PLANZEICHNUNG TEIL A
M 1:500

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
VOM 23.JANUAR 1990

STRASSENQUERSCHNITT a–a M. 1:100

ZEICHENERKLÄRUNGEN / FESTSETZUNGEN
zur Planzeichnung Teil A

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, Abs.1 Nr.1 BauNVO, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Großflächiger Handelsbetrieb – Teppichmarkt und Einrichtungshaus –

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1,5 § Abs.1 Nr.1 BauGB,§ 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschossen als Höchstgrenze

TH — Traufhöhe über Gehweg

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschoßflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. Nr.2 BauGB
§§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grenzen ohne Ein- und Ausfahrt

Bushaltestelle

5. Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgrabungen
(§ 9 Abs.1 Nr.12,14 und Abs. 6 BauGB)

Anschlußstelle an Telefonzelle

SW Pumpwerk

Trafostation

6. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 5 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

7. Pflanzungen, Pflanzungsbindungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Einzelbäumen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs.1 Nr.25b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Hecken und Wallhecken
(§ 9 Abs.1 Nr.25b und § 19 b LNatSchG)

S — Der Sichtschutz ist überdeckte Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)
(§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)

NR Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger Schleswig AG und Preussen Elektra AG
(§ 9 Abs. Nr. 21 und Abs.6 BauGB)

6. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene baliche Anlagen

Vorhandene Grundstücksgrenze mit Grenzstein

Grundstücksgrenze äußerlich normiert

Hausfloskelnummerung (Zahl als Beispiel)

Begrenzung des Geltungsbereiches gemäß BGBl. Nr. 1, August 1990

10,00 — Vermaßung in m (Zahl als Beispiel)

Koordinatenkreuz

4 — Flurstück-Nr.

Nutzen von Bäumen

A — Ausgleichsfläche

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.05.1991.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der vorgeschriebenen Zeitungen zuerst am 22.03.1991 erfolgt.
Henstedt-Ulzburg, 17.06.1994

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 08.02.1993 durchgeführt worden.
Henstedt-Ulzburg, 17.06.1994

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.06.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Henstedt-Ulzburg, 17.06.1994

4. Die Gemeindevertretung hat am 18.06.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und den Umweltberichten gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Henstedt-Ulzburg, 17.06.1994

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung –Teil A– und dem Text –Teil B– sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.06.1994 bis zum 27.07.1994 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in den vorgeschriebenen Zeitungen am 18.06.1994 veröffentlicht hingewiesen worden.
Henstedt-Ulzburg, 17.06.1994

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.02.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Henstedt-Ulzburg, 17.06.1994

7. Der Satzungsplan, bestehend aus der Planzeichnung –Teil A– und dem Text –Teil B– wurde am 20.02.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.02.1996 gebilligt.
Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1 –Nr. 7– wird hiermit bescheinigt.
Henstedt-Ulzburg, 17.06.1994

8. Der katastermäßige Bestand am 18.10.1995 wird als grundstücksscharf Katasternachweis für den neuen städtebaulichen Planungen gegeben als richtig bescheinigt.
Kiel, 13.04.1994
Landesvermessungsamt S.-H.
24103 Kiel
Tel. 0431/6426
Fax. 0431/6426
Dipl.-Ing. F.-W.Bretz, ÖbVI

9. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs.1 Halbsatz 2 BauGB am 18.04.1996 dem Landrat des Kreises Segeberg zur Genehmigung vorgelegt worden. Der Landrat hat mit Verfügung vom 19.05.1996 – 5.20/610.25 – erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend machen.
~~Verletzungen von Rechtsvorschriften haben wurden geltend~~
Henstedt-Ulzburg, 30.05.1996

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung – Teil A und dem Text –Teil B– wird hiermit ausgefertigt.
Henstedt-Ulzburg, 30.05.1996

Die Durchführung des Ausgleichs und der Ersatzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB ist durch Vertrag gesichert. Ein Nachweis der Anlegung wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg am 05.06.1996 erbracht.
Henstedt-Ulzburg, 05.06.1996

TEXT TEIL B

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 In dem Sondergebiet mit der allgemeinen Zweckbestimmung "Großflächiger Handelsbetrieb – Teppichmarkt und Einrichtungshaus" sind allgemein zulässig:
Verkaufsräume und Lager für Fußbodenbeläge, Teppiche, Fliesen und Tapeten sowie Zweckbestimmungsprodukte für den wohnfachlichen Bedarf, wie Reihen und Ausstattungen, Hobbyartikel und Geschenkartikel.
Zulässig ist das Angebot hauptsächlich Bedienung für das Verlegen von Bodenbelägen und die Wandverkleidung von Gebäuden und Dekorationsgegenstände in einem Verkaufsraum. Die Verkaufsfläche für den erforderlichen Bedarf ist auf 1,5 % der Verkaufsfläche begrenzt.
(§ 9 Abs. Nr. BauGB, § 11 Abs.2 und § 1 Abs.9 BauNVO)

1.2 Im Sondergebiet des Bebauungsplanes (SO) sind Verkaufsstellen und direkte Unterhaltungsbetriebe, die nicht zu den Kernsortimenten des Teppichmarktes gehören, nicht oder ohne Ausnahmegenehmigung dieser sowie Verkaufs- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Bedienung oder Handwerk mit besonderen Ortsbezug ausgerichtet sind, ausgeschlossen. (§ 1 Abs.5 und § 9 Abs. 2 BauNVO)
Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsgeschäfte (§ 1 Abs.9 § 9 Abs.2 BauNVO).

1.3 Sport- und Versammlungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe ausgenommen, ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe bis zu 100 qm Verkaufsfläche, die zur Versorgung im im Gebiet ansässiger Betriebe, sowie als untergeordnete Verkaufsstelle für die in diesem Gebiet in gewerblichen Betrieben hergestellten oder verarbeiteten Produkten dienen. (§ 9 Abs.2 in Verbindung mit § 8 BauNVO).

1.4 In den Sondergebieten sind ein Blockheizkraftwerk Strom-Wärmekraftwerk (BHKW) zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

2. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 bis 25 a,b BauGB)

Erhaltungsgebote

2.1 Während der Bauzeit sind zu erhaltende Bäume, Gehölze und Hecken durch geeignete Einzelmaßnahmen (gem. DIN 18920) zu schützen.
Die Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume sind bei der Lagerung von Baumaterialien, -Aushub und Bauschutt durch Schutzzäune abzugrenzen und von jeglichem Bau- und Lagerverkehr freizuhalten.

2.2 Im Wurzelbereich (Kronentraufbereich) zu erhaltender Bäume, Gehölze und Hecken sind Bodenaufträge, Bodenverdichtungen, Bodenverdichtungen und -veränderungen unzulässig.

2.3 Die fachgerechte Pflege der Hecken ist zu gewährleisten. Sie sind ca. alle 10-15 Jahre auf den Stock zu setzen. Die Pflanzen des EGAH (Anlage) sind zu berücksichtigen. Überwälzer sind zu entfernen.

2.4 Vorhandene Lücken in Hecken sind durch Anpflanzungen von Arten der Eichen-Ulmen-Kirschpflaumenhecken (gem. der Anlage) zu schließen.

2.5 Die Knickaufschichten sind als Wiederhecken anzulegen und zu erhalten.
(1 Monat/Jahr, Halbmond ab August)

Anpflanzungsgebote

2.6 Für das Anpflanzen von Einzelungsgrad festgesetzte Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2.7 In die neu anzulegenden Gehölzpflanzungen sind alle 15 m Überhälter einzubringen, sofern nicht anderweitige Anpflanzungsgebote bestehen.

2.8 Alle nicht zu pflanzenden Flächen in bebauten Flächen sind mit einer ohne Vegetationsfläche versehenen Fläche zu versehen. Die offenen Bodenflächen sind mit zu ziehen bis

2.9 Die Anpflanzung von Einzelbäumen und bei 2 m breiten Strauchpflanzungen anlegung der Gehölze, 4 m breiten Gehölzstreifen und des Lebensgemeinschaft verzichtet werden. Die Anpflanzungen sind entsprechend Schutzzaunmaßnahmen zu sichern.
Die Anpflanzungen sind mit einer Bewässerungsanlage zu versehen.
Die Anpflanzungen dürfen für die notwendigen Grundstücksausfahrten unterbrochen werden.

2.10 Innerhalb der einzelnen Straßen/Wege sind aus Gründen der Lebensraumtrennung einheitlich Bepflanzungen zu verwenden.

2.11 Parkplätze und Fußgängerzone von mehr als 5 m Breite ohne Fenster- und Türöffnungen sind mit Schlingen- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

2.12 Unterbrechungen sind mit Laubbäumen, Hecken und Sträuchern zu durchgrünen. Jeweils 4 Stellen sind Schmalgrünstreifen mit einpflanzen. Je 5 Stellplätze ist großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

2.13 Für Anpflanzungen dürfen folgende Arten und Mindestqualitäten zu verwenden:

a) Einzelbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Betula pendula	Sandbirke
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche

Mindestmaße, 3x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang

b) Wüchsige Gehölzpflanzungen und Heckenpflanzungen in Knicks

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Prunus cerasus	Europäisches Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sahlweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche
Ribes rubrum	Johannisbeere
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix pentandra	Lorbeerweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Mindestmaße für Überhälter: Hochstämme 3x verpflanzt, mit Drahtballen, 14-16 cm Stammumfang

Sonstige Baumarten: Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 125-150 cm hoch
Sträucher: Sträucher 2x verpflanzt, ohne Ballen, ohne Mindestmaß
Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze / qm. Außer bei Überhälten.

Ausgleichsmaßnahmen

2.14 Vor Baubeginn ist die Ausgleichsfläche einzusäumen und vor jeglichem Bau- und Lagerverkehr freizuhalten.

2.15 Innerhalb der Ausgleichsfläche ist die Verbringung von Wiederbaumaß unzulässig.

2.16 Als Ausgleich für den Verlust der Grünzugfläche und auf 15 – 30 % der Ausgleichsfläche Gestaltungsmaßnahmen gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

2.17 Die Ausgleichsfläche ist unverzüglich der natürlichen Entwicklung zu überlassen bzw. wie ursprünglich beabsichtigt zu bepflanzen.

SATZUNG DER GEMEINDE
HENSTEDT-ULZBURG
KREIS SEGEBERG

ÜBER DEN

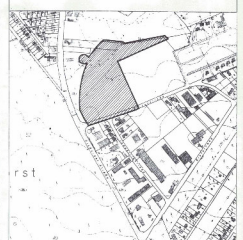
BEBAUUNGSPLAN NR. 79
–Gewerbegebiet Rhen–

FÜR DAS GEBIET: NÖRDLICH DER EDISONSTRASSE – ÖSTLICH DER HAMBURGER STRASSE (B 433) – WESTLICH DES UMSPANNWERKES DER PREUSSEN-ELEKTRA AG

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.11.1994 (BGBl. I S.3486) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) (GVOBl. Schl.-H. S. 101) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung wird nach Rechtsprüfung durch die Gemeindevertretung vom 20.02.1996 diese Satzung über den Bebauungsplan Nr. 79 "Gewerbegebiet Rhen", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text –Teil B– erlassen:

BEBAUUNGSPLAN NR. 79
"Gewerbegebiet Rhen"



ING.-BÜRO WAACK/DÖHN
Ulzburger Straße 476
22844 Norderstedt

Stand: 20.02.1996

Plan-Nr. 3/1/4000 (B-Text)
1:1/4000 (B-Text)