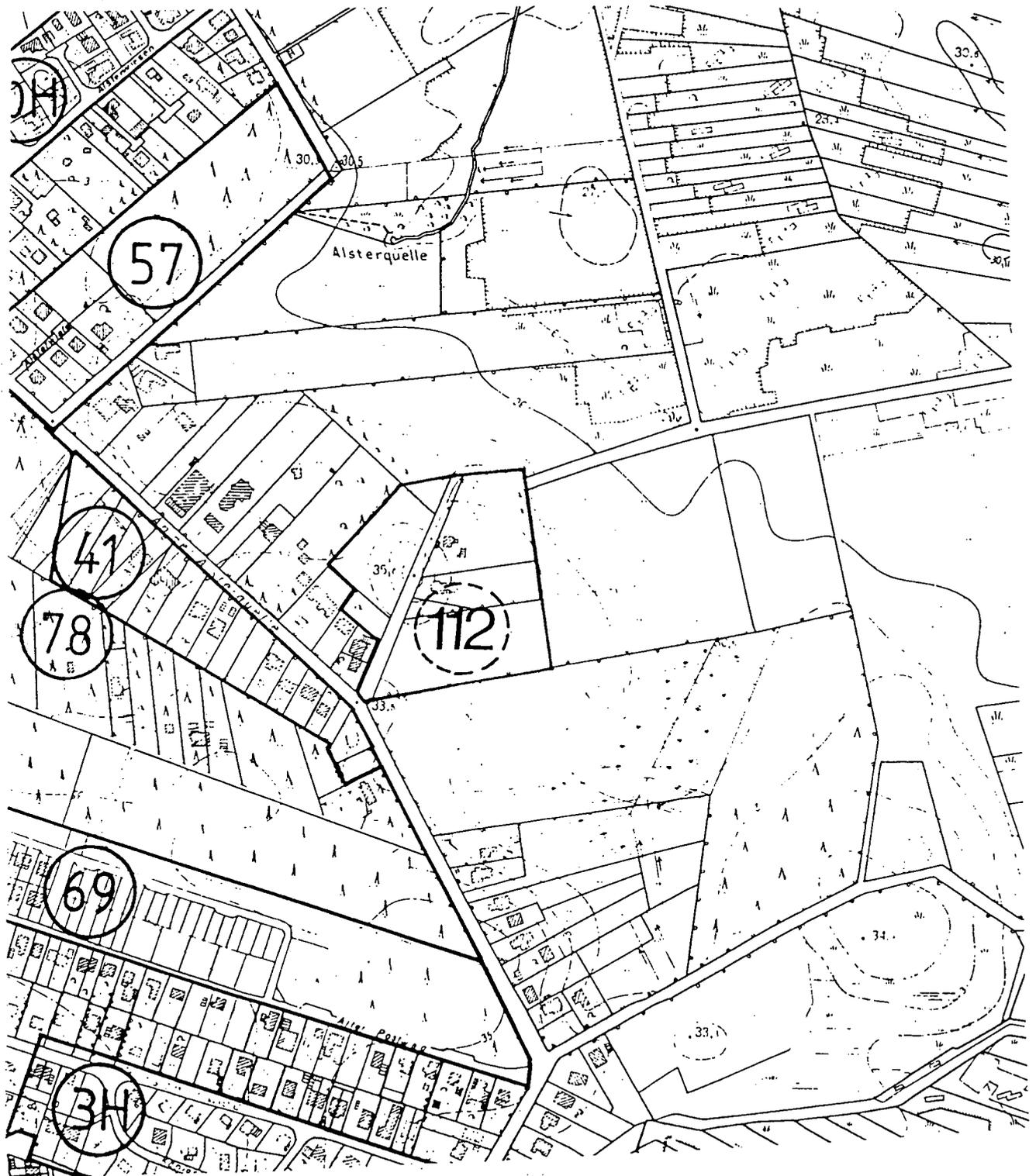


# Begründung zum Bebauungsplan

## Nr. 112 „An der Alsterquelle“

### der Gemeinde Henstedt-Ulzburg



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	2
1.2 Bestand und Lage des Gebietes .....	2
2. Planungsziele .....	3
3. Übergeordnete Planungsvorgaben.....	4
4. Entwicklung des Planes.....	4
4.1 Planerisches Grundprinzip .....	4
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	4
4.3 Maß der baulichen Nutzung .....	4
4.4 Bauweise überbaubare Grundstücksflächen.....	5
4.5 Gestaltung.....	5
4.6 Grünordnung .....	6
4.7 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr.....	7
4.8 Städtebauliche Daten .....	7
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	7

## **1. Allgemeine Grundlagen**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 21.09.1999 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 112 „An der Alsterquelle“ für das Gebiet der Flurstücke 12/1 teilweise, 29/3 teilweise sowie 30/1, 30/4, 15/15, 15/7 und der Wegeparzelle 55 an der Straße Alsterquelle im Ortsteil Rhen - aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- 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 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 11.07.1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321),

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und geographischen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage (M 1 : 1000) des Vermessungsbüros Patzelt, Norderstedt.

### **1.2 Bestand und Lage des Gebietes**

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Ortsteils Rhen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

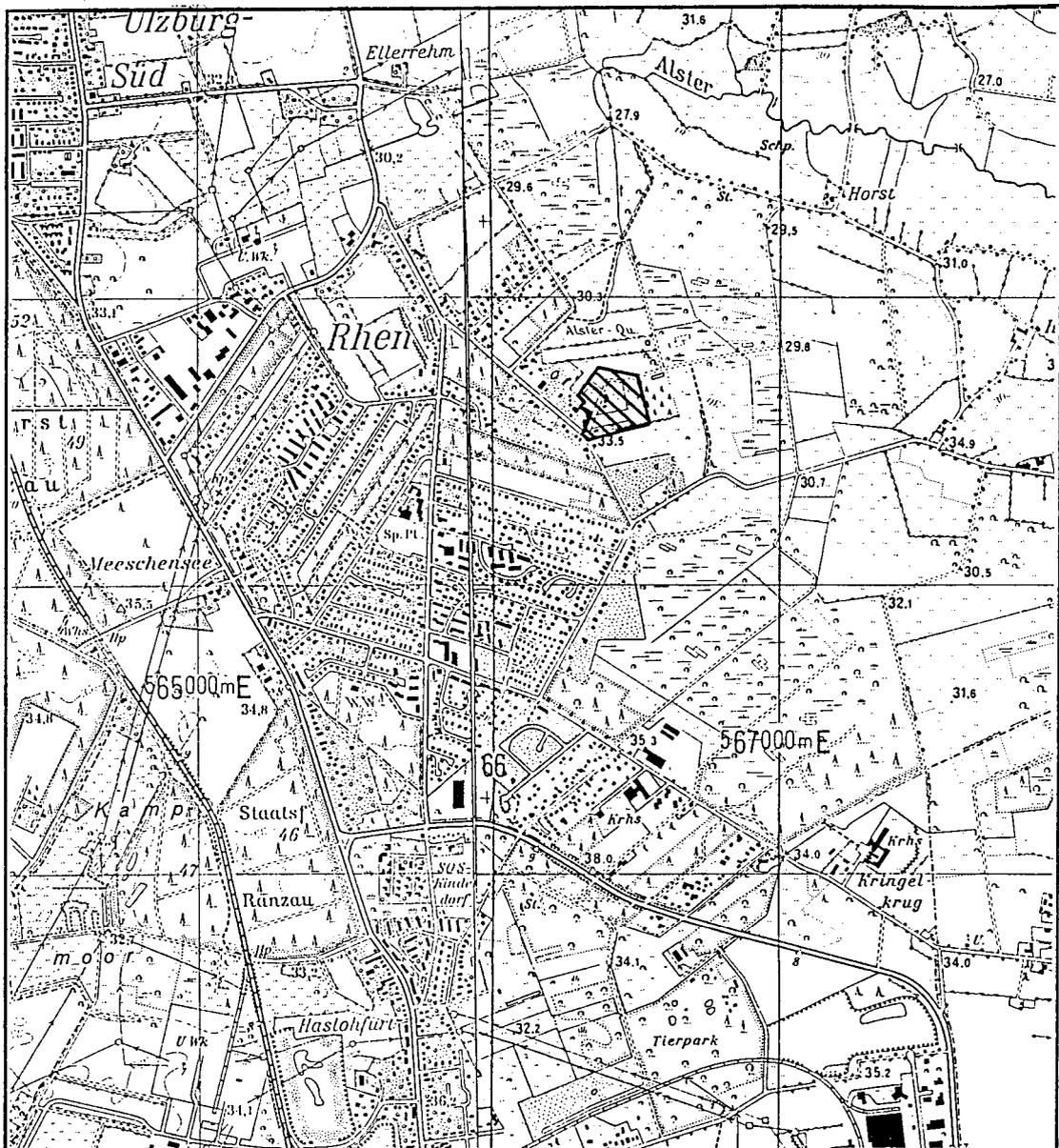
Nördlich des Plangebietes befindet sich die Alsterquelle. Südlich der Plangebietsgrenze befindet sich ein Waldstück, welches vorwiegend mit einer Mischwaldkultur bewachsen ist.

Parallel zu dem Waldstück befindet sich einseitig ausgebaute Wohnbebauung entlang des zu überplanenden Stichweges. Auf der nördlichen Seite des Weges ist eine ehemalige Tannenbaumkultur vorhanden.

Die Plangebietsgrenze wird im Osten durch das geplante Landschaftsschutzgebiet gebildet.

Das Plangebiet ist teilweise bebaut und durch Einfamilienhäuser geprägt.

Eingegrenzt wird die Bebauung durch die Waldflächen, die angrenzende Wohnbebauung im Norden, die Straße Alsterquelle im Westen und das geplante Landschaftsschutzgebiet im Osten (vergl. Lageplan).



## 2. Planungsziele

Im Rahmen einer geordneten Siedlungsentwicklung ist es das Ziel, die planungsrechtliche Sicherung des Gebäudebestandes und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu gewährleisten. Hierbei ist der vorhandene Grünbestand zu berücksichtigen sowie die vorgegebenen Abstandsflächen des Waldgebietes und die Belange der Stadtplanung gegeneinander abzuwägen.

### **3. Übergeordnete Planungsvorgaben**

#### **Regionalplanung**

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Die Gemeinde ist Stadtrandkern I. Ordnung.

Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Fortsetzung des wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Wachstums auf der Entwicklungsachse.

#### **Flächennutzungsplanung**

Der in der Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg stellt für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 112 „An der Alsterquelle“ Flächen für Wohn- und Verkehrsflächen sowie Waldflächen dar.

Der Bebauungsplan wird aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4. Entwicklung des Planes**

#### **4.1 Planerisches Grundprinzip**

Ausgehend von der vorhandenen Bebauung, die sich in Einzelbaukörpern darstellt, ist das Plangebiet unterteilt in Wohnbauflächen, Waldflächen und Verkehrswegen.

#### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Die geplante Bebauung wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um sich auch der vorhandenen Bebauung anzupassen.

Die in der Planzeichnung - Teil B - benannten Ausschlüsse von Beherbergungsgewerben, störenden Gewerbebetrieben, Verwaltung, Tankstellen und Vergnügungsstätten begründen sich darin, dass diese Nutzungen nicht mit dem Siedlungs- und Nutzungscharakter innerhalb des Plangebietes vereinbar sind.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist in dem vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Darüber hinaus ist eine Mindestgrundstücksgröße festgelegt die sich an den örtlichen Gegebenheiten orientiert

Es ist im gesamten Plangebiet eine eingeschossige Bebauungsmöglichkeit vorhanden.

Im Sinne der behutsamen Nachverdichtung und der Erhaltung des Ortscharakters ist für die bisher unbebauten Grundstücke ebenfalls die eingeschossigkeit vorgesehen.

#### **4.4 Bauweise überbaubare Grundstücksflächen**

Das Plangebiet soll sich in offener Bauweise entwickeln. So ist in diesem Bereich jedes Grundstück mit einzelnen überbaubaren Flächen festgesetzt, um den Einzelhauscharakter für das Gebiet zu erhalten.

#### **4.5 Gestaltung**

Die Gestaltung der baulichen Anlagen, der befestigten Grundstücksfreiflächen und der Einfriedigungen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren. Damit wird eine Integration der Neubebauung in die umliegende Baustruktur vollzogen. Entsprechende gestalterischen Festsetzungen sind im Text - Teil B - des B-Planes formuliert.

Die bauliche Dichte erfordert gestalterische Vorgaben, die die Neubauvorhaben als zusammengehörige Einheit erscheinen lässt und gleichzeitig individuelle gestalterische Vielfalt fördert.

Ortsbildstörende Extreme in Material- und Farbwahl sollen vermieden werden. Individualität soll sich in architektonischen und handwerklichen Details dokumentieren. Folglich beziehen sich die gebäudebezogenen Festsetzungen im wesentlichen auf die Dachneigung und die Eindeckung mit Dachpfannen.

Die Gestaltung von Einfriedigungen ist zum öffentlichen Straßenraum konkretisiert, um eine ungewollte Vielfalt von häufig miteinander unverträglichen Umzäunungen zu verhindern.

Aus ökologischen Gründen sind Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit unterbinden, unzulässig.

Um zu verhindern, dass Garagen ohne gestalterischen Bezug zu den Hauptgebäuden entstehen, und um eine bessere Integration dieser Nebengebäude in die Einfamilienhausstruktur zu gewährleisten, wird eine Begrünung der Fassaden angeregt.

#### 4.6 Grünordnung

Die wesentlichen Ziele der Grünordnung sind:

- die weitgehende Schonung der vorhandenen Gehölzflächen
- der Schutz und die Entwicklung der vorhandenen Knickstrukturen

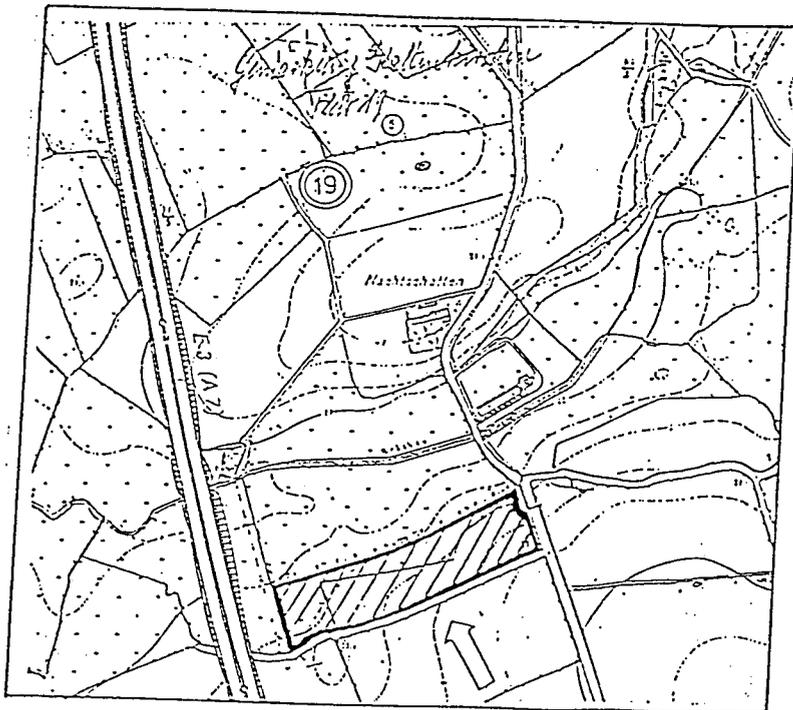
Die zukünftige Errichtung von baulichen Anlagen und Erschließungsanlagen im Plangebiet stellt aufgrund der Bodenversiegelung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Deshalb werden parallel zu dem Bebauungsplan die landschaftspflegerischen Belange in einem Grünordnungsplan behandelt.

Neben der Beschreibung der Pflege und der Entwicklungsmaßnahmen erfolgt eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind geplant:

- Auf 350 m<sup>2</sup> werden an der Nordgrenze des Plangebiets zwei Knicks wiederhergestellt, die gemäß Runderlass MI/MUNF zu 75 % angerechnet werden können.
- Eine Fläche von insgesamt 1,6 ha wird als Laubwald aufgeforstet.
- Ein Ausgleich für das Schutzgut Boden und die Sukzessionsflächen, bzw. Ruderalfluren erfolgt auf den noch zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes Nr. 108 „Ulzburg Süd - östlich Hamburger Straße“ mit einer Sukzessionsflächen von 3.498 m<sup>2</sup>.

Die geplanten Ausgleichsflächen befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Es handelt sich um eine Fläche die für eine Neuaufforstungsmaßnahme vorgesehen ist. Auf ihr sollen die erforderlichen Waldausgleichsmaßnahmen realisiert werden.



#### 4.7 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße An der Alsterquelle, die eine direkte Verbindung an die überregionale Straße B 433 hat. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen. Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind in den Straßenraum des Stichweges, in ausreichender Anzahl und angemessen verteilt, anzulegen.

#### 4.8 Städtebauliche Daten

Der Planbereich in der Planzeichnung - Teil A - ist durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet und umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 2,6 ha.

Hieraus ergeben sich folgende Überschlüsse und Berechnungen:

Allgemeines Wohngebiet	1,20 ha
Waldfläche	0,98 ha
Landwirtschaftlichenutzfläche	0,26 ha
Verkehrsfläche	<u>0,16 ha</u>
Gesamt	<u>2,60 ha</u>

### 5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

#### Wasserversorgung

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

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswig AG.

#### Schmutzwasser

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

#### Oberflächenentwässerung

Es ist beabsichtigt, das Oberflächenwasser der Grundstücke vor Ort zu versickern. Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist die Einleitung des Oberflächenwassers in das bestehende Entwässerungssystem herzustellen. Die entsprechenden hydraulischen Nachweise sind im Rahmen der gesamten Entwässerungsplanung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg zu berücksichtigen.

Für das Dachwasser der Wohnbauflächen ist eine weitgehende Versickerung auf den Grundstücken anzustreben.

### Gas

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt. Ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

### Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

### Feuerlöscheinrichtungen

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

Henstedt-Ulzburg, 17.07.2001

