

BEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplan Nr. 105

der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Kreis Segeberg

für das Gebiet

'KRUMMACKER'

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

KHD Architekten BDA
Hartmeyer - Dreyer - Rüdiger - Reichardt
22763 Hamburg Elbchaussee 93

Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105
 - 1.1 Gesetzliche Grundlagen
 - 1.2 Kartengrundlage
 - 1.3 Vorbereitende Bauleitplanung
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes
4. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Gestalterische Festsetzungen
 - 4.3 Verkehrsflächen
 - 4.4 Naturschutz und landschaftspflegerische Maßnahmen
 - 4.5 Nachrichtliche Übernahmen
5. Immissionsschutz
6. Ver- und Entsorgung

I. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105

Die Gemeindevertretung Henstedt-Ulzburg hat am 15.04.1997 den Aufstellungsbeschluß sowie am 17.06.1997 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 105 gefaßt.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro KHD Architekten BDA, 22763 Hamburg, beauftragt.

I.1 Gesetzliche Grundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 466) in der dem Satzungsbeschluß zugrundeliegenden Fassung.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58).
- Die Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 (GVBl. S.-H. S. 321).
- Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622).
- Das Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErLG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 929) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

I.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient ein Vermessungsplan des Beratenden Ingenieurs für Vermessung, Dipl.-Ing. E. Anders, 24103 Kiel. Das Plangebiet mit der vorhandenen Vegetation wurde hierfür örtlich eingemessen. Die angrenzende Nachbarbebauung und die Grenzen wurden den amtlichen Katasterunterlagen entnommen.

I.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan stimmt hinsichtlich der Ausdehnung der Bauflächen mit den Darstellungen des Entwurfes des Flächennutzungsplanes überein.

Die im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsflächen stimmen hinsichtlich ihrer Lage und Ausdehnung mit dem Entwurf des Landschaftsplanes der Gemeinde Henstedt-Ulzburg überein.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Henstedt der Gemeinde Henstedt-Ulzburg und ist unbebaut.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten und Westen durch einen bestehenden Knick, die Straße 'Krummacker' sowie Wohnbebauung (Einzel- bzw. Doppelhäuser sowie landwirtschaftliche Nebengebäude).
- Im Nordosten durch Wohnbebauung (2-geschossiges Doppelhaus mit Nebengebäuden).
- im Südosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hierbei entspricht die Grenze des Plangebietes der straßenparallelen Verlängerung der südöstlichen Grenze des Flurstückes 15/6.
- im Süden durch die Straße 'Wohldweg'.

Das Plangebiet wird z.Zt. landwirtschaftlich als Grasacker genutzt.

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Vorgesehen ist, Baugrundstücke für die Errichtung von Einfamilienhäusern für den dringenden Wohnraumbedarf örtlicher Familien im Ortsteil Henstedt zu schaffen.

Gem. Begründung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes strebt die Gemeinde im Ortsteil Henstedt nur noch in Teilbereichen die Schaffung von Wohnraum an. Dieses soll lediglich in Form von Arrondierungen und Baulückenschließungen erfolgen.

Bei der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet handelt es sich um eine Schließung zwischen der Bebauung am Wohldweg und den bereits vorhandenen Wohnbauten am Krummacker, die an das Plangebiet nordöstlich angrenzen.

Die Bebauung soll an der südöstlichen Seite der vorhandenen Straße 'Krummacker' erfolgen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 soll der Ortsrand von Henstedt in diesem Bereich geschlossen und das weitere Wachstum in östliche Richtung begrenzt werden.

Die Abgrenzung der Bebauung zur offenen Landschaft erfolgt durch die Anlage von Ausgleichsflächen sowie eines neuen Knickes.

Zusätzlich ist eine Fläche zur Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes für die Altersgruppe ab 6 Jahre vorgesehen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet, welches in der Planzeichnung 'Teil A' durch einen unterbrochenen schwarzen Streifen kenntlich gemacht wurde, umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 16.800 m² 100 %

Hiervon entfallen auf:

- öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.700 m ²	16,1 %
- Knicks, Knickschutzzonen, Spielplatz, Ausgleichsflächen	ca. 6.200 m ²	36,9 %
- Bebaubare Flächen einschl. Zufahrten	ca. 7.900 m ²	47,0 %

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der durch die Wohnbebauung geprägte Bereich des Plangebietes wird als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 und einer Geschossflächenzahl von 0,25 sind nur Einfamilienhäuser in ein- bzw. zweigeschossiger und offener Bauweise zulässig. Innerhalb eines Einzelhauses wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf 1 beschränkt.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sowie der Grund- und Geschossflächenzahl sichert den kleinmaßstäblichen Gebietscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die vorhandene Dorfstruktur.

Bezüglich der Geschossigkeit orientiert sich die Planung an der umgebenden Bebauung.

Um den Gebietscharakter und die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen, werden die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

4.2 Gestalterische Festsetzungen

Im Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Garagen sind in ihrer Ausbildung und Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen, wobei Flachdächer zulässig sind.
- Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen, gemessen vom Straßenniveau des jeweiligen Straßenabschnittes bis Oberkante Kellerrohdecke, darf maximal 0,50 betragen.

Außerdem werden Festsetzungen getroffen für First- und Traufhöhen sowie Dachneigungen und Dachmaterialien, um die Neubebauung harmonisch in das dörfliche Umfeld einzubinden.

4.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Straße 'Krummacker'.

Jeweils zwei Grundstücke (Grundstücke Nr. 4 + 5, 6 + 7) werden über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen. Im Bebauungsplan wird hierfür ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für jeweils beide Grundstücke vorgesehen.

Die südlichen Grundstücke (Nr. 1, 2 + 3) werden ebenfalls über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen. Zusätzlich gibt es für diese Zufahrt ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit, zum einen, um zum Zwecke des Unterhalts die rückwärtig gelegenen Ausgleichsflächen zu erreichen, zum anderen, um die öffentliche Anbindung des Spielplatzes zu gewährleisten.

Zusätzlich wird der Spielplatz über einen Bedarfsweg (Grasschotterweg) vom Wohldweg erschlossen, um schwere Transporte zu ermöglichen.

Private Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

Öffentliche Parkplätze werden im Straßenraum 'Krummacker' im Zusammenhang mit dem anstehenden Ausbau nachgewiesen. Die im Rahmen dieser Erschließung noch aufzustellenden Straßenausbaupläne sind mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

4.4 Naturschutz und landschaftspflegerische Maßnahmen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeinde auch die Aufstellung eines Grünordnungsplanes beschlossen.

Der Grünordnungsplan wurde von dem Büro Landschaftsplanung Hess + Jacob, 22846 Norderstedt erstellt. Die Ergebnisse des Grünordnungsplanes (s.d.) sind in diesen Bebauungsplan übernommen worden.

Im wesentlichen handelt es sich dabei um:

- Erhalt des vorhandenen Knicks (mit Ausnahme von 3 Durchbrüchen).
- Vervollständigen des vorhandenen Knicks an der südlichen Grenze des Plangebietes.
- Berücksichtigen eines 5,0 m breiten Knickschutzstreifens parallel zum vorhandenen Knick.
- Neue Knickanpflanzung an der südöstlichen Grenze des Plangebietes.
- Erstellen einer Obstwiese als Ausgleichsfläche.
- Versickerung eines Großteiles des Oberflächenwassers im Gebiet.

Als Ersatz für die zur Erschließung der Bauplätze erforderlichen Durchbrüche in einer Gesamtlänge von ca. 15 m (3 x 5,0 m) sowie als Abrundung des Orts-/Landschaftsbildes entstehen ca. 170 m neuer Knick.

Als Ersatzmaßnahme für die Versiegelung des Bodens durch die geplanten Baumaßnahmen ist das Anlegen einer Obstwiese vorgesehen, welche mit Ausnahme eines Schulungsschnittes der Bäume und einer halbjährlichen Mahd der Wiese sich selbst überlassen wird und damit neuen Lebensraum für Tier und Pflanzenarten schafft.

Vor Ausführung der zur Erschließung der Grundstücke notwendigen Knickdurchbrüche ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

4.5 Nachrichtliche Übernahme

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird der vorhandene Knick parallel zum Krummacker nachrichtlich übernommen, wodurch ein Erhalt und eine fachgerechte Pflege sichergestellt wird.

5. Immissionsschutz

Südöstlich des Plangebietes werden auf zwei Höfen landwirtschaftliche Nutztiere (Rinder und Schweine) gehalten.

Gem. Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 17.01.1997 gelten für MD-Gebiete nach § 5 BauNVO folgende Mindestabstände:

- bezüglich der Rinderhaltung ein Mindestabstand von 100 m.
- bezüglich der Schweinehaltung ein Mindestabstand von 114 m.

Der Abstand zwischen Plangebiet und dem Emmissionsschwerpunkt des am dichtesten angrenzenden Betriebes beträgt ca. 185 m.

Der Abstand zwischen der in der Planzeichnung 'Teil A' festgesetzten südöstlichen Baugrenze der Wohnbebauung und dem Emmissionsschwerpunkt des am dichtesten angrenzenden Betriebes beträgt ca. 222 m.

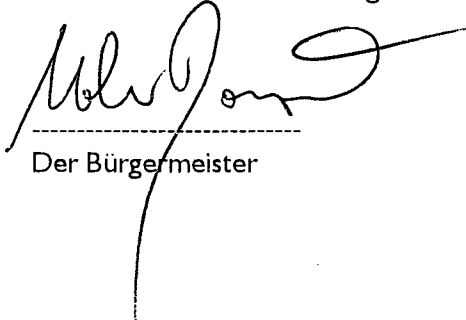
Die Anforderungen an die Mindestabstände sind damit erfüllt.

6. Ver- und Entsorgung

- | | |
|------------------------|--|
| - Stromversorgung: | Das Gebiet wird an das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG angeschlossen |
| - Wasserversorgung: | Das Gebiet wird an die vorhandene zentrale Wasserversorgung angeschlossen |
| - Abwasserbeseitigung: | Die Abwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls durch den Anschluß an das Netz der zentralen Abwasserbeseitigung |

- Oberflächenentwässerung: Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser auf den Grundstücken versickern zu lassen, falls die Bodenbeschaffenheit dies zuläßt. Ansonsten erfolgt die Beseitigung des Oberflächenwassers durch den Anschluß an die zentrale Regenwasserbeseitigung.
- Abfallentsorgung: Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Wege-Zweck-Verband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Abfallbehälter sind aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten am Abfuhrtag an die jeweils angrenzende Hauptstraße zu stellen.
- Gasversorgung: Die Gasversorgung erfolgt durch die Hamburger Gaswerke GmbH.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg


Der Bürgermeister

