

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.2.1986 (BGBl. I.S. 265) für den Bebauungsplan Nr. 57 für das Gebiet "Quellenweg" - Gebiet zwischen Quellenweg und der Straße An der Alsterquelle der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Kreis Segeberg

I N H A L T

1. Allgemeine Grundlagen
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Bestand; Lage des Gebietes
2. Planungsziele, Grundeigentümer
3. Entwicklung des Planes
4. Verkehrsflächen
5. Bodenordnung
6. Pflanz- und Erhaltungsgebote
7. Städtebauliche Werte
8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
9. Kosten

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat am 17.12.1985 beschlossen, für das Gebiet Quellenweg einen Bebauungsplan, den Bebauungsplan Nr. 57, aufzustellen. Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg entwickelt.

Am 26.6.1986 hat die Bürgerbeteiligung gem. § 2 a BBauG stattgefunden.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I.S.2256),
geändert durch das Gesetz vom 18.2.1986 (BGBl.I.S. 265).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.77 (BGBl.I.S. 1763).

Die Planzeichenverordnung 81 (PlanzV 81) vom 30.7.1981 (BGBl.I.S. 833).

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Katasterkarte M. 1:1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

1.2 Bestand; Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Rhen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt das Gebiet zwischen Quellenweg und der Straße An der Alsterquelle (Gemarkung Henstedt, Flur 14, Flurstück 11, 57 u. 96/56 teilw.)

3. Entwicklung des Planes

Im Flächennutzungsplan 1982 der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wird das Plangebiet in einer Bautiefe von 90 m als Wohnbaufläche mit dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung von 0,3 (GFZ) ausgewiesen.

Die übrige Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Die Bebauung sieht im vorderen Bereich eine großzügige Wohnbebauung vor.

Das Baugebiet wird als reines Wohngebiet festgesetzt. Mit Rücksicht auf die Lage des Gebietes wird die Geschößflächenzahl bei eingeschossiger Bauweise mit 0,25 festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 3 (4) BauNVO).

Aus Gründen der geplanten geringen Wohndichte sind nur Einzelhäuser zulässig.

Bezüglich der baulichen Gestaltung werden nur Aussagen zur Dachneigung (35° - 45°) getroffen.

Zwischen dem verbleibenden Wald und den überbaubaren Flächen verbleibt ein nach der Landesverordnung zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden gegen Brände festgesetzter Abstand von 30 m.

4. Verkehrsflächen

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über eine Stichstraße mit einem Wendehammer für Personenkraftwagen entsprechend Bild 30 EAE 85.

Diese Stichstraße wird als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 4,80 m festgesetzt.

Die Straßen An der Alsterquelle und Quellenweg werden entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Querschnitten ausgebaut.

An der Straße Quellenweg sind 12 Parkplätze für Besucher der Alsterquelle festgesetzt.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens soll im Rahmen der gütlichen Vereinbarung vorgenommen werden. Ist dies nicht möglich, soll für die Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke (Straßenflächen) das Enteignungsverfahren nach § 85 ff BBauG Anwendung finden.

6. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die festgesetzten Pflanzbindungen erfüllen im wesentlichen Funktionen zum Erhalt bzw. zur Ergänzung der randlichen Abschirmung zwischen vorhandenen Nutzungen und dem geplanten Wohngebiet. Zum Quellenweg entsteht in Ergänzung des vorhandenen Birken-Eichen-Saumes ein insgesamt 10,0 m breiter Pflanzstreifen.

Zur Straße An der Alsterquelle ist ~~eine Straßenbaumreihe, ergänzend dazu~~ ein 5 bzw. 4,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

Das Pflanzgebot am nördlichen Rand (zu der vorhandenen Bebauung) wird als Knick vorgesehen. Innerhalb des Wohngebietes werden beidseitig der Planstraße Straßenbäume festgesetzt.

Für Art, Umfang und Größe der Anpflanzungen gelten die im Grünordnungsplan bestimmten Vorgaben, um eine kurzfristige und wirkungsvolle Einbindung des Wohngebietes zu erzielen.

Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sind lagemäßig grob, höhenmäßig nicht aufgemessen. Die geplante Bebauung ist unter größter Rücksicht auf die zu erhaltenden Bäume auszurichten. Dauerhafte Abgrabungen oder Anschüttungen sind deshalb im Wurzelbereich (=Kronenbereich) unzulässig. Notwendige Abgrabungen während des Baubetriebs dürfen nur unter Einhaltung der geltenden Baumschutzvorschriften durchgeführt werden. Für das Gebiet ist ein Grünordnungsplan aufgestellt, der Bestandteil der Begründung ist.

Für die Umwandlung eines Teils der überplanten vorhandenen Waldfläche wird eine gleichgroße Fläche im Bereich der Gemeinde Henstedt-Ulzburg aufgeforstet.

7. Städtebauliche Werte

Zusammenstellung städtebaulicher Werte

Teil- gebiet	Nutzung	Nettobauland m ²	Geschoßfläche max. m ²	GFZ	WE Anz.
1	WR	1.090	272,50	0,25	1
2	WR	840	210	0,25	1
3	WR	800	200	0,25	1
4	WR	2.288	572	0,25	1
5	WR	2.550	562,50	0,25	1
6	WR	820	205	0,25	1
7	WR	820	205	0,25	1
8	WR	1.050	262,50	0,25	1
Zusammen		9.958	2.489,50	0,25	8

8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

a) Wasserversorgung

Alle Grundstücke werden an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

b) Stromversorgung

Diese erfolgt durch die Schleswag AG.
Versorgungsleitungen sind in diesem Gebiet vorhanden.

c) Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen.

d) Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser wird gesammelt und einer festgesetzten Versickerungsfläche zugeleitet.

e) Müllbeseitigung

Die Grundstücke werden entsprechend der Ortsatzung an die Müllabfuhr der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Die Durchführung der Müllabfuhr erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

f) Feuerlöscheinrichtungen

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

g) Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Hamburger Gaswerke GmbH.
Anschluß- und Benutzungszwang besteht nicht.

9. Kosten

- | | |
|------------------------------------|----------------------|
| a) Bau von Straßen und Parkflächen | DM 520.000,-- |
| b) Straßenentwässerung | <u>DM 260.000,--</u> |
| | DM 780.000,-- |
| | ===== |

Die Erschließungskosten werden unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen vor der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen abgelöst.

Henstedt-Ulzburg, den 24.07.1987



Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Der Bürgermeister

GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG
GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B-PLAN NR. 57
FÜR DAS GEBIET "QUELLENWEG"

B E G R Ü N D U N G :

- lo. 1. Ausgangssituation
- lo. 2. Natürliche Gegebenheiten
- lo. 3. Grünplanerische Ziele
- lo. 4. Grünplanerische Maßnahmen
 - lo. 4.1 Erhaltungsgebote
 - lo. 4.2 Pflanzgebote
 - lo. 4.3 Flächen für die Forstwirtschaft
 - lo. 4.4 Erschließung / Verkehrsflächen
 - lo. 4.5 Oberflächenwasser

Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 57
für das Gebiet "Quellenweg"

BEGRÜNDUNG :

10. 1.

Ausgangssituation

Aufgrund der F-Plan Ausweisung eines Teils des Plangebietes als Wohnbaufläche wird nun ein Bebauungsplan aufgestellt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (1980/81) hatte die Problematik der Nähe der Baugebiete zum empfindlichen Landschaftsraum Oberalsterniederung aufgezeigt und die Forderungen aufgestellt,

- eine Pufferzone zum Alsterquellmoor von der Bebauung freizuhalten (diese Pufferzone bleibt durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des F-Plans unangetastet),
- die geplante Randbebauung nur in einer Bautiefe zuzulassen
- sowie den Mischwaldrest am Quellenweg zu erhalten.

Um die mit der Bebauung einhergehenden Eingriffe in den Landschaftshaushalt bzw. Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten bzw. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen, wird ein Grünordnungsplan erforderlich.

Der Grünordnungsplan (Planzeichnung, Text und Begründung) wird Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

10. 2. Natürliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt im Grenzbereich des Ortsteils Henstedt-Rhen und der Oberalsterniederung.

Aus der topographischen Übersicht wird deutlich, daß das Gelände oberhalb der 30-m Höhenlinie und somit außerhalb der Niederung liegt.

Die Bodenverhältnisse sind durch sandigen Untergrund charakterisiert, auf dem Gehölze der Eichen-Birkenwald-Gesellschaft heimisch sind.

Die östliche Hälfte des Planungsgebietes ist mit Birken-Eichenwald bestanden. Der westliche, zur Bebauung vorgesehene Bereich ist ein ehemaliges Gartengelände mit waldartigen Gehölzstreifen, Gehölzgruppen, altem Obstbaumbestand und einigen herausragenden Einzelgehölzen.

Bei den Einzelbäumen handelt es sich um Birken, Eichen, Kiefern und Fichten sowie einen Götterbaum mit Stammdurchmessern von 25-60 cm. Die in der Mitte des Plangebietes befindliche Pappel, die von 7 Weißdorn umstanden ist, hat aufgrund des Durchmessers von mehr als 1 Meter besonders raumbildende Wirkung.

10. 3. Grünplanerische Zielsetzung

Für die geplante Bebauung des Grundstücks gelten aus landschaftsplanerischer Sicht zur Minimierung des Eingriffs folgende Zielsetzungen:

- Erhaltung und Ergänzung der randlichen Abschirmung

- Erhaltung der wertvollen Baumsubstanz
- Schutz des belebten Bodens
- sparsame Erschließung / Minimierung der Bodenversiegelung
- standortgerechte und landschaftstypische Begrünung
- Versickerung von Oberflächenwasser.

10. 4. Grünplanerische Maßnahmen

10. 4.1 Erhaltungsgebote

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung sollen die gekennzeichneten Gehölze als markante Einzelbäume erhalten werden.

Um den Erhalt der Bäume auf den privaten Grundstücken auch langfristig zu sichern, sind umfangreiche Schutzmaßnahmen während der Bauausführungszeit nach der geltenden DIN 18 920 sowie den Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RSBB) erforderlich. Zur Durchsetzung der Erhaltungsgebote sind außerdem dauerhafte Abgrabungen oder Anschüttungen im Wurzelbereich (= Kronenbereich) nicht zulässig.

Die flächigen Erhaltungsgebote für den Gehölzbestand an der Grenze zum Quellenweg sollen die landschaftliche Einbindung des Baugebietes zu den öffentlichen Wegen sowie den Anliegern gewährleisten.

lo. 4.2

Pflanzgebote

Am Quellenweg sollen die vorhandenen Gehölze zu einem insgesamt 10 m breiten Pflanzstreifen ergänzt werden. Zur Straße An der Alsterquelle sind eine Baumreihe sowie 4 bzw. 5 m breite Schutzpflanzungen festgesetzt.

Hinsichtlich der Pflanzenverwendung gelten die im Grünordnungsplan festgesetzten Arten, die der natürlich vorkommenden Pflanzengesellschaft (Eichen-Birkenwald-Gesellschaft) entsprechen. Dadurch ist eine standortgerechte und landschaftstypische Einbindung sichergestellt.

Durch die Vorgabe zu Mindestpflanzgrößen und Mindestpflanzmengen können die beabsichtigten Wirkungen der Eingrünung kurzfristig erzielt werden. Die festgesetzten Pflanzflächen sind als Ersatzmaßnahmen für überbaute Vegetationsflächen zu werten.

Zur Gliederung und Raumbildung im Wohngebiet sind lediglich zu pflanzende Einzelbäume entlang der Planstraße festgesetzt (Pflanzung auf privatem Grund). Die weitere Durchgrünung der Grundstücke erfolgt durch die Gartenanlagen.

Soweit zu pflanzende oder zu erhaltende Gehölze in befestigten Flächen stehen, sind sie mit einer mindestens 6 m² großen Baumscheibe zu versehen. Damit auch langfristig gute Standortbedingungen bestehen, sind die Baumscheiben zu bepflanzen, mindestens aber mit wasserdurchlässigem Material anzulegen.

10. 4.3

Flächen für die Forstwirtschaft

Zur Sicherung der unbebauten Pufferzone zum Alsterquellmoor werden die jenseits der Bautiefe gelegenen Flächen für die Forstwirtschaft festgesetzt. Langfristiges Bestandsziel ist ein artenreicher Mischwald mit ausgeprägter Strauch- und Krautschicht. Die bestehende Wiese kann als Waldwiese erhalten bleiben und sich langfristig natürlich entwickeln.

10. 4.4

Erschließung / Verkehrsflächen

Entsprechend dem Grundsatz einer Minimierung der Bodenversiegelung werden sowohl Festsetzungen zur Begrenzung des Flächenverbrauchs (Mischverkehrsfläche) als auch zu Flächenbefestigungen (Material) getroffen.

Mit dem Ausschluß von den Boden vollständig versiegelnden Materialien (siehe Teil B) sollen die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens erhalten werden. Auch für die privaten Grundstücksflächen sollten ein minimaler Anteil an befestigten Flächen und die Verwendung großfugiger Materialien angestrebt werden.

Die im Bereich des Quellenwegs geplanten öffentlichen Stellplätze (Bedarfsparkplätze) sind in einfacher wassergebundener Bauweise auszuführen. Der Schutzstreifen zu dem (außerhalb des Geltungsbereich befindlichen) Knick ist einzuhalten.

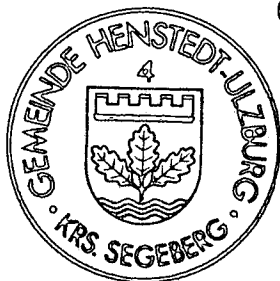
10. 4.5

Oberflächenwasser

Innerhalb der zu überbauenden Flächen soll das Regenwasser nicht der Kanalisation zugeführt werden, sondern auf einer dafür vorgesehenen Fläche gesammelt und versickert werden, damit es dem Landschaftsraum erhalten bleibt.

Die geplante Versickerungszone ist naturnah zu gestalten (vielfältige Uferlinien, flache Böschungen, standortgerechte Vegetation etc.), so daß die Anlage dieses Feuchtbereichs als Ausgleichsmaßnahme für den mit der Bebauung hervorgerufenen Eingriff angesehen werden kann.

Henstedt-Ulzburg, den 24.7.1987

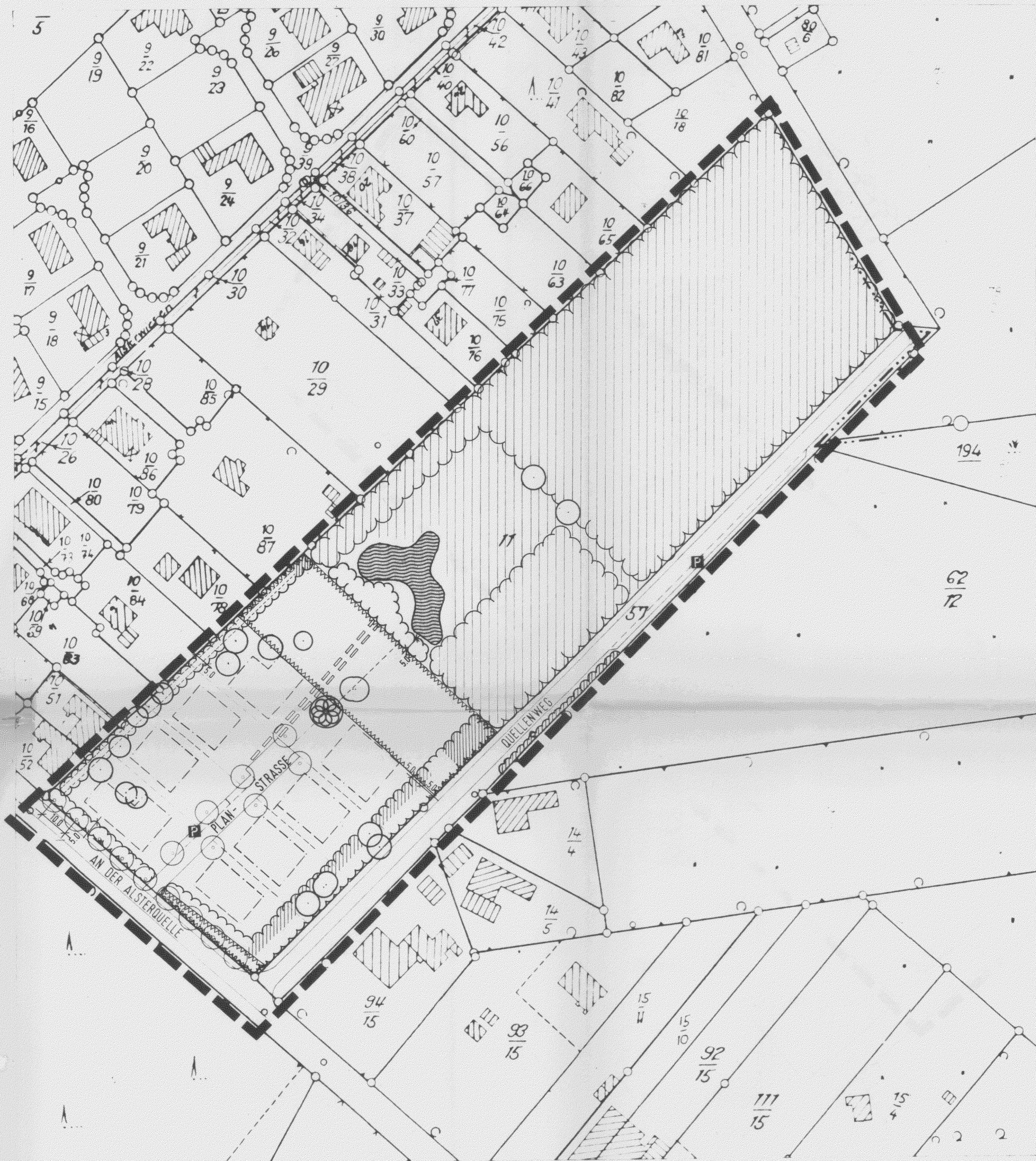


Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Der Bürgermeister

GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B-PLAN NR.57 FÜR DAS GEBIET „QUELLENWEG“

GEBIET ZWISCHEN QUELLENWEG UND DER STRASSE AN DER ALSTERQUELLE

TEIL A: PLANZEICHNUNG M. 1:1000



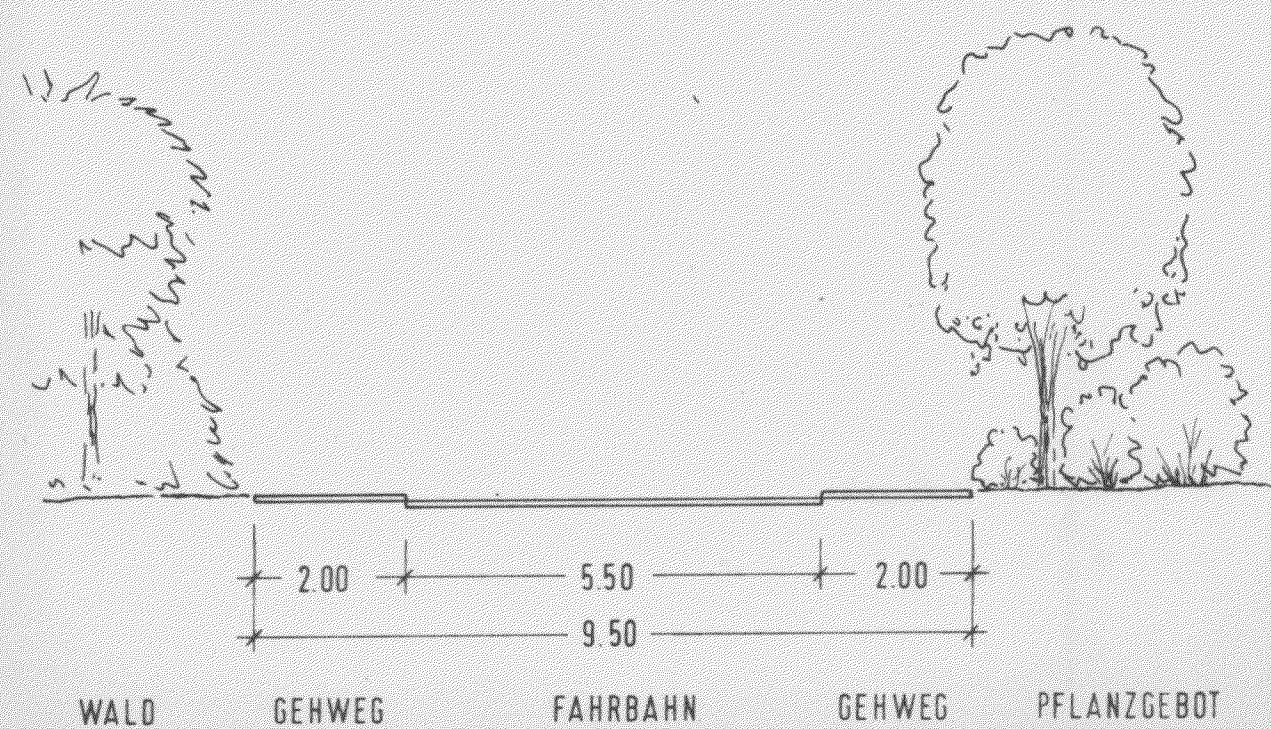
ZEICHENERKLÄRUNG:

PLANZEICHEN	ERKLÄRUNG	RECHTSGRUNDLAGE
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes	§ 9/7 BBauG
ERHALTUNGSGEBOTE		
	Fläche für die Forstwirtschaft	§ 9/1/18 BBauG
	Erhaltung von vorhandenen Bäumen und Sträuchern	§ 9/1/25b BBauG
	Erhaltung von vorhandenen Einzelbäumen	§ 9/1/25b BBauG
PFLANZGEBOTE		
	Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern	§ 9/1/25a BBauG
	Anlage von Knicks	§ 9/1/25a BBauG
	Anpflanzung von Einzelbäumen	§ 9/1/25a BBauG
	Fläche für die Sammlung und Versickerung von Oberflächenwasser	§ 9/1/16 BBauG
	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9/1/21 BBauG
	Straßenflächen	§ 9/1/11 BBauG
	Gehweg	§ 9/1/11 BBauG
	Öffentliche Parkflächen	§ 9/1/11 BBauG
	Baugrenze	§ 23/3 BauNVO
	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	§ 9/1/24 BBauG

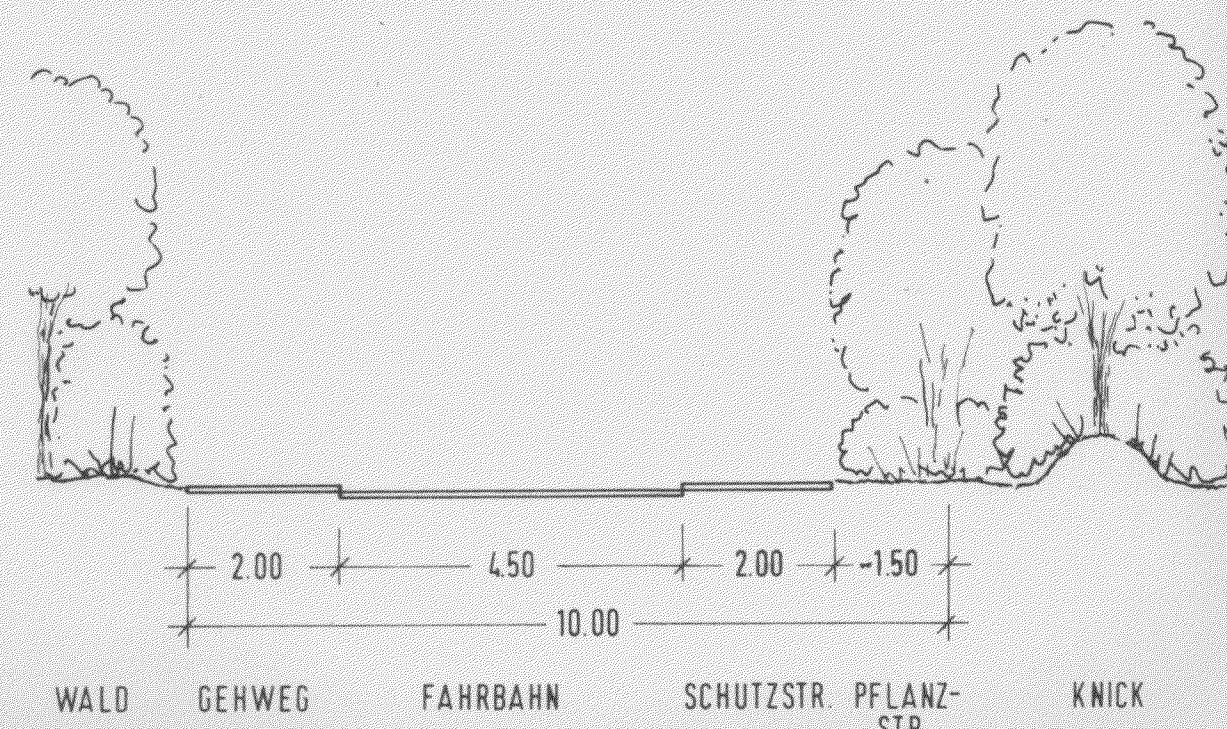
TEIL B: TEXT

- Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen nicht zulässig.
- Die zu erhaltenden Gehölze sind während der gesamten Bauausführungszeit durch Maßnahmen gem. DIN 18920 vor Schäden zu schützen.
- Als Einzelbäume sind Eichen (*Quercus robur*) in der Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 20-25 cm, 4 x v., aus extra weitem Stand, mit durchgehendem Leittrieb, mit Drb., zu pflanzen.
- Alle zu erhaltenden und zu pflanzenden Gehölze in befestigten Flächen sind mit einer Baumscheibe von mind. 6m² zu versehen. Diese ist zu bepflanzen oder mit wasserundurchlässigem Material anzulegen sowie gegen Überfahren durch Kfz zu sichern.
- Für die flächigen Anpflanzungen sind mind. 25% Bäume und höchst. 75% Sträucher zu verwenden.
Pflanzmenge: mind. 1 Pflanze / 1,5m²
Pflanzgröße: Bäume: mind. Hei., 2xv., 150/200
Sträucher: mind. Str., 2xv., 60/100
Zu verwendende Arten:
Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Ohrweide (*Salix aurita*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).
Im Randbereich der Versickerungszone sind zusätzlich Erlen (*Alnus glutinosa*) und Weiden (*Salix spec.*) zu verwenden.
- Fahr- und Gehwege mit Ausnahme der Straßen 'An der Alsterquelle und Quellenweg' sowie Stellplatzanlagen auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung ist nicht zulässig.
Nach baubedingter Verdichtung ist die Durchlässigkeit des Bodens wiederherzustellen.
- Innerhalb des Wohngebietes ist das Regenwasser zu sammeln und auf der dafür vorgesehenen Fläche zu versickern.
Die Fläche für die Versickerung von Oberflächenwasser ist naturnah zu gestalten. Sämtliche Ufer sind in einem Böschungswinkel flacher als 1:5 auszuführen und vegetationsfähig zu gestalten.

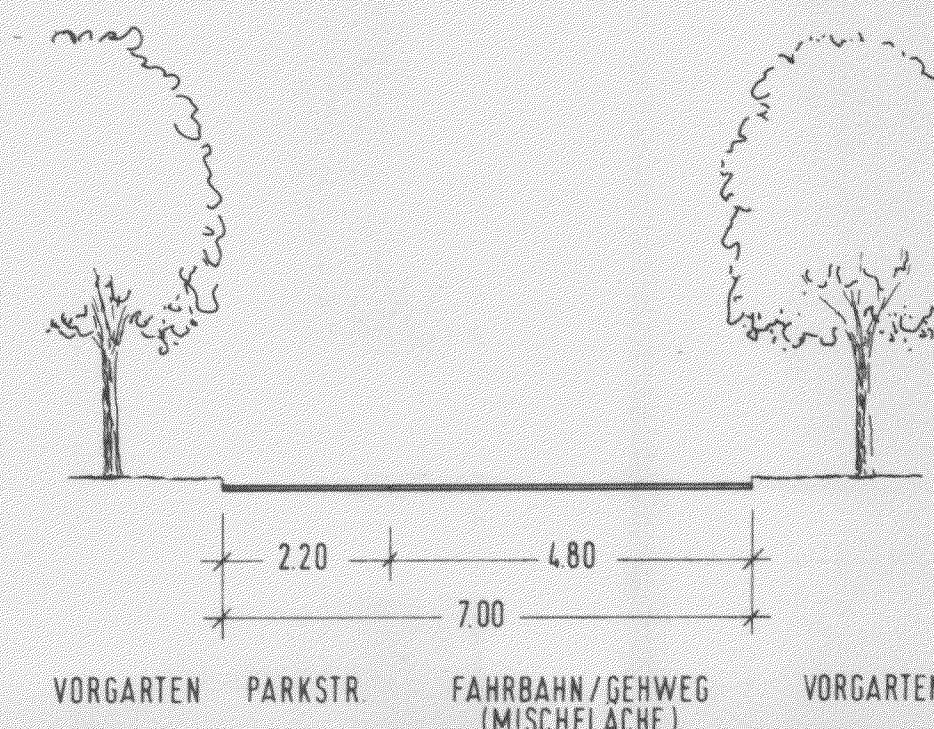
AN DER ALSTERQUELLE



QUELLENWEG



PLANSTRASSE



BAUVORHABEN:

Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 57
für das Gebiet „Quellenweg“

AUFTRAGGEBER:

Erbengemeinschaft WINKELMANN, Bevollm. G. BLUNK

PLANBEZEICHNUNG:

ENTWURF

M.1:1000

DATUM:

20.2.86 geü. 10.3.86 / 23.6.86 / 8.1.87

PLANVERFASSER:

ERNST-DIETMAR HESS

Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA

Rüsterweg 36b 2000 Norderstedt Tel. 040/525 3005

