskoppel 23
24558 Henstedt- Ulzburg
Tel.: (04193) 968562-63
Fax: (04193) 968564
E-Mail: ipb-ingenieure@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.0	Planungsgrundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Bestand und Lage des Gebietes	3
1.3	Größe und Nutzung	3
2.0	Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes	4
3.0	Übergeordnete Planungsgrundlagen	4
3.1	Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
4.0	Grundzüge der städtebaulichen Konzeption	4
4.1	Verkehrliche Erschließung	4
4.2	Ruhender Verkehr	5
4.3	Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.4	Grünordnung	5
4.5	Gestaltung	5
5.0	Technische Ver- und Entsorgung	6
5.1	Wasserversorgung	6
5.2	Schmutzwasserentsorgung	6
5.3	Oberflächenentwässerung	6
5.4	Elektrische Energieversorgung	6
5.5	Gasversorgung	6
5.6	Abfallbeseitigung	7
5.7	Feuerlöscheinrichtungen	7
6.0	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	7

1.0 Planungsgrundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 18.02.1997 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 104 „Norderkoppel“ für das Gebiet nördlich der „Norderstraße“ aufzustellen.

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108, 3113)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (Plan-ZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage (M 1:1000) des Vermessungsbüros Dipl. Ing. Seidenstecher-Anders, Kiel.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch die Ingenieurpartnerschaft für Planung und Bauleitung mit Sitz in Henstedt-Ulzburg.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Umlaufend wird der Bereich von einem Knick begrenzt. Im Norden bildet dieser die Gemeindegrenze zur Nachbargemeinde Kisdorf. Im Süden und Südwesten ist angrenzende Wohnbebauung (freistehende Wohnhäuser) vorhanden. Durch eine Verlängerung der Straße Nordreck in Richtung Norden kann das neue Baugebiet erschlossen werden.

1.3 Größe und Nutzung

Die Gesamtfläche des zu überplanenden Bereiches incl. der angrenzenden Knicks beträgt 2,4 ha. Auf die unterschiedlichen Nutzungen entfallen folgende Flächenanteile:

Sukzessionsfläche	4.137 m ²
Verkehrsflächen	328 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.465 m ²
Bauflächen	16.259 m ²

Auf den Bauflächen soll entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde ein Wohngebiet mit freistehenden Einzelhäusern mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten entstehen.

Die Baugrundstücke werden Größen von 560 - 1040 m² erhalten. Es werden 23 Grundstücke im Plangebiet möglich. Maximal ist mit 46 Wohneinheiten zu rechnen.

Entsprechend dem Grünordnungsplan wird eine Ausgleichsfläche im östlichen Bereich geplant. Zum Schutze des Knicks wird ein knickbegleitender Schutzstreifen errichtet (siehe Grünordnungsplan).

2.0 Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes:

- Erschließung eines neuen Baugebietes zur Schaffung von Wohnraum in freistehenden Wohnhäusern mit einem Vollgeschoß.

3.0 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 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 Entwicklung und Besiedelung auf der Entwicklungsachse (Regionalplan für den Planungsraum I, 1987, Fortschreibung 1995 -Entwurf-).

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtlich wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg datiert aus dem Jahre 1982. Die Fläche des Bebauungsplanes

Nr. 104 „Norderkoppel“ stellt sich im Entwurf des Flächennutzungsplanes (1997) als Bauerwartungsland dar.

4.0 Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Wohngebiete erfolgt über eine Verlängerung in Richtung Norden der vorhandenen Straße „Nordereck“. Die neue Erschließungsstraße verläuft von West nach Ost und mündet im östlichen Bereich in einen Wendeplatz. Um die nördlich der Straße liegenden Bereiche erschließen zu können, werden nicht öffentliche Stichstraßen (Wohnwege) vorgesehen.

Diese erschließen jeweils zwei hintenliegende Grundstücke. Eine fußläufige Verbindung von dem angrenzenden Bebauungsgebiet über die vorgesehene Ausgleichsfläche (Ost-West-Richtung) soll ermöglicht werden, um eine Verzahnung mit den angrenzenden Bereichen und einen sicheren Schulweg zu gewährleisten.

4.2 Ruhender Verkehr

Auf der Grundlage des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein vom 16.08.1995 sind die notwendigen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten. Es werden straßenbegleitend (Nordereck) 6 Parkplätze geplant.

4.3 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll als reines Wohngebiet (WR § 3BauNVO) angelegt und in einer offenen Bauweise gestaltet werden. Es werden maximal zwei Wohneinheiten pro Haus zugelassen, um eine unangemessene Verdichtung zu vermeiden und den Charakter des Gebietes nicht zu verfälschen, sondern die angrenzende ländliche Umgebung in das Gebiet einfließen zu lassen.

4.4 Grünordnung

Für den zu überplanenden Bereich wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt. Dieser stellt die genaue Größe und Ausformung der Ausgleichsfläche und den notwendigen Knickschutz dar.

Straßenraumbegleitend werden Bäume auf den privaten Grundstücken für die Durchgrünung der versiegelten Flächen sorgen.

4.5 Gestaltung

Geprägt wird der Planbereich von freistehenden Einzelhäusern mit jeweils einem Vollgeschoß. Entsprechende gestalterische Festsetzungen werden im Textteil B formuliert. Es soll gewährleistet werden, daß ein homogenes Baugebiet entstehen kann, in dem architektonische und gestalterische Detaillösungen gefragt sind.

Die Festsetzungen beinhalten eine Dachneigung von 28- 45°. Eindeckungen sind aus roten bis rotbraunen Pfannen herzustellen, wobei die Zulässigkeit von Anlagen der Solartechnik ermöglicht werden, um die Nutzung alternativer Energieformen zu fördern. Desweiteren werden Sockelhöhen auf maximal 0,40m festgeschrieben, um rahmensprengende Gebäude zu unterbinden. Es ist beabsichtigt, den Bau von Holzhäusern in Naturfarben zu ermöglichen. Aus ökologischen Gründen sind Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze wasser- und luftdurchlässig auszuführen.

5.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlußzwang für alle Grundstücke über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen/ Henstedt - Ulzburg.

5.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt - Ulzburg angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler in die Großkläranlage Hetlingen.

5.3 Oberflächenentwässerung

Vorgesehen ist, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Einzelgrundstücken. Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen wird der bestehenden Kanalisation zugeführt.

5.4 Elektrische Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswig AG.

5.5 Gasversorgung

Geplant ist die Versorgung des Gebietes mit Erdgas von den Hamburger Gaswerken, ein Anschluß - und Benutzungszwang ist nicht vorgesehen.

5.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Die Anlieger der Erschließungswege bringen ihre Müllgefäße zur Abholung an die Haupterschließungsstraße (Verlängerung des Nordereck).

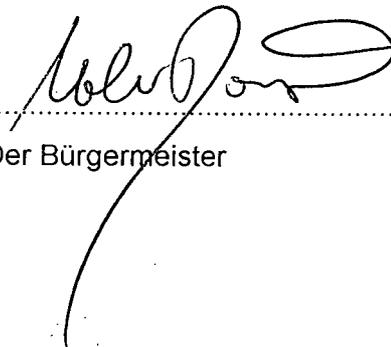
5.7 Feuerlöscheinrichtungen

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

6.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung 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 ff bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

Henstedt - Ulzburg, den 08. APR. 1998


Der Bürgermeister

