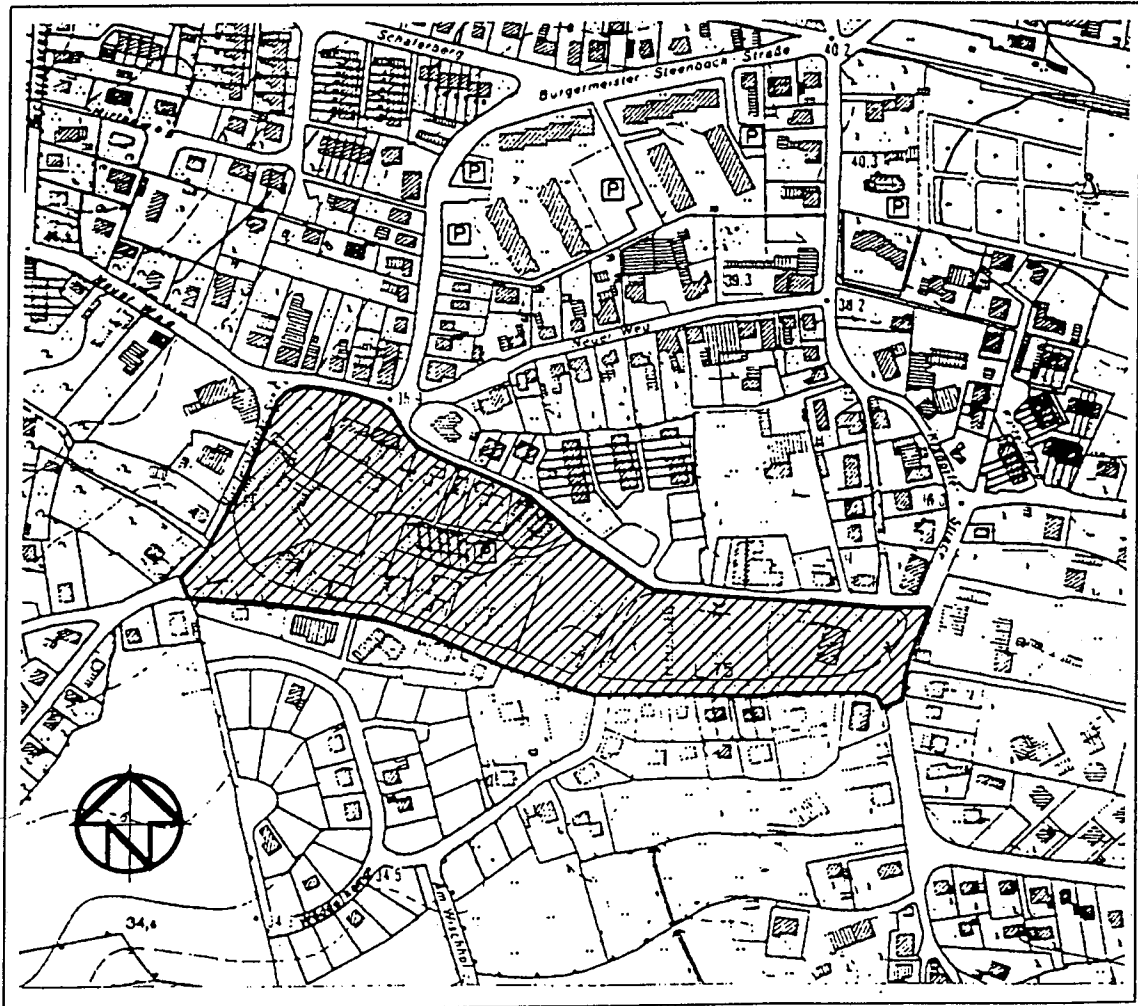


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 92 "Nördlich Dorfstraße"
Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für das Gebiet südlich Am Wöddel bzw. Neuer Weg - westlich und
nördlich Dorfstraße - östlich Norderstedter Straße



Begründung gem. § 9 (8) BauGB vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Lage und Bestand des Plangebiets

2.0 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

4.0 PLANINHALT

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 4.4 Städtebauliche Daten
- 4.5 Gestaltung
- 4.6 Grünordnung
- 4.7 Verkehr

5.0 VER- UND ENTSORGUNG

6.0 BODENORDNUNG

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 08.12.1992 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.92 "Nördlich Dorfstraße" für das Gebiet südlich Am Wöddel bzw. Neuer Weg - westlich und nördlich Dorfstraße - östlich Norderstedter Straße aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Planunterlage (M 1 : 1000) des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Hilbring und Dipl.-Ing. Rieffel, Norderstedt.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Baum und Partner, Henstedt-Ulzburg, in Zusammenarbeit mit Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Grundmann GmbH beauftragt.

1.2 Lage und Bestand des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich Henstedts. Es ist zum überwiegenden Teil bereits bebaut und durch eine Mischnutzung geprägt. Neben der Wohnnutzung sind im östlichen Bereich des Plangebietes ein Kindergarten und das Deutsche Rote Kreuz angesiedelt, westlich daran anschließend befinden sich Regenwasserrückhaltebecken ("Wöddelteiche"), die durch einen parkartigen Charakter gekennzeichnet sind und durchaus zum Verweilen einladen. Entlang der Dorfstraße befinden sich neben einer Bau- und Möbeltischlerei eine Gaststätte; im Norden des Plangebietes am Neuen Weg ist der Poststandort.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei landwirtschaftliche Hofstellen, deren Aufgabe eine Überplanung nahelegt.

Die ansonsten vorhandene Bebauung im Plangebiet besteht aus einer Mischung von Einfamilienhäusern älteren und neueren Datums, Reihenhäusern sowie gewerblich genutzten Gebäuden, die sich ihrer spezifischen Nutzung entsprechend durch Anbauten, Nebengebäude und ihre Gebäudekubaturen von der restlichen Bebauung unterscheiden.

Westlich, nördlich und südlich grenzt das Plangebiet an Bereiche, die ebenfalls durch eine Mischnutzung charakterisiert sind. Insbesondere der Bereich Neuer Weg, nördlich des vorliegenden Bebauungsplans, stellt den Versorgungsschwerpunkt innerhalb Henstedts dar. Hier werden Güter und Dienstleistungen des allgemeinen, täglichen Bedarfs angeboten.

¹⁾ vgl. Bebauungspläne Nr. 62 "Wöddel" und Nr. 84 "Druventwiete"

Südlich des Plangebietes, auf der Südseite der Dorfstraße, sind neben einer Wohnnutzung u.a. eine Tankstelle i.V.m. einer KFZ-Werkstatt und Schmiede, sowie ein Gartencenter mit Fachhandel für Tiernahrung vorhanden. Zudem befindet sich eine Seniorenwohnanlage im Bau.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Schulzentrum, das sich aus Grund- und Hauptschule, Realschule und Gymnasium sowie einem Sportplatz zusammensetzt.

2.0 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

Auf der Grundlage des Oberziels, eine geordnete Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, dient der vorliegende Bebauungsplan zum einem der planungsrechtlichen Sicherung des Gebäudebestandes und der Gebäudenutzung und zum anderen der Schaffung von zusätzlichem Wohn- und Gewerbebau.

Im einzelnen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans folgende Ziele angestrebt:

- Erhaltung und Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur i.V.m. der Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes u.a. mit Hilfe von gestalterischen Festsetzungen
- Sicherung und Stärkung der vorhandenen Mischnutzung, d.h. Erhaltung der Nutzungsvielfalt, das verträgliche Nebeneinander von Wohnen, Handwerk, Dienstleistungen und Gewerbe
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Form einer behutsamen Nachverdichtung im westlichen Bereich des Plangebietes
- Planungsrechtliche Sicherung der Standorte Kindergarten und Deutsches Rotes Kreuz
- Planungsrechtliche Sicherung der Regenwasserrückhaltebecken nebst der umliegenden Grünflächen
- Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Grünstrukturen.

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

Regionalplanung

Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Festsetzung der siedlungsmäßigen und wirtschaftlichen Entwicklung auf den Entwicklungsachsen. "Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden" (Regionalplan für den Planungsraum I, Entwurf, Fortschreibung 1995, S. 27).

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist Stadtrandkern 1. Ordnung; dies entspricht nach ihrer Zentralitätsfunktion unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse in Stadtrandgebieten den Unterzentren. Diese sollen einen Bereich von mindestens 20.000 Einwohnern versorgen. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage auf der Achse Hamburg-Kaltenkirchen ist die Gemeinde in den vergangenen Jahren stark gewachsen. Diese Entwicklung soll sich künftig fortsetzen. (vgl. Regionalplan für den Planungsraum I - Entwurf - Fortschreibung 1995, S.37)

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 1982 aufgestellt.

Für die Fläche des Bebauungsplans Nr. 92 "Nördlich Dorfstraße" stellt der wirksame Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dar.

4.0 PLANINHALT

Die planerische Umsetzung der im Kapitel 2.0 aufgeführten Ziele wird im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wie im folgenden dargestellt, angestrebt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplans wird die Art der baulichen Nutzung für die bestehenden Baugebiete sowie für die im Rahmen einer ortsgerechten Nachverdichtung vorgesehenen Baugrundstücke (Mischgebiete 1, 2, 5, 8, 9) insgesamt als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Wohnnutzung soll gesichert und entwickelt werden, wobei auch eine, für Henstedt charakteristische, verträgliche Mischung mit nichtstörenden Gewerbebetrieben möglich ist.

In den festgesetzten Mischgebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) 2, 3, 6, 7, 8 BauNVO "Geschäftsgebäude" und "Einzelhandelsbetriebe" sowie "Gartenbaubetrieben", "Tankstellen" und "Vergnügungsstätten" im Sinne des § 4a (3) 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die im § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen, die in Mischgebieten ausnahmsweise zulässig sind, sind ebenfalls nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Die Ausschlüsse von "Geschäftsgebäuden" und "Einzelhandelsbetrieben" sind aus städtebaulicher Sicht geboten, weil gemäß des Entwicklungskonzepts des Strukturplans Henstedt-Dorf der Bereich Neuer Weg als Versorgungsschwerpunkt gestärkt werden soll. Insbesondere der Einzelhandel soll sich hier konzentrieren, um die Ortsmitte zu entwickeln.

Die Entwicklung eines weiteren Einzelhandelsstandortes innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans würde eine "Konkurrenzsituation" schaffen und dem o.g. formulierten städtebaulichen Ziel widersprechen.

Die übrigen Nutzungsausschlüsse begründen sich darin, daß diese Nutzungen nicht mit dem Siedlungs- und Nutzungscharakter des Plangebietes innerhalb Henstedts vereinbar sind.

Zwecks planungsrechtlicher Sicherung des Kindergartens und Deutsches Rotes Kreuz sind diese Flächen als Gemeinbedarfsflächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die zulässigen Grundflächenzahlen im Rahmen der bereits überbauten Grundstücke umfassen im wesentlichen den Bestand und ermöglichen teilweise bauliche Erweiterungen. Auf den überbaubaren Flächen im Westen des Plangebietes wurde für die Baugrundstücke entlang der Norderstedter Straße (Mischgebiete 1 und 2) eine GRZ von 0,35 resp. 0,37 festgesetzt, damit ist eine Überbauung möglich, die der räumlichen Situation, im Sinne einer städtebaulichen Akzentuierung, gerecht wird. Östlich anschließend (Mischgebiete 8 und 9) wird eine Reihen- oder Doppelhausbebauung angestrebt, die ebenfalls durch die festgesetzte Grundflächenzahl gewährleistet ist.

Als Zahl der Vollgeschosse werden für die Mehrheit der festgesetzten Mischgebiete, der vorhandenen Struktur entsprechend, als Höchstmaß zwei Vollgeschosse zugelassen.

Zur Verhinderung einer städtebaulich unerwünschten Höhenentwicklung der vorgesehenen Baukörper ist für Gebäude mit zwei Vollgeschossen eine Traufhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von max. 11,00 m, für eingeschossige Gebäude eine Firsthöhe von max. 9,00 m festgesetzt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bebauung festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt worden. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden für jedes Baugrundstück einzeln festgesetzt, um die städtebauliche Eigenart des Ortsteils zu erhalten und unerwünschte Umstrukturierungen zu verhindern.

Um eine hohe Flexibilität bei einer Neubautätigkeit zu ermöglichen, wurde in der Planzeichnung (Teil A) die überbaubare Fläche für das östliche Baugrundstück des Mischgebiets 6 relativ großzügig festgesetzt; um zukünftig die Gebäudeproportionen zu wahren, erfolgt im Text (Teil B) jedoch die Einschränkung, in Form einer abweichenden Bauweise, daß innerhalb des Mischgebiets 6 lediglich Gebäudelängen von maximal 20,00 m zulässig sind. Gebäude und Gebäudeteile im Bestand, die nicht innerhalb von Baugrenzen liegen, haben Bestandschutz. Bei Fortfall der betroffenen Gebäude soll ein Wiederaufbau aus Gründen der städtebaulichen Ordnung oder zum Schutz von ortsbildprägenden Bäumen nur im Rahmen der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans erfolgen.

4.4 Städtebauliche Daten

Der Planbereich, in der Planzeichnung durch eine unterbrochene, schwarze Linie gekennzeichnet, umfaßt insgesamt eine Fläche von rd. 4,7 ha.

Hiervon entfallen auf:

Mischgebiete (§ 9 (1) 1 BauGB / § 6 BauNVO)	ca. 2,5	ha
Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)	ca. 0,5	ha
Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)	ca. 1,0	ha
Flächen für Abwasserbeseitigung § 9 (1) 14 BauGB)	ca. 0,4	ha
Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB)	ca. 0,2	ha

Durch die Neubebauung können im Plangebiet rd. 37 zusätzliche Wohneinheiten (davon 13 Reihenhäuser und 20 Wohneinheiten innerhalb der Mischgebiete 1 und 2) entstehen. Durch die vier überbaubaren Flächen entlang der Norderstedter Straße (Mischgebiete 1 und 2) sind bei einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoß rd. 950 qm gewerbliche Nutzfläche realisierbar.

4.5 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen, der befestigten Grundstücksfreiflächen und der Einfriedungen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren. Entsprechende gestalterische Festsetzungen sind im Text (Teil B) formuliert worden.

Mit Hilfe der gestalterischen Festsetzungen soll erreicht werden, daß sich die neu zu errichtenden Gebäude in die gewachsenen Strukturen harmonisch einfügen, so daß der homogene Gesamteindruck des Ortsbildes erhalten bleibt. Es muß eine baulich-gestalterische Grundordnung vorhanden sein; Individualität kann und soll sich durch eine Vielfalt von Variationen in der Detailgestaltung der Baukörper ausdrücken.

Im Text (Teil B) wurden lediglich die entscheidenden gestaltprägenden Faktoren unter "Gestalterische Festsetzungen" festgesetzt.

Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind im roten Sichtmauerwerk zu gestalten, dabei sind Teilflächen aus anderen Materialien von untergeordneter Größe (bis zu 25 %) zulässig.

Im Sinne einer ortstypischen Dachgestaltung wird eine Mindestdachneigung von 30° und eine maximale Dachneigung von 45° festgesetzt. Die Dächer sind mit Pfannen in roten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Reetdach vorhanden (Gaststätte, Mischge-

biet 6), dessen Erhaltung wünschenswert ist. Diesbezüglich wurde allerdings keine textliche Festsetzung getroffen, da es sich um einen Einzelfall handelt.

Sockelhöhen sind auf eine maximale Höhe von 0,3 m festgesetzt.

Drempel dürfen maximal 0,5 m hoch gestaltet werden.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Anbauten und Nebenanlagen sind bezüglich ihrer Dachneigung den Hauptgebäuden anzupassen. Alternativ sind die genannten Anlagen mit einer geringeren Dachneigung lediglich i.V.m. einer dauerhaften extensiven Dach- und / oder Fassadenbegrünerung zulässig.

Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen.

Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende Hecken (max. 1,50 m hoch) sowie Holzzäune mit senkrechten Latten (max. 1,20 m hoch) und Feldsteinmauern (max. 0,80 m) zulässig.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, daß eine Nutzung bzw. Umnutzung ortsbildprägender, leerstehender Bausubstanz einem Abriß vorzuziehen ist.

4.6 Grünordnung

Der vorliegende Bebauungsplan überplant einen Teil des Innenbereichs von Henstedt-Dorf. Gemäß § 8a (6) BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 des Baugesetzbuchs zulässig sind, nicht als Eingriffe anzusehen. Es findet zwar sachlich eine Beeinträchtigung des Naturhaushalts statt, die aber gesetzlich nicht ausgleichspflichtig ist.

Aus ökologischen Gründen ist das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das für Zufahrten, Stellplätze, Zuwegungen und Außensitzbereichen erforderliche Maß zu beschränken. Aus ökologisch-gestalterischen Gründen sind darüber hinaus private Befestigungen mit versickerungsfreundlichen Belägen, beispielsweise Pflastersteine, zu errichten. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

Sämtliche erhaltenswerten Bäume konnten im Rahmen dieser Planung erhalten bleiben und sind entsprechend festgesetzt. Darüber hinaus sind in der Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B) gemäß § 9 (1) 25a BauGB zusätzliche Bäume geplant.

4.7 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße, Am Wöddel, Teichstraße und Norderstedter Straße. Die aufgezählten Straßen werden - sofern sie innerhalb des Plangeltungsbereichs liegen - sämtlich als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Die Erschließung der im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans neu entstandenen Baugrundstücke im Westen des Plangebietes erfolgt über eine geplante Erschließungsstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. In östlicher Verlängerung der Erschließungsstraße ist ein Gehweg festgesetzt, der an den bestehenden Gehweg nördlich der vorhandenen Reihenhäuser (Mischgebiet 7) anbindet. Dieser Gehweg mit einer Breite von 3,00 m sichert die Zuwegung und Durchfahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge.

Die geplante Erschließungsstraße ist als gepflasterte Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,00 m vorgesehen. Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge werden somit als gleichwertige Verkehrsteilnehmer behandelt.

Zugunsten größerer Gärten besteht keine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Der PKW-Verkehr wendet über die geplante Stellplatzanlage. Für die zukünftigen Reihenhausbewohner stehen Müllsammelbehälter auf der Parkplatzanlage an der Norderstedter Straße zur Verfügung.

Die öffentlichen Parkplätze sollen durch einen von der Fahrbahn abweichenden Pflasterstein oder unterschiedliches Verlegemuster markiert werden.

Entsprechend Kap. 4.4 sind für rd. 37 zusätzliche Wohneinheiten sowie rd. 950 qm gewerbliche Nutzfläche private Stellplätze und öffentliche Parkplätze nachzuweisen.

Infolgedessen sind für die Wohnnutzung rd. 37 Stellplätze und für die gewerbliche Nutzfläche rd. 19 Stellplätze erforderlich, die auf den Privatgrundstücken im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind. Für die zukünftigen Reihenhausbewohner ist eine zusätzliche Stellplatzanlage mit 9 Stellplätzen festgesetzt worden, um den Bewohnern eine bessere Ausnutzung ihrer Grundstücke zu ermöglichen.

Die erforderliche Anzahl der öffentlichen Parkplätze beträgt ein Drittel der notwendigen Stellplätze (Richtwerte gemäß Stellplatzervertrag Schleswig-Holstein). Die öffentlichen Parkplätze (Anzahl = 16) stehen für die Neubebauung im Einmündungsbereich - geplante Erschließungsstraße/Norderstedter Straße - zur Verfügung. Für die vorhandene Bebauung an der Dorfstraße, Am Wöddel und Norderstedter Straße besteht die Möglichkeit des öffentlichen Parkens entlang dieser Straßen.

5.0 VER- UND ENTSORGUNG

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der Schleswig (Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs-AG).

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlußzwang für alle Grundstücke über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg.

Abwasserbeseitigung

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser soll, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Zur Schonung der Trinkwasserreserven kann das Regenwasser allerdings auch hausintern an einen Brauchwasserkreislauf angeschlossen werden. Derartige Brauchwasserkreisläufe z.B. für die Toilettenspülung in den Haushalten können dann sowohl von gering verschmutzten Haushaltsabwässern als auch von dem Regenfallrohr kommenden Regenwasser gespeist werden.

Zwecks Beseitigung des überschüssigen Oberflächenwassers bestehen im Osten des Plangebietes Regenwasserrückhaltebecken, die durch den vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 14 BauGB planungsrechtlich gesichert werden.

Neu herzustellende Regenwasserkanäle bedürfen der Genehmigung gem. § 35 LWG. Entsprechende Anträge sind rechtzeitig vor Baubeginn der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg wahrgenommen.

Für die Grundstücke MI 8 und 9 sind die Müllgefäße am Tag der Abfuhr zu dem vorgesehenen Müllstandort an der Norderstedter Straße zu tragen.

Feuerlöscheinrichtungen

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

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

Bei einem Einsatz der Feuerwehr kann davon ausgegangen werden, daß

- a) die Zufahrten zum Einsatzort von den Straßen Neuer Weg, Am Wöddel, Teichstraße, Dorfstraße und Norderstedter Straße erfolgt,
- b) bei Einsatzende genügend Hilfskräfte zur Einweisung des Fahrzeuges sowie zur Eingliederung in den Straßenraum zur Verfügung stehen,
- c) Feuerwehrfahrzeuge in diesen Fällen rückwärts fahren.

Durch Verbreitung der fußläufigen Erschießung auf 3,00 m wird den Belangen des vorbeugenden Brandschutzes im Rahmen der Bauleitplanung genügend Rechnung getragen.

Altstandortverdachtsflächen

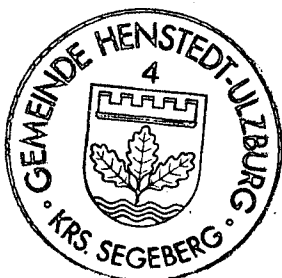
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der unteren Wasserbehörde eine Altstandortverdachtsfläche - Dorfstraße Nr. 5 - bekannt.

Eine Beachtung der Altlastenverdachtsfläche hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

6.0 BODENORDNUNG

Die für die Realisierung der Planung notwendigen Grenzregelungen sollen auf dem Wege gütlicher Einigungen vorgenommen werden.

Ist es jedoch erforderlich, werden von den Möglichkeiten der §§ 45 ff. bzw. 85 ff. BauGB Gebrauch gemacht.



Henstedt-Ulzburg, den 20.07.1998

.....
Bürgermeister