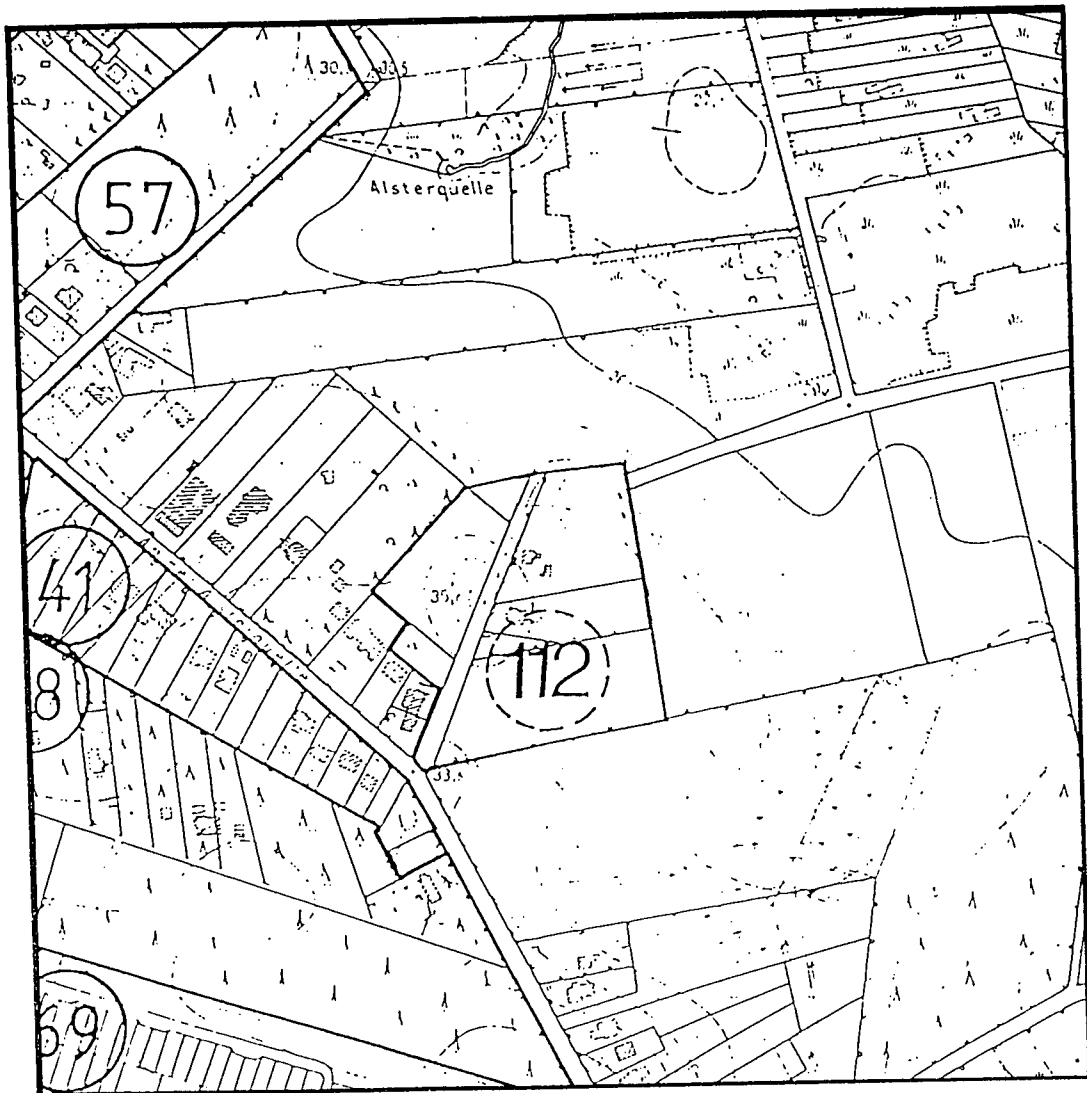


Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 112 „An der Alsterquelle“

1. Änderung

der Gemeinde Henstedt-Ulzburg



Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0 Allgemeine Grundlagen.....	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
1.2 Bestand und Lage des Gebietes	2
2.0 Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
3.0 Planungsanlass	3
4.0 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	5
4.7 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr.....	5
4.8 Städtebauliche Daten	6
5.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen	6

1.0 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 19.02.2002 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „An der Alsterquelle“ für das Gebiet der Flurstücke 15/1 teilweise, 29/3 teilweise sowie 30/1, 30/4, 15/15, 15/7 und der Wegeparzelle 55 an der Straße „An der 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 10.01.2000 (GVObI. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213),

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Ortsteiles 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 an der Alsterquelle im Westen und das geplante Landschaftsschutzgebiet im Osten.

2.0 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 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg stellt für die Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „An der Alsterquelle“ Flächen für Wohn- und Verkehrsflächen sowie Waldflächen dar.

Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.0 Planungsanlass

Im ursprünglichen Planungskonzept waren im vorderen Bereich auf den Grundstücken Leitungsrechte eingetragen. Aufgrund der topografischen Lage wurde davon ausgegangen, dass die zu bauende Kanalisation nicht im Freigefälle, sondern als Druckentwässerung durchgeführt werden musste. Im Zuge der Ausführung des Straßenbaues hat sich ergeben, dass dieses Leitungsrecht auf dem Grundstück nicht notwendig ist, sondern Sielleitungen direkt in die Straße als Freigefälleleitung gelegt werden konnten.

Das geplante Leitungsrecht stellt eine Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke dar, ohne dass hierfür ein städtebaulicher Anlass gegeben ist; daher wird das Leitungsrecht aus der Planzeichnung entfernt und die überbaubaren Grundstücksflächen werden um diese Flächen erweitert.

Die im Ursprungsplan vorgesehenen gestalterischen Festsetzungen im Text (Teil B) stehen dem Passivhausbau und dem flächensparenden Bauen entgegen. Durch die Festsetzung der Fassadenmaterialien werden stärkere Wandstärken verursacht, die einen höheren Versiegelungsgrad der Gebäude auslösen ohne dass energetisch positive Effekte für das Gebäude entstehen. Im Hinblick auf die neue Wärmeschutzverordnung werden daher auch andere Fassaden zugelassen. Aus diesem Grunde werden die Festsetzungen

5.1 „Auf den Baugrundstücken sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 46° zugelassen; Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung sind nur zulässig für Erkervorbauten, Wintergärten und für Dachaufbauten.“

5.2 „Die Dächer sind mit Pfannen in roten bis rotbraunen Tönen einzudecken; abweichend hiervon sind Teilflächen bis zu 50 % der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt“

modifiziert.

Durch diese Änderung wird sichergestellt, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 112 „An der Alsterquelle“ zukünftig energie- und ressourcenschonende Bauweise möglich ist.

4.0 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 dem Text (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

Entgegen der Ausweisung des Ursprungplanes wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse begrenzt.

Die GRZ-Festsetzung ist aufgrund der absehbaren sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen als Steuerungselement in diesem Fall städtebaulich sinnvoller als eine GR-Festsetzung

Diese wird mit 0,3 ausgewiesen und orientiert sich damit an den örtlichen Gegebenheiten.

Es ist im gesamten Plangebiet eine eingeschossige Bauungsmöglichkeit 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 gestalterische Festsetzungen sind im Text (Teil B) der Bebauungsplanänderung formuliert.

Ortsbildstörende Extreme in Material- und Farbwahl sollen vermieden werden. Individualität soll sich in architektonischen und handwerklichen Details dokumentieren.

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

Durch die Änderungsplanung werden die grünordnerischen Zielaussagen des Ursprungsplanes nicht berührt.

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 L 326 hat. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen. Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind in den Straßenraum des Stichweges, in ausreichender Anzahl und angemessen verteilt, angelegt.

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 Überschläge und Berechnungen:

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

5.0 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 Schleswag 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

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW - W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Henstedt-Ulzburg, 22. Mai 2002



[Handwritten signature]
Der Bürgermeister