

BEGRÜNDUNG

ZUM

Bebauungsplan Nr. 120

„Schattredder“

für das Gebiet östlich und westlich der Straße Schattredder - nördlich der Straße Suhredder - südlich der Straße Hörnerkamp - östlich der Flurbezeichnung „Op'n kohlen Föhrn“ - im Ortsteil Henstedt



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 VERKEHR

5.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

5.2 RUHENDER VERKEHR

5.3 ÖPNV-ERSCHLIEßUNG

6.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

7.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 414) in der zuletzt geänderten Fassung.

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 16.11.2004 beschlossen, den **Bebauungsplan Nr. 120 „Schattredder“** für das Gebiet östlich und westlich der Straße Schattredder - nördlich der Straße Suhrredder - südlich der Straße Hörnerkamp - östlich der Flurbezeichnung „Op'n kohlen Föhrn“ - im Ortsteil Henstedt - aufzustellen.

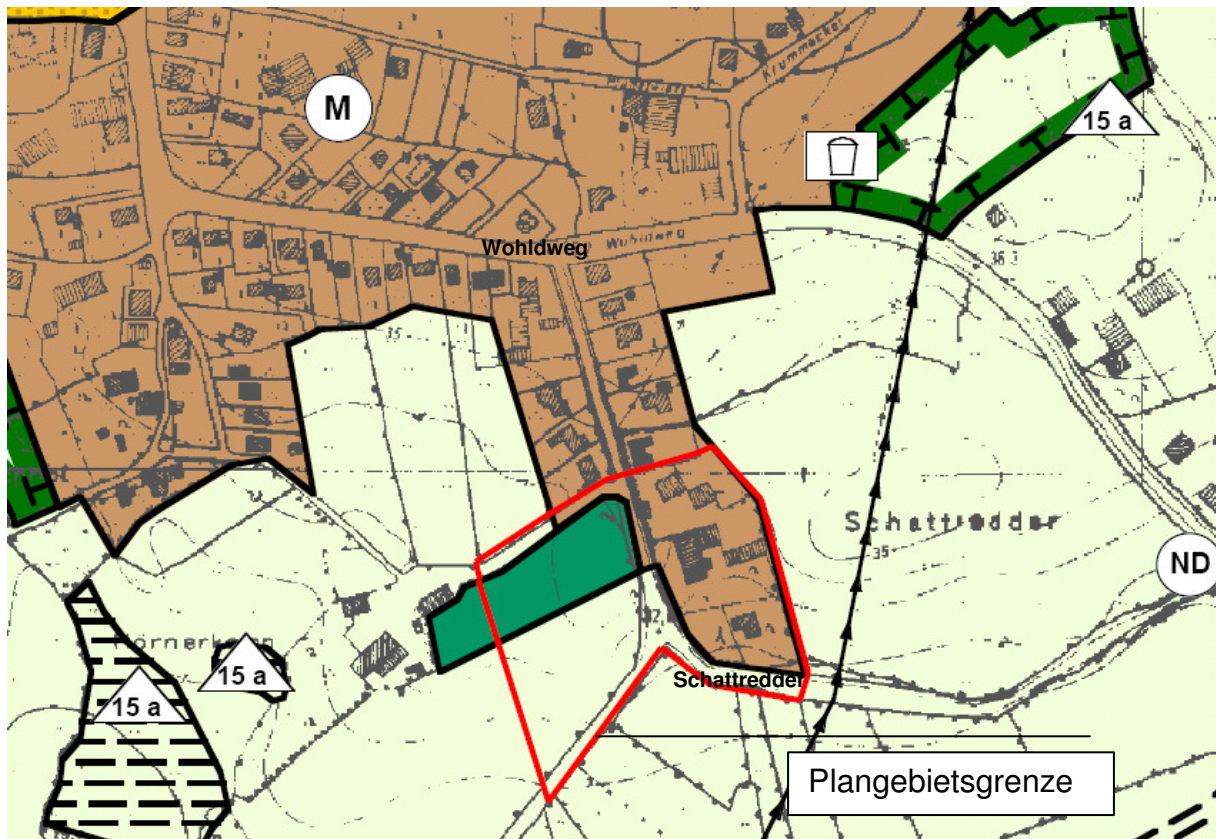
Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 414) in der zuletzt geänderten Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 in der zuletzt geänderten Fassung.

Als Kartengrundlage dient die Katasterunterlage (M 1:1000) des Vermessungsbüros Dipl. Ing. Wilfried Patzelt, Norderstedt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Henstedt. Am westlichen und östlichen Rand des Plangeltungsbereiches gliedern sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Südlich der vorhandenen Straße Suhrrehm ist ebenfalls die landwirtschaftliche Nutzung vorherrschend. Nördlich des Plangebietes gliedern sich Wohngebäude an.



2.0 Planungsziele

Planungsziele sind:

- Ausweisung von Bauland für den Ein- oder Zweifamilienhausbau.
- Ausformung eines Ortsrandes zur Einbindung der neuen Bebauung und naturräumlicher Abschluss der Siedlungsentwicklung
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft
- Für die notwendigen Ausgleichsflächen für diese Bebauung soll im rückwärtigen Bereich der Grundstücke eine großzügig angelegte Obstbaumwiese angelegt werden.

Die Aufstellung ist notwendig, um die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Henstedt-Ulzburg zu sichern.

Die überplanten Flächen werden durch die Straße Schattredder erschlossen. Die Entwicklung des Ortsteils Henstedt soll sich weitgehend im Innenbereich vollziehen. Es wird eine Arrondierung des Ortsteils Henstedt angestrebt, um die Entwicklung im Innenbereich zu stärken und den Siedlungsdruck für den Außenbereich abzuschwächen.

3.0 Übergeordnete Planungsgrundlagen

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. 120 stellt der Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft und Wald dar.

Die Darstellungen entsprechen nicht der tatsächlichen und zukünftigen Nutzung des Gebietes, der Flächennutzungsplan wird demzufolge parallel zum Bebauungsplan geändert.

Die Darstellung der Waldfläche ist im Flächennutzungsplan fehlerhaft. Eine Überprüfung der Forstbehörde des Kreises Segeberg hat ergeben, dass der vor Ort gewonnene Eindruck und die mit diesem Eindruck deckungsgleichen Aussagen der hiesigen Unterlagen ergaben, dass es sich auf der gekennzeichneten Fläche nicht um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt. Auf Grund der Ausformung der Fläche in Verbindung mit ihrer Entwicklung und des auf ihr zeitweise vorhandenen Baumbestandes ist ein Waldcharakter nur unzureichend ausgeprägt.

4.0 Entwicklung des Planes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich wird entsprechend der zu erwartenden Nutzung nach § 5 BauNVO ohne die gemäß § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 (3) BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung sichert die noch vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle und ermöglicht eine zukünftige Wohnnutzung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in dem vorliegenden Bebauungsplan durch eine Grundflächenzahl (GRZ), einer Grundfläche (GR), einer Mindestgrundstücksgröße sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Verhinderung einer städtebaulich unerwünschten Höhenentwicklung der vorgesehenen Baukörper werden in der Planzeichnung - Teil A - Traufhöhenfestsetzungen vorgenommen.

4.4 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen der befestigten Grundstücksfreiflächen und der Einfriedungen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren.

Der Anteil blankmetallischer Dacheindeckungsflächen ist auf das bautechnisch erforderliche Maß (Einfassungen, Kehlauskleidungen etc.) zu beschränken. Dachflächen aus Metall sind ausgeschlossen.

Da das Gebiet sehr klein ist und die vorhandene Bebauung nicht homogen einer bestimmten Bauform folgt, werden die gestalterischen Festsetzungen auf das absolut notwendige Maß beschränkt.

5.0 Verkehr

5.1 Verkehrserschließung

Die äußere und innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Suhrrehm.

5.2 Ruhender Verkehr

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß Verwaltungsvorschriften zu § 55 der Landesbauordnung - Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder - (Stellplatzerlass - StErI) Gl.-Nr.: 2130.18 Amtsbl. Schl.-H. S. 611 Erlass des Innenministers vom 16.08.1995 - Az.: IV 830 a - 515.131-2.3 – geändert durch Erlass v. 09.02.1996 (Amtsbl. S. 234), geändert durch Erlass v. 17.07.2000 (Amtsbl. S. 470) unterzubringen.

5.3 ÖPNV-Erschließung

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des HVV betriebene Buslinie 293 U/A Norderstedt-Mitte-A Henstedt-Ulzburg-Kisdorf an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen.

Die nächstgelegene Haltestelle Henstedt, Kirche, befindet sich in ca. 800 m Entfernung (Luftlinie) von der Mitte des Plangebietes und liegt damit außerhalb der im RNVP des Kreises Segeberg festgelegten Entfernung von 400 m. Im Verlauf der Linie bestehen Verknüpfungen an das HVV-Schnellbahnnetz und weitere HVV-Buslinien.

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

Es wird ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens erarbeitet. Die Ergebnisse werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

e) Gas

Das Gebiet wird von den 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 96cbm/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701-400 - in dem überplanten Baugebiet sicher gestellt.

Erschließungen und Zuwegungen privater Grundstücke sind für die Einsätze von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen ab 50 m Entfernung von der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich (§ 5 Abs. 4 Landesbauordnung - LBO 2000).

Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar frei zu halten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Punkt 4.4 zu planen und gemäß Punkt A 6 zu 4.4.1 mit der Brandschutzdienststelle (Vorbeugender Brandschutz), dem Kreis Segeberg, abzustimmen.

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.

7.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Realisierung 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.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, 15.08.2005

Bürgermeister