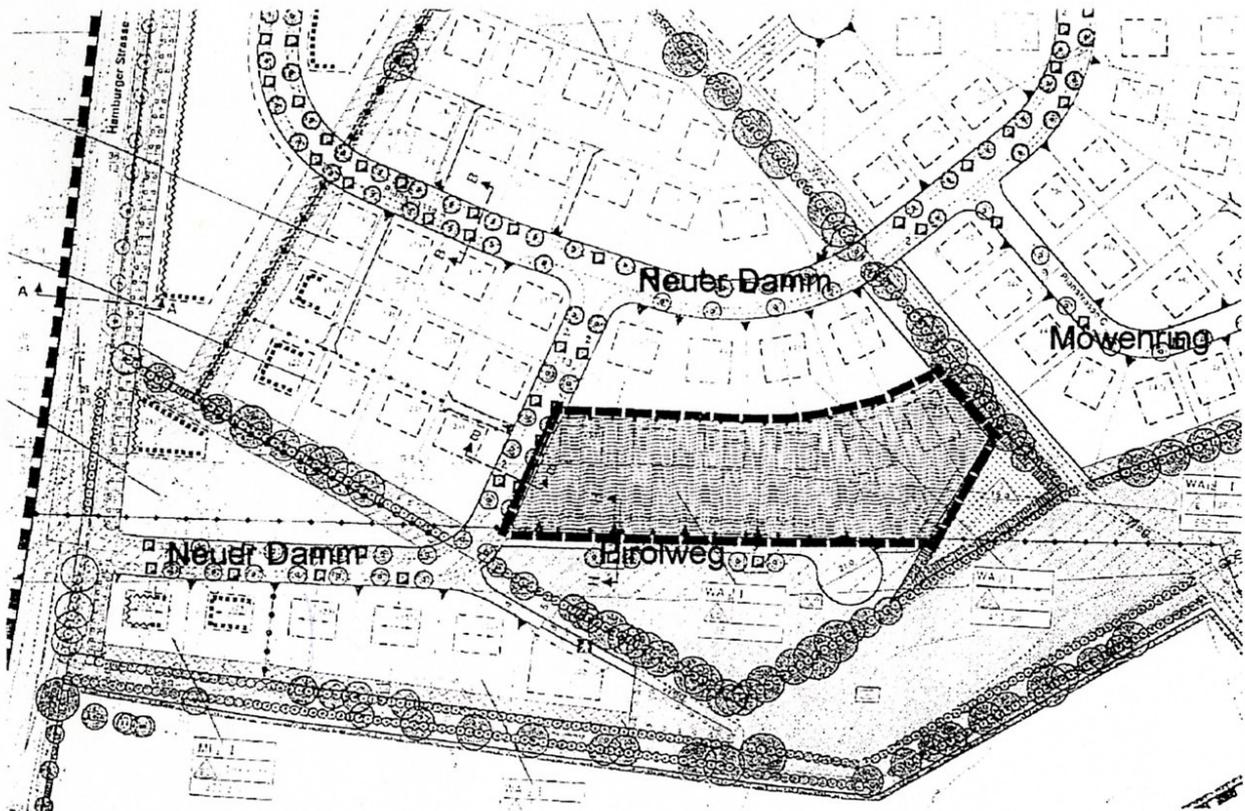


BEBAUUNGSPLAN NR. 108
„Ulzburg-Süd - östlich Hamburger Straße“
1. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER BEBAUUNG NEUER DAMM -
ÖSTLICH DER STRASSE NEUER DAMM - WESTLICH DER BEBAUUNG
MÖWENRING - NÖRDLICH DES PIROLWEGES -



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 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
- 4.4 GESTALTUNG
- 5.0 GRÜNORDNUNG
- 6.0 VERKEHR
- 6.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG
- 6.2 RUHENDER VERKEHR
- 7.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. 07 2001 (BGBl. I S. 1950).

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 17.06.2003 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 108 „Ulzburg-Süd - östlich Hamburger Straße“ für das Gebiet südlich der Bebauung Neuer Damm - östlich der Straße Neuer Damm - westlich der Bebauung Möwenring - nördlich des Pirlweges - zu ändern.

Dem Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. 07 2001 (BGBl. I S. 1950).
- 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).

1.2 Bestand und Lage des Änderungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Ulzburg-Süd. Im westlichen und nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches gliedern sich Flächen für die Bebauung an. Die östliche Grenze des Plangebietes bildet ein vorhandener Knick und ein 15a-Biotop. Südlich befindet sich der Pirolweg mit anschließenden öffentlichen Grünflächen.

2.0 Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 108 „Ulzburg-Süd - östlich Hamburger Straße“ wurde im Jahre 2001 ins Verfahren gebracht und am 31.05.2001 rechtskräftig.

Im Bebauungsplan sind für die einzelnen Wohngebiete Grundflächenzahlen festgesetzt worden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können. Durch die differenzierte Ausweisung der Grundflächenzahl ist diese ein Grundzug der Planung, von der nicht im Rahmen von Bauanträgen befreit werden kann.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung WA 5 sind unterschiedliche große Grundstücke vorhanden, die eine höhere Ausnutzung des Grundstückes unter Einhaltung aller übrigen Festsetzungen zulassen ohne des städtebauliche Prinzip des Ursprungsbebauungsplanes zu verletzen. Daher wird die festgesetzte Grundflächenzahl erhöht.

Die Baugrenzen der Baufelder 33 - 36 sind nicht gemäß der Grenzabstände der LBO festgesetzt. Statt der üblichen 3 m wurde hier teilweise ein höheres Maß gewählt. Dieses wird nun im Zuge dieser Änderungsplanung geändert. Diese geringfügige Erweiterung ermöglicht die Errichtung der geplanten Doppelhausbebauung und dient somit der Umsetzung der ursprünglichen Planungsabsichten.

Für das Gebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Erhöhung der Grundflächenzahl von 140 m² auf 180 m²
- Erweiterung der Bauflächen

3.0 Übergeordnete Planungsvorgaben

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.

In diesem Sinne sollten in den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung die ausgewiesenen Bauflächen über dem rechnerischen Bedarf liegen (Regionalplan für den Planungsraum I).

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 108 „Ulzburg-Süd - östlich Hamburger Straße“, 1.Änderung stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Wohnbauflächen dar.

4.0 Entwicklung des Planes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung wird entsprechend der zu erwartenden Nutzung nach § 4 BauNVO ohne die gemäß § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung sichert die für die Umgebung typische Wohnnutzung.

Die in dem Text -Teil B - benannten Ausschlüsse des Ursprungsplanes werden beibehalten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GR) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

4.3 Bauweise überbaubare Grundstücksflächen

Zur Verhinderung einer städtebaulich unerwünschten Höhenentwicklung der vorgesehenen Baukörper wurden im Text -Teil B - des Ursprungsplanes Höhenfestsetzungen vorgenommen; diese werden beibehalten.

4.4 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen, der befestigten Grundstücksfreiflächen und der Einfriedigungen ist entsprechend des Ursprungsplanes festgesetzt.

5.0 Grünordnung

Die Bebauungsplanänderung bereitet eine Neubebauung bzw. Neuversiegelung und somit einen Eingriff in Natur und Landschaft vor, die bereits im Ursprungsbebauungsplan bilanziert worden ist. Durch die Änderungsplanung ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 120 m². Aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffes wird nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde auf eine zusätzliche Festsetzung von Ausgleichsflächen verzichtet.

6.0 Verkehr

6.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung der Baugebiete erfolgt über die Straße Neuer Damm und die Hamburger Straße.

Die innere Erschließung erfolgt über den Pirolweg.

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 Schleswig AG.

c) Schmutzwasser

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

d) Oberflächenentwässerung

In den Randbereichen und auf den versiegelten Flächen ist die Einleitung des Oberflächenwassers in das vorhandene und zu ergänzende Entwässerungssystem vorgesehen. Das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen wird abgeführt. Die hierfür erforderlichen hydraulischen Nachweise werden im Zuge der Entwurfsplanung zur Genehmigung der Einleitung in den Vorfluter beigebracht.

e) Gas

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken 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 96cbm/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.

h) Deutsche Telekom

Die Deutsche Telekom beabsichtigt, im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes, im Bereich der Straßen und Wege, Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen.

Die Erschließungsmaßnahmen sind abgeschlossen.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, 22.09.2003



Bürgermeister