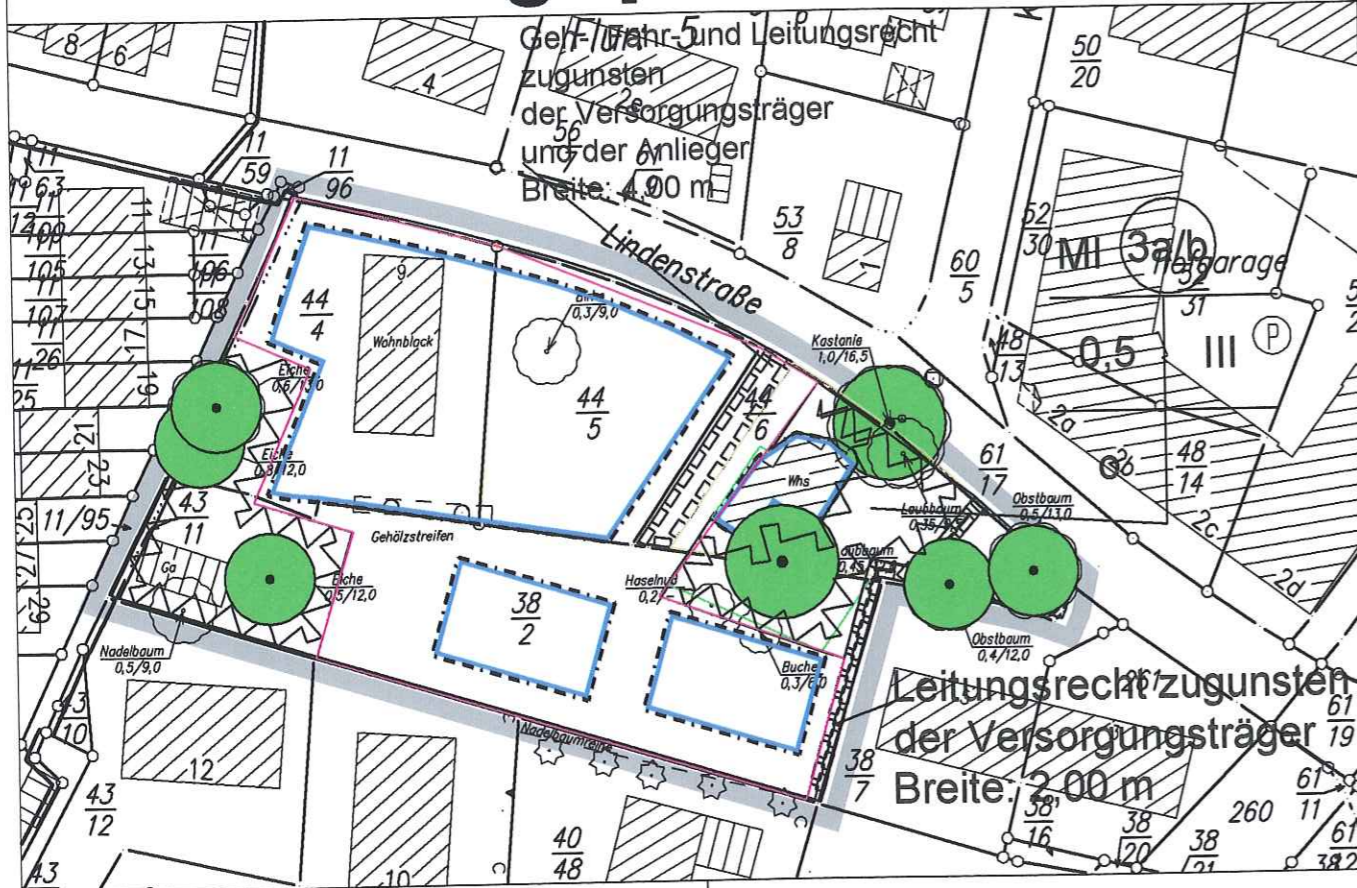


Bebauungsplan Nr. 87 "Südlich Am Lindenhof" 2. Änderung



PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.09.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 87 "Südlich Am Lindenhof" 2. Änderung für das Gebiet: - südlich der Lindenstraße - westlich der Hamburger Straße - nördlich der Schulstraße - für das Grundstück Lindenstraße 7 bis 9 - im Ortsteil Ulzburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

TEXT TEIL B

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.1-1.3 Es gelten die Festsetzungen des Ursprungsplanes. Die Festsetzung des Ursprungsplanes 1.4 wird aufgehoben.

1.4 In den in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebieten 3a und 3b werden die Firsthöhen mit maximal 10,00 m über Gelände festgesetzt. Bezugspunkt der Höhe ist die Mitte des Firstes des jeweiligen Gebäudes.

2.0 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

2.1 Es gelten die Festsetzungen des Ursprungsplanes.

3.0 Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

3.1-3.2 Es gelten die Festsetzungen des Ursprungsplanes.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

4.1-4.4 Es gelten die Festsetzungen des Ursprungsplanes.

4.5 Bei Abgang bestehender festgesetzter Bäume ist an gleicher Stelle Ersatz zu pflanzen. Es sind Bäume der Sortierung 20-25 cm mit Drahtballierung zu verwenden. Der Ersatz muss durch *Ostrya carpinifolia* -Hopfenbuche- Betulaceae erfolgen.

5.0 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG § 9 (1) 24 BauGB

5.1 Es gelten die Festsetzungen des Ursprungsplanes.

6.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO

6.1-6.8 entfallen

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO) (§ 6 BauNVO)

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

Nutzungsschalone

[Art der Festsetzung: MI]

[GRZ als Dezimalzahl: 0,5][Vollgeschoss als Höchstmaß: III]

[offene Bauweise: o][Text im Kreis: 3a]

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Entwicklungsfächen für den Artenschutz

Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. $\frac{17}{10}$ Flurstücksbezeichnung

Alle Maße sind in Meter angegeben

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.02.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 13.06.2007, durch Abdruck in der Umschau, erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Auslegung vom 14.06.2007 bis zum 16.07.2007 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.06.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 10.09.2007 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 2. Änderung Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.04.2008 bis zum 05.05.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.03.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Henstedt-Ulzburg, den 23.10.2008



(Bürgermeister)

Henstedt-Ulzburg, den 23.10.2008



(Bürgermeister)

Henstedt-Ulzburg, den 23.10.2008



(Bürgermeister)

Henstedt-Ulzburg, den 23.10.2008



(Bürgermeister)

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 30.10.2008 in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den 30.10.2008

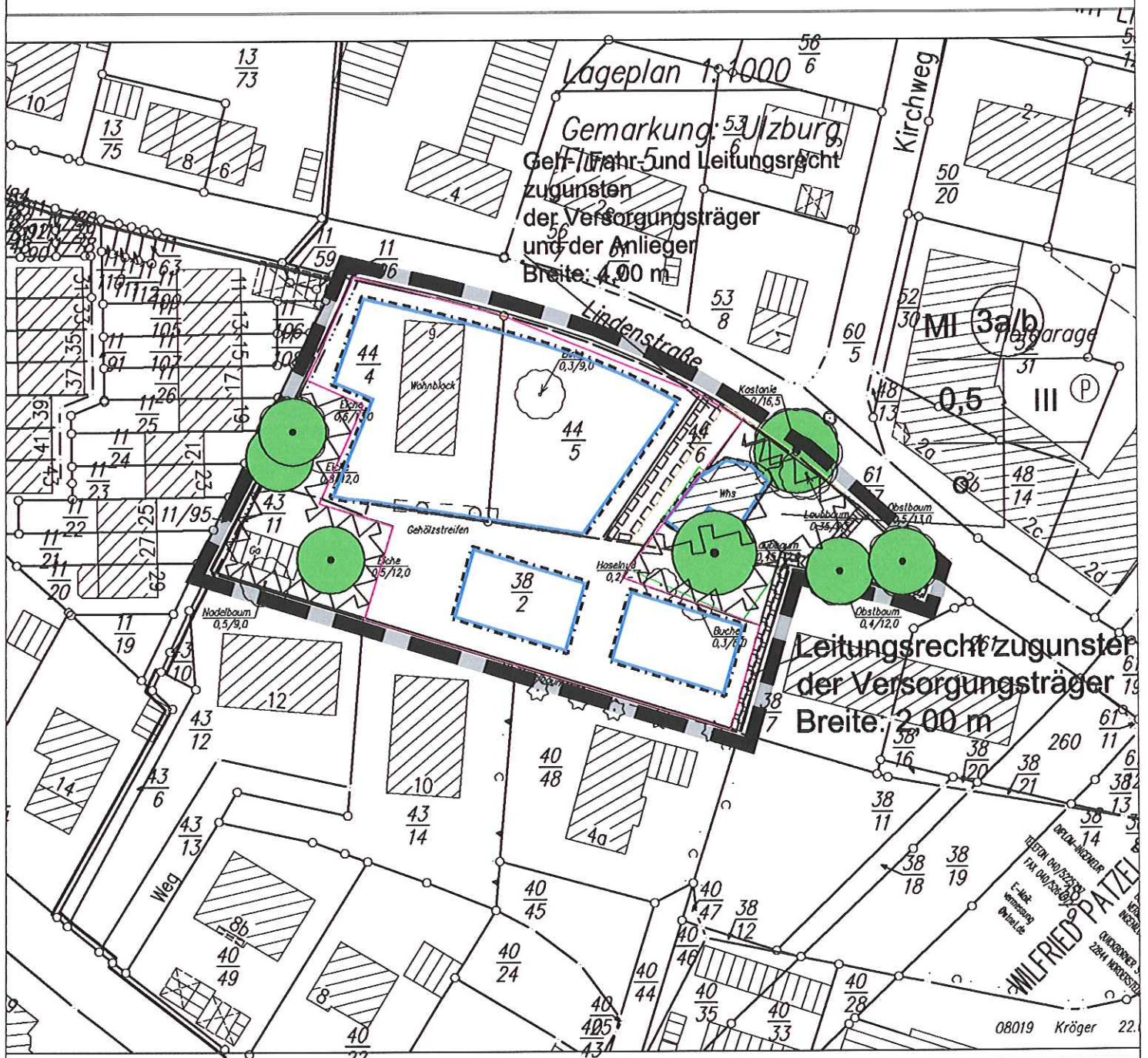


(Bürgermeister)

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 87
"Südlich Lindenhof"
2. ÄNDERUNG**

DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG

FÜR DAS GEBIET: - SÜDLICH DER LINDENSTRASSE - WESTLICH
DER HAMBURGER STRASSE - NÖRDLICH DER SCHULSTRASSE -
ÖSTLICH DER BEBAUUNG LINDENSTRASSE 11 BIS 29 - FÜR DIE
FLURSTÜCKE 44/8, 44/6 UND 38/2 - IM ORTSTEIL ULZBURG



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 GRÜNORDNUNG

6.0 VERKEHR

6.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

6.2 RUHENDER VERKEHR

7.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

1.1 Rechtsgrundlagen

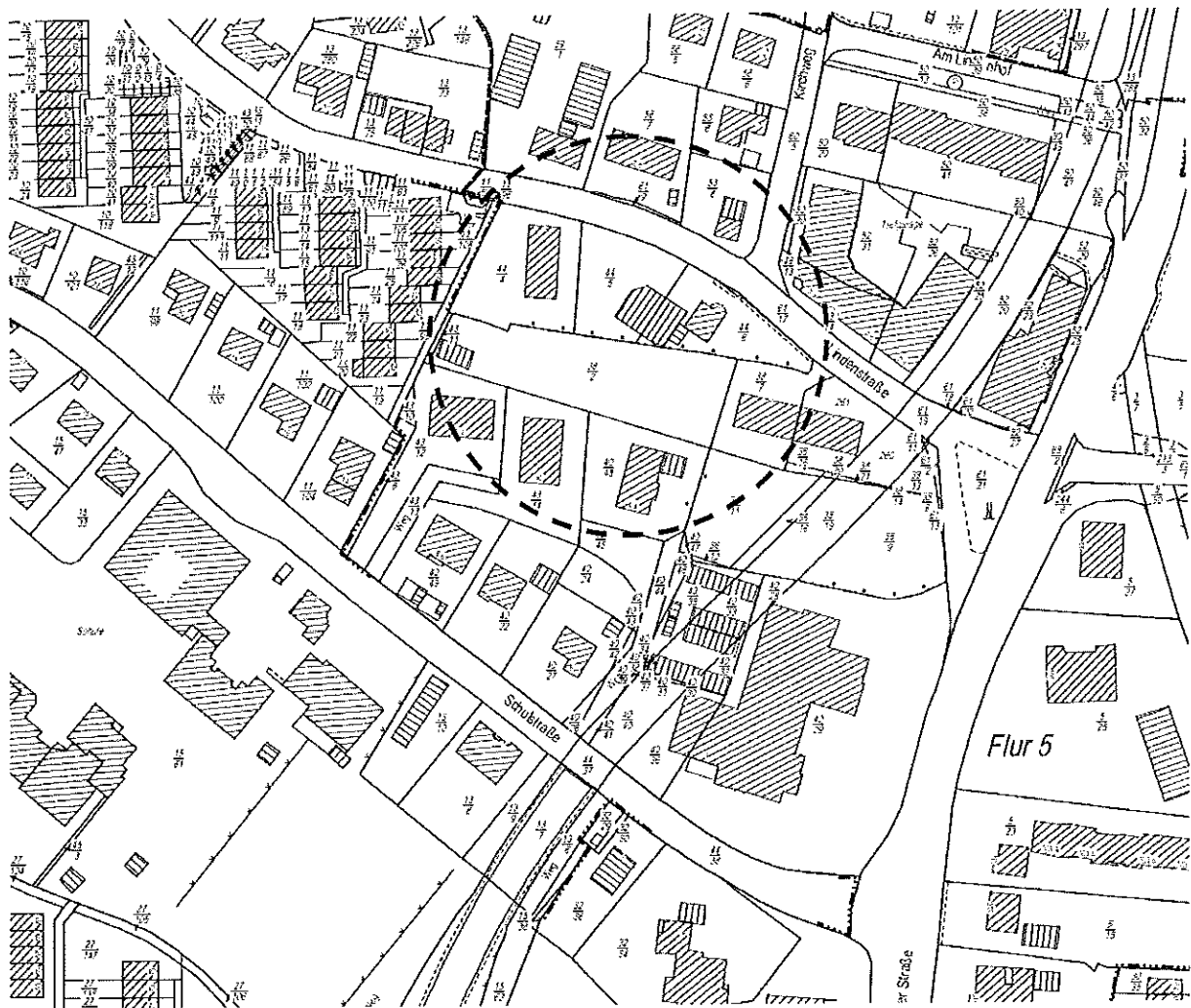
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 20.02.2007 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 87 „Südlich Am Lindenhof“ für das Gebiet - südlich der Lindenstraße - westlich der Hamburger Straße - nördlich der Schulstraße - östlich der Bebauung Lindenstraße 11 bis 29 - für die Flurstücke 44/2 und 38/2 - im Ortsteil Ulzburg zu ändern.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

1.2 Bestand und Lage des Änderungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Ulzburg. Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich der Trog der AKN Eisenbahn. Nördlich der Lindenstraße gliedert sich eine alte Hofstelle und Wohnbebauung an. Die östliche Grenze des Plangebietes bildet eine Reihenhauanlage. Südlich des Plangebietes gliedern sich unterschiedliche Bautypen und ein noch nicht bebautes Grundstück an.



2.0 Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 87 „Südlich Am Lindenhof“ wurde am 19.03.1998 rechtskräftig.

Im Bebauungsplan sind für die einzelnen Mischgebiete Baugrenzen festgesetzt worden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und eine bestimmte Nutzungskonzeption umsetzen zu können.

Die vorhandenen Baugrenzen und die festgesetzte Grundflächenzahl behindern die angestrebte städtebauliche Verdichtung in diesem Bereich. Die ursprüngliche Planung berücksichtigt nicht die geänderten Bedingungen an den modernen Wohnungsbau. Die gestalterischen Festsetzungen hemmen die Verwirklichung energiesparender Bauweisen.

Es handelt sich bei der Änderung um die Neugestaltung der Baugrenzen im Sinne der vorhandenen städtebaulichen Ziele. Die bauliche Ausnutzung der Bauflächen erhöht sich geringfügig.

Für das Gebiet wurden folgende Planungsziele angestrebt:

- die Änderung der Baugrenzen
- die Änderung der Geschossigkeit im Bereich der Änderungsplanung
- Anpassung der gestalterischen Festsetzungen an die Anforderungen des modernen Wohnungsbaus.

3.0 Übergeordnete Planungsvorgaben

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. 87 „Südlich Am Lindenhof“, 2. Änderung, stellt der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dar.

4.0 Entwicklung des Planes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung wird entsprechend der zu erwartenden Nutzung nach § 6 BauNVO ohne die gemäß § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.

Diese Festsetzung sichert die für die Fläche gewollte Struktur.

Die in dem Text -Teil B - benannten Ausschlüsse § 6 (2) BauNVO Nr. 6, 7 und 8 des Ursprungsplanes werden beibehalten, um eine unerwünschte Ansiedlung dieser Betriebe zu verhindern.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse und einer Firsthöhe bestimmt.

4.3 Bauweise überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes werden geändert. Die Neufestsetzung der Baugrenzen und die Erhöhung der Geschossigkeit sichern ein städtebauliches Gegengewicht zu der massiven Bebauung nördlich der Lindenstraße/Ecke Hamburger Straße.

4.4 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen, der befestigten Grundstücksfreiflächen und der Einfriedigungen werden entsprechend der geplanten Bebauung geändert.

5.0 Grünordnung

Die Bebauungsplanänderung bereitet eine Neubebauung bzw. Neuversiegelung und somit einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume werden im Wesentlichen erhalten. Für die Bäume die aufgrund der geänderten Planung nicht erhalten werden können wird ein Ausgleichserfordernis von 2:1 festgesetzt. Die Bäume können an beliebigen Standorten im Plangebiet gepflanzt werden.

Für die Ersatzanpflanzungen sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia spec.	Linden-Arten
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus spec.	Weißdornarten
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Die bebaubaren Flächen des Plangebietes sind ca. 3.819 m² groß. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt im Durchschnitt bei 0,25 innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes. Die bisher festgesetzte GRZ wird auf 0,5 erhöht. Von Versiegelung und Überbauung betroffen sind hauptsächlich

Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt gemäß Runderlass MI/MUNF.

Die korrekte Ausgleichsmaßnahme für Bodenversiegelung wäre eine Entsiegelung. Wenn dies nicht möglich ist, sollen gemäß Runderlass MI/MUNF intensiv genutzte Flächen in natur-betonte Flächen umgewandelt werden, und zwar für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen im Verhältnis 1:0,5.

Zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs ist es notwendig, den Umfang der geplanten Neuversiegelung zu errechnen:

Die GRZ wird um 0,25 erhöht damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf $(3.819 \text{ m}^2 * 0,25) / 0,5 = \text{Ausgleichsbedarf} = 477 \text{ m}^2$ Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden.

Dem Eingriff wird eine Ausgleichsfläche aus dem bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbegebiet Rhen“ 1. Änderung zugeordnet. Es handelt sich um eine Sukzessionsfläche, die benötigten 477 m² werden im Ökokonto der Gemeinde entsprechend eingetragen.

6.0 Verkehr

6.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung der Baugebiete erfolgt über die Hamburger Straße.

Die innere Erschließung erfolgt über die Lindenstraße.

6.2 Ruhender Verkehr

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein vom 16.08.1995 unterzubringen.

6.3 ÖPNV

Die AKN haftet für keinerlei Schäden, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden.

7.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg. Die vorhandene Wasserleitung ist während der Baumaßnahmen zu si-

chern und gegebenenfalls in Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg zu verlegen.

b) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ONHanse AG. Die vorhandenen Stromleitungen sind während der Baumaßnahmen zu sichern und gegebenenfalls in Abstimmung mit der E.ONHanse AG zu verlegen.

c) Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler. Die auf dem Grundstück vorhandenen Hauptsammler sind während der Baumaßnahmen zu sichern.

d) Oberflächenentwässerung

In den Randbereichen und auf den versiegelten Flächen ist die Einleitung des Oberflächenwassers in das vorhandene Entwässerungssystem vorgesehen. Das Niederschlagwasser von Verkehrsflächen wird abgeführt. Die hierfür erforderlichen hydraulischen Nachweise wurden im Zuge der Entwurfsplanung zur Genehmigung der Einleitung in den Vorfluter beigebracht.

e) Gas

Das Gebiet wird von der 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 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.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen.

Am Ende des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zur Erschließung der beiden südlichen Gebäude ist eine Aufstellfläche bzw. eine Rückstoßfläche für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr anzuordnen (DIN 14090).

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.

Aus städtebaulichen Gründen ist die oberirdische Verlegung von Leitungen ausgeschlossen.

Die Erschließungsmaßnahmen sind abgeschlossen.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, 23.10.2008


Bürgermeister

