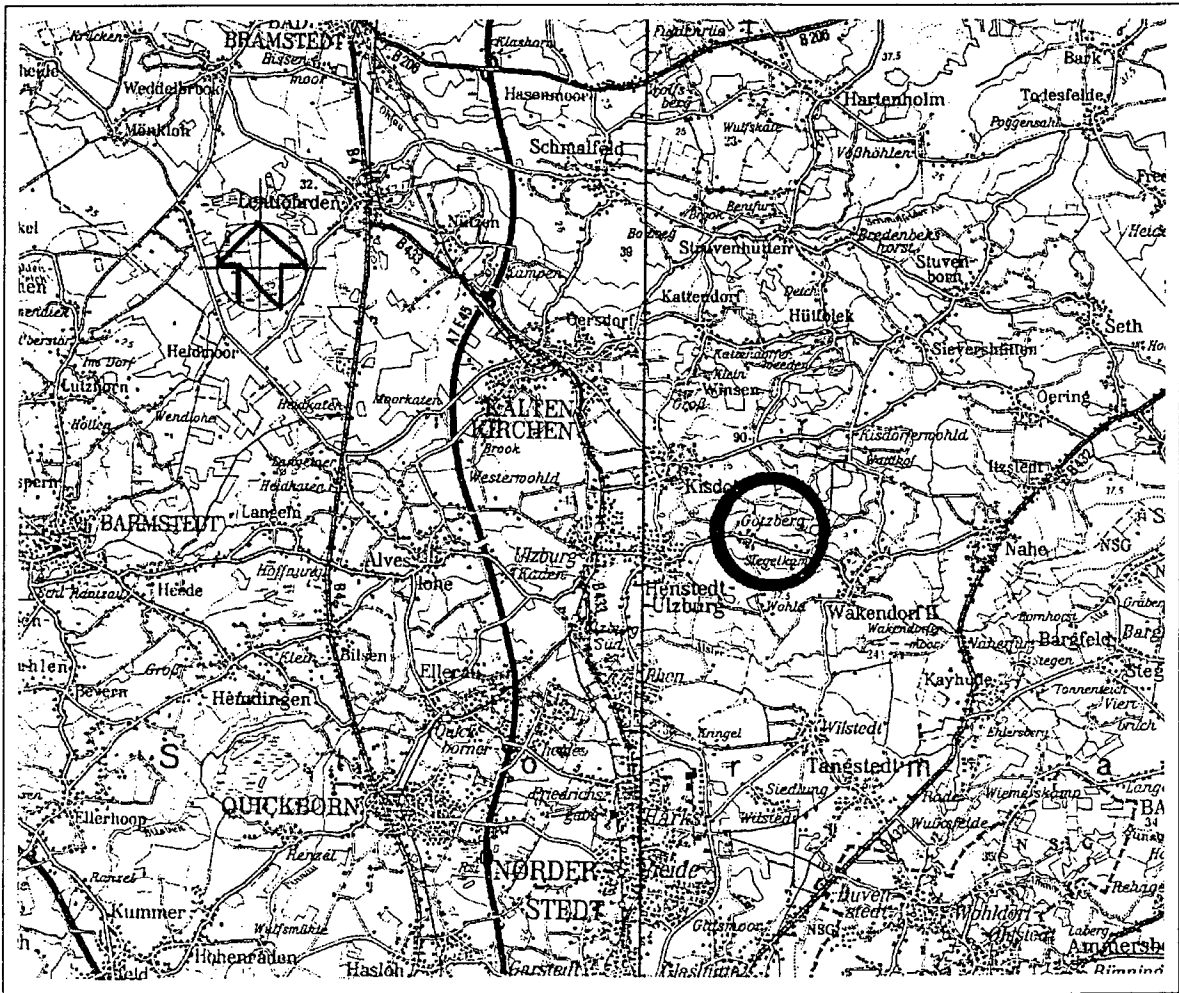


## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 94 "Götzberg" Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für den Kernbereich des Ortsteils Götzberg der Gemeinde  
Henstedt-Ulzburg, d.h. für verschiedene Flurstücke der Fluren 4, 5 und 6  
der Gemarkung Götzberg, entlang der Götzberger Straße (L 75)  
sowie der Straßen Charlottenhain, Höllenhorst, Bleeken und Wohldweg



Übersichtsplan M 1 : 200.000

ARCHITEKTUR  
+ STADTPLANUNG

17.07.2001

Begründung gem. § 9 (8) BauGB vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S 2253)

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1.0 Allgemeine Grundlagen**

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Bestand und Lage des Plangebietes

### **2.0 Zweck und Ziele der Planung**

### **3.0 Übergeordnete Planungsvorgaben**

### **4.0 Planinhalt**

- 4.1 Planerisches Grundprinzip
- 4.2 Landwirtschaft
- 4.3 Art der baulichen Nutzung
- 4.4 Maß der baulichen Nutzung
- 4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 4.6 Mindestgrundstücksgrößen und höchstzulässige Anzahl der Wohnungen
- 4.7 Städtebauliche Daten
- 4.8 Gestaltung
- 4.9 Grünordnung
- 4.10 Verkehr
- 4.11 Altlasten
- 4.12 Denkmalschutz

### **5.0 Ver- und Entsorgung**

### **6.0 Bodenordnung**

### **7.0 Kosten**

**Architektur + Stadtplanung**  
Dipl.-Ing. M. Baum  
Graumannsweg 69 - 22087 Hamburg  
Tel.: 040/441419 - Fax: 040/443105

17.07.2001

## 1.0 Allgemeine Grundlagen

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 20.09.1994 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 94 "Götzberg" für den Kernbereich des Ortsteiles Götzberg der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, d.h. für verschiedene Flurstücke der Fluren 4, 5 und 6 der Gemarkung Götzberg entlang der Götzberger Straße (L 75) sowie der Straßen Charlottenhain, Höllenhorst, Bleeken und Wohldweg 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), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 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 Katasterunterlage (M 1 : 1000) des Vermessungsbüros Patzelt, Norderstedt.

Mit der Ausarbeitung des Grünordnungsplans wurde das Landschaftsplanungsbüro Hess + Jacob, Norderstedt, beauftragt.

Die Immissionsschutz-Stellungnahme für die landwirtschaftlichen Betriebe in Götzberg wurde von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein erstellt.

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

### 1.2 Bestand und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet, der Ortsteil Götzberg befindet sich im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

Der Ortsteil Götzberg weist einen dörflichen Charakter auf. Er entwickelte sich im Bereich Bleeken und dem nördlichen Wohldweg als Haufendorf. Daneben entstand Bebauung entlang der Götzberger Straße (L 75), so dass zugleich eine Straßendorfssituation entstand. Der historische Dorfkern ist durch landwirtschaftliche Gehöfte geprägt. Die sonstige Bebauung ist durch eine Einzelhausstruktur, mit unterschiedlichem Baualter gekennzeichnet.

Von großer Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild sind der alte Baumbestand, insbesondere entlang der Götzberger Straße und auf den Höfen sowie private Grünflächen (teilweise Streuobstwiesen) im Bereich des historischen Dorfkerns und Knickstrukturen, die eine Landschaftsvernetzung bilden. Der Ortsteil Götzberg ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

Die Verkehrsstruktur wird durch die Götzberger Straße (L 75) maßgeblich beeinflusst. Die innerörtlichen Verkehrswege orientieren sich zu dieser Straße hin.

## 2.0 Zweck und Ziele der Planung

Der anhaltende, vielschichtige Struktur- und Funktionswandel im ländlichen Raum erfordert eine planungsrechtliche Steuerung der Ortsentwicklung, auch in Götzberg. Es gilt räumliche Fehlentwicklungen, die aus unkoordiniertem Vorgehen resultieren, zu verhindern.

Auf der Grundlage des Oberziels, eine geordnete Siedlungsentwicklung und die Erhaltung des Landschaftsraumes zu gewährleisten, werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Ziele angestrebt:

- Eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für die ortsansässige Bevölkerung (Sicherung der Eigenentwicklung) primär in Form von Nachverdichtung bzw. einer Ortsarrondierung
- Erhaltung und Entwicklung der historisch gewachsenen Dorfstruktur i.V.m. der Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes u.a. mit Hilfe von gestalterischen Festsetzungen
- Sicherung und Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe
- Planungsrechtliche Erweiterungsmöglichkeiten des Feuerwehrstandortes
- Sicherung von wichtigen Blickbeziehungen (Götzberger Mühle)
- Sicherung und Entwicklung der ortsbildprägenden Grünstrukturen und Gehölze
- Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Landschaftsvernetzung

Die grünordnerischen Belange sind Gegenstand des Grünordnungsplanes, der parallel zum vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt worden ist und bereits von der UNB festgestellt wurde.

### **3.0 Übergeordnete Planungsvorgaben**

#### Regionalplanung

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg - Norderstedt - Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Desweiteren ist die Gemeinde Stadtrandkern 1. Ordnung.

Der Ortsteil Götzberg liegt als einziger Ortsteil Henstedt-Ulzburgs außerhalb der Entwicklungsachse, im Achsenzwischenraum im Ordnungsraum um Hamburg. Der Regionalplan für den Planungsraum 1 formuliert für die Achsenzwischenräume die Erhaltung ihrer bestehenden Strukturen als Grünzonen für Landwirtschaft und Erholung und als ökologische Ausgleichsräume. Um die charakteristischen Eigenarten der Achsenzwischenräume zu bewahren, soll sich im Achsenzwischenraum die Siedlungstätigkeit am örtlichen Bedarf orientieren.

#### Flächennutzungsplan

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

Für die überwiegende Fläche des Bebauungsplanes Nr. 94 "Götzberg" stellt der wirksame Flächennutzungsplan eine Dorfgebietsfläche dar. Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Erweiterung der Dorfgebietsflächen (bislang Flächen für die Landwirtschaft) geplant. Um hierfür die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, wurde die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Henstedt-Ulzburg parallel aufgestellt. Das Verfahren ist bereits abgeschlossen.

### **4.0 Planinhalt**

#### **4.1 Planerisches Grundprinzip**

Das Siedlungswachstum des Ortsteils Götzberg soll lediglich die Eigenentwicklung sichern, d.h. es ist eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für die ortsansässige Bevölkerung vorgesehen.

Gemäß Landesraumordnungsplan (Entwurf Neufassung 1995) können Gemeinden außerhalb der Siedlungsschwerpunkte - und dazu zählt der Ortsteil Götzberg - im Planungszeitraum 1995 bis 2010 eine Flächenvorsorge für den Wohnungsbau in Höhe von bis zu 20 Prozent des heutigen Wohnungsbestandes treffen. Derzeit liegt die Anzahl der Wohneinheiten bei rd. 120. Seitens der Ortsansässigen wird derzeit die Ausweisung von weiteren 23 Bauplätzen zur Deckung des Eigenbedarfs gewünscht. Der ermöglichte Zuwachs von rd. 20 % erscheint angemessen, um eine Abwanderung von Einheimischen zu verhindern. Zudem beabsichtigt die Gemeinde die Überbauung über einem langfristigen Zeitraum zu vollziehen. Desweiteren sind diese zusätzlichen Bauflächen mit der infrastrukturellen, sozialen und ökologischen Tragfähigkeit Götzbergs bzw. dem nahegelegenen Ortsteil Henstedt (3 km) vereinbar, wo sämtliche öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen vorhanden sind.

Im Zusammenhang mit dem Ziel, den dörflichen Siedlungscharakter des Ortsteils Götzberg zu erhalten, soll das Siedlungswachstum sich nicht in Form eines räumlich zusammenhängenden Neubaugebiets am Ortsrand, das sich scharf vom historisch gewachsenen Dorf abgrenzt, vollziehen, sondern entsprechend den Zielformulierungen (vgl. 2.0) und den Aussagen der Regionalplanung in Form von Abrundung und Nachverdichtung der vorhandenen Siedlungsstruktur.

Die im Ort befindlichen Hofstrukturen sollen zudem planungsrechtlich gesichert werden.

Neben einer Baulückenschließung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sollen entlang Charlottenhain, westlich Höllenhorst und beidseitig entlang des südlichen Wohldweges (südlich der Baugrundstücke Nr. 62 und 54) überbaubare Flächen geschaffen werden. Diese Bauflächenfestsetzungen erfolgen in enger Abstimmung mit der Grünordnung.

Um einem "städtischen" Siedlungscharakter entgegenzuwirken, soll die zukünftige Parzellenstruktur mit Grundstücken von mindestens 800 qm gekennzeichnet sein. Im o.g. Sinne soll auch die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden eingeschränkt werden.

Die Feuerwehr, als Gemeinbedarfsfläche, erhält einen Neubau am Westrand des Plangebietes.

Der bisherige Feuerwehrstandort verfügt über keinerlei Stellplätze, die im Einsatz, bzw. Notfall für die Feuerwehrleute erforderlich sind. Das alte Feuerwehrhaus ist abgängig und wird zukünftig nicht weiter genutzt. Der Neubau ist mit 2 Garagenstellplätzen für die Einsatzfahrzeuge, Geräteschuppen, Sanitäreanlagen sowie Schulungsräume vorgesehen.

Die Außenanlagen müssen großzügig gestaltet werden, damit nicht nur die notwendigen Stellplätze für die Fahrzeuge der Feuerwehrleute in ausreichender Anzahl untergebracht werden können, sondern damit die erforderlichen Einsatzübungen auf dem Gelände durchgeführt werden können.

Auf dem nördlichen Teil des Feuerwehrgrundstückes wird eine ca. 400 qm große Ausgleichsfläche als Massnahmenfläche für eine Streuobstwiese oder Gehölzanpflanzung festgesetzt.

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 Bebauungsplanes erfolgen. Beispielsweise bedeutet dies für das Baugrundstück Nr. 69, dass das Wohngebäude selbstverständlich erhalten und gesichert werden soll. Nur im Falle eines unvermeidbaren Abrisses ist zum Schutz des alten Baumbestandes der Neubau innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zu errichten.

Aus ökologischen Gründen (hoher Grundwasserspiegel) sollte auf den Baugrundstücken Nr. 78, 79 und 80 auf Kellergeschosse verzichtet werden.

## 4.2 Landwirtschaft

Bei der für Götzberg typischen Gemengelage von Landwirtschaft und Wohnen können Immissionskonflikte, insbesondere im Zusammenhang mit der intensiven Tierhaltung auftreten.

In Anbetracht der schwierigen städtebaulichen Voraussetzungen werden deshalb die Möglichkeiten der Unterschreitung der Abstände nach den entsprechenden VDI-Richtlinien auf Grundlage der geltenden Rechtssprechung genutzt. Die uneingeschränkte Geltung von Schutzabständen würde bedeuten, dass z.B. die Schweinehaltung in einem Gebiet, das nach § 5 (1) BauNVO u.a. der Unterbringung von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe dienen soll, so eingeschränkt würde, dass ein spezifischer Stallgeruch nicht mehr wahrnehmbar ist. Die Wohnbebauung im Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ist jedoch nicht so schutzwürdig; das Wohnen darf durch die Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe lediglich nicht unzumutbar gestört werden.

Die notwendigen Schutzabstände nach den geltenden VDI-Richtlinien können deshalb im Dorfgebiet halbiert werden.

Im Rahmen der Immissionsschutz - Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (vgl. Anlage) wurden Mindestabstände nach der VDI-Richtlinie 3473 ermittelt. Diese wurden bei den festgesetzten überbaubaren Flächen berücksichtigt und kommen insbesondere bei dem Baugrundstück Nr. 75 und 51 zum Tragen. Für eine Bebauung des Grundstücks Nr. 66 ist aufgrund der Lage innerhalb des Mindestabstandsradius eine Sonderbeurteilung erforderlich.

Unproblematisch wäre eine Überbauung, wenn der landwirtschaftliche Betrieb (Emissionsquelle) aussiedelt bzw. die Rinderhaltung aufgibt oder durch technische Maßnahmen die Geruchsbelästigung soweit einschränkt, dass die Wohnnutzung nicht unzumutbar gestört ist. Da auf dem Baugrundstück z.Zt. ein Güllebehälter steht, der zu dem o.g. landwirtschaftlichen Betrieb gehört, kann davon ausgegangen werden, dass hier erst eine Baumöglichkeit entsteht, wenn die durch die Landwirtschaft bedingten Immissionen nicht mehr vorhanden sind.

## 4.3 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der wirksamen Flächennutzungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung insgesamt als Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung als Dorfgebiet entspricht der derzeitigen landwirtschaftlich geprägten Siedlungs- und Nutzungsstruktur im gesamten Bereich Götzbergs, die auch in der Zukunft gesichert werden soll. Durch diese Festsetzung haben die anderen im Dorfgebiet zulässigen Nutzungsarten auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Zudem kann auch das ländliche Wohnen entwickelt werden, wobei auch eine, für diesen Siedlungstyp charakteristische, verträgliche Mischung mit nicht störenden Gewerbebetrieben möglich ist.

Im festgesetzten Dorfgebiet sind, mit Ausnahme von Tankstellen die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 5 (2) BauNVO zulässig.

Die im § 5 (3) BauNVO genannte Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO), die in Dorfgebieten ausnahmsweise zulässig ist, wird nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die Ausschlüsse begründen sich darin, dass diese Nutzungen nicht mit dem Siedlungs- und Nutzungscharakter des Ortsteils Götzberg vereinbar sind.

## 4.4 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl wird individuell für jedes einzelne Grundstück festgesetzt. Dabei wird bei den noch nicht überbauten Grundstücken von einer maximalen Grundfläche von 150 qm ausgegangen. Dieses Maß ist ausreichend, um ortstypische Baukör-

pergrößen zu erhalten.

Bei dem Baugrundstück Nr. 50 ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, die die Kappungsgrenze von 0,6 bei Dorfgebieten überschreitet; dies kommt durch die geringe Baufläche zustande, die sich wiederum aufgrund der Festsetzung als private Grünfläche "Streuobstwiese" auf dem größten Teil des Grundstücks ergibt. Mit der Grundflächenzahl von 0,8 wird der Gebäudebestand planungsrechtlich gesichert.

Die zulässigen Grundflächenzahlen im Rahmen der bereits überbauten Grundstücke umfassen im wesentlichen den Bestand; in bezug auf die Baugrundstücke von landwirtschaftlichen Betrieben wurde eine Grundflächenzahl festgesetzt, die den zukunftsorientierten landwirtschaftlichen Betrieben noch eine bauliche Entwicklung auf ihren Hofgrundstücken ermöglicht.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 könnten in Verbindung mit der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen usw. dann 60 % der Hofgrundstücksflächen überbaut werden. Im Falle einer Umnutzung der landwirtschaftlichen Betriebe in Wohnnutzung stellen die Grundflächenzahlen ebenfalls ein sinnvolles Maß dar.

Als Zahl der Vollgeschosse werden für sämtliche dargestellten Grundstücke als Höchstmaß zwei Vollgeschosse zugelassen. Zur Verhinderung einer städtebaulich unerwünschten Höhenentwicklung der vorgesehenen Baukörper wird, mit Ausnahme für das geplante Feuerwehrgebäude (7,50 m), die Firsthöhe auf max. 9,00 m über vorhandenem Terrain festgesetzt.

Diese Festsetzungen werden der städtebaulichen Situation im Ortsteil Götzberg gerecht.

#### 4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur ist für das gesamte Plangebiet eine offene Bebauung festgesetzt. Mit Ausnahme der mit den Ziffern 13, 46, 47, 48, 49, 77 und 69 bezeichneten Baugrundstücke (vorhandene landwirtschaftliche Gebäude) sind zudem lediglich Einzelhäuser zulässig. Diese Festsetzungen sollen unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des dörflich geprägten Ortsteils verhindern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen und, wo es aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, durch Baulinien festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zudem für jedes dargestellte Baugrundstück einzeln festgesetzt, um die ortstypische baulich-räumliche Struktur zu erhalten.

Die Festsetzung von Baulinien erfolgt in der Planzeichnung (Teil A) für die Baugrundstücke Nr. 74, 73, 72, 70, 49, 48, 47 und 46 jeweils für die zur Götzberger Straße gerichteten Gebäudefassaden und begründet sich darin, dass die aus der historischen, landwirtschaftlichen Bebauung resultierende Raumkante entlang der L 75 erhalten bleiben soll.

Gemäß der textlichen Festsetzungen dürfen die Baugrenzen auf Baugrundstücken von landwirtschaftlichen Betrieben ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden. Zukünftige bauliche Entwicklungen sollen in erster Linie auf den vorhandenen Hofgrundstücken erfolgen. Wäre diese Entwicklung aufgrund der Baugrenzenfestsetzungen nicht realisierbar, so könnten landwirtschaftliche Betriebe gezwungen sein, zukünftige landwirtschaftliche Bauvorhaben in den Außenbereich zu verlagern. Dieses wäre aus ortsplanerischer Sicht nicht sinnvoll.

Das Ausmaß der Überschreitung ist per Einzelfallentscheidung im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Entlang des südlichen Wohldweges sind die überbaubaren Flächen teilweise vergleichsweise "eng" festgesetzt und schränken damit die Überbaubarkeit der Baugrundstücke relativ stark ein.

Diese Festsetzung erfolgte, um die Blickbeziehungen zur Götzberger Mühle für die Allgemeinheit trotz einer Bebauung so weit wie möglich zu erhalten.

Die Hauptfirstrichtung wird im südlichen Bereich des Wohldweges für die Baugrundstücke Nr. 61, 60, 55 und 56 festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt aus räumlich-gestalterischen Gründen. Entlang des Wohldweges sollen sich die neu entstehenden Gebäude der vorherrschenden Traufrichtung anpassen. Das "einheitliche Neigen" der Dachflächen trägt zu einem harmonischen Übergang zwischen Siedlung und Landschaft bei.

#### 4.6 Mindestgrundstücksgrößen und höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um den Dorfcharakter zu wahren, sind bei Grundstücksteilungen nur Grundstücke zulässig, die eine Mindestgröße von 800 qm je Wohn-/Hauptgebäude nicht unterschreiten. Aufgrund der städtebaulichen Absicht diesen Planbereich überwiegend als Einzelhausgebiet auszuweisen und in seiner ländlichen Struktur zu erhalten sowie um eine sonst mögliche, ungewollte Verdichtung durch Errichtung von mehreren kleinen Wohnungen pro Gebäude mit den entsprechenden Folgeproblemen (erhöhter Infrastrukturbedarf, Stell- und Parkplatzanzahl) zu vermeiden, ist in den textlichen Festsetzungen eine Begrenzung der Wohneinheiten vorgenommen worden.

In den festgesetzten Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig; wobei eine Wohnung von untergeordneter Größe sein muss.

Bei der Nutzungsänderung eines bestehenden landwirtschaftliche Gebäudes nach §35 Abs.4 Nr.1 BauGB sind maximal 5 Wohneinheiten zulässig. Damit soll eine für den Ortsteil Götzberg untypische Wohnungsdichte vermieden werden.

#### 4.7 Städtebauliche Daten

Der Planbereich, in der Planzeichnung durch eine unterbrochene, schwarze Linie gekennzeichnet, umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 28,0 ha.

Hiervon entfallen auf:

Bauflächen (Dorfgebiet) (§ 9 (1) 1 BauGB / § 5 BauNVO)	ca.	11,1	ha
---	-----	------	----

<u>Fläche für Gemeinbedarf</u> <u>"Feuerwehr" (§ 9 (1) 5 BauGB)</u>	ca.	0,3	ha
--	-----	-----	----

<u>Straßenverkehrsflächen</u> (§ 9 (1) 11 BauGB)	ca.	1,6	ha
---	-----	-----	----

Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)	ca.	0,9	ha
---	-----	-----	----

Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)	ca.	0,1	ha
---	-----	-----	----

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18 BauGB)	ca.	9,8	ha
--	-----	-----	----

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)	ca.	4,2	ha
---	-----	-----	----

davon entfallen auf:

Ausgleichsflächen "Streuobstwiese":	ca.	1,5	ha
--	-----	-----	----

Knickschutzstreifen:	ca.	1,9	ha
----------------------	-----	-----	----



Knicks, anzupflanzen (§ 9 (1) 25a BauGB)	ca. 0,1 ha (rd. 270 m)
Knicks, vorhanden (§ 9 (1) 25b BauGB)	ca. 0,7 ha (rd. 2300 m)

#### 4.8 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.

Neben einheitlicher Materialwahl und Farbgebung sind durchgängige Konstruktionsprinzipien sowie Grund- und Aufrissysteme entscheidende gestaltprägende Faktoren. Hierzu gehören weiterhin Gebäudeproportionen, -form, -stellung zur Straße, Dachform und -neigung, maßstabsbildende und gliedernde Fassadenelemente wie Fenster und Türen.

Für die Außenwände der Haupt- und Nebenanlagen ist Sichtmauerwerk zulässig.

Um der heutigen Gestaltung von landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsgebäuden gerecht zu werden, können die Außenwände landwirtschaftlicher und gewerblicher Betriebsgebäude auf Teilflächen der Fassaden (bis zu einem Flächenanteil von 25 %) auch mit senkrechter Holzverbretterung, senkrecht verlaufenden Wellfaserzementplatten oder senkrecht verlaufenden gewellten oder profilierten Blechen gestaltet werden. Die o.g. Außenwandgestaltung ist in rot- bis dunkelbraunen oder dunkelgrünen Farbtönen zu gestalten, bei Verbretterungen auch im Holz-Naturton.

Darüber hinaus sind Holzfassaden, mit Ausnahme der Baugrundstücke entlang der Götzberger Straße, Bleeken und des nördlichen Wohldweges einschließlich der mit den Ziffern 63 und 53 bezeichneten Baugrundstücke, zulässig. Da Holzfassaden nicht ortsbildtypisch sind, sind sie entlang der zentralen Bereiche des Ortsteils textlich ausgeschlossen, ansonsten aber zulässig, da sie unter ökologischen Gesichtspunkten sinnvoll sind und sich insbesondere im Bereich der Siedlungsränder aus gestalterischer Sicht harmonisch in die Landschaft integrieren lassen.

Im Sinne einer ortstypischen Dachgestaltung wird eine Minstdachneigung von 30° und eine maximale Dachneigung von 45° festgesetzt. Die Dächer sind mit Pfannen in roten bzw. rotbraunen Farbtönen einzudecken. Zudem sind Reetdächer zulässig. Im Falle der Errichtung von Reetdächern wird auf die Landesbauordnung, § 37, hingewiesen, wo die Abstandsflächen geregelt werden.

Mit Ausnahme der Wohnhäuser der Baugrundstücke entlang der Götzberger Straße, Bleeken und des nördlichen Wohldweges, einschließlich der mit den Ziffern 63 und 53 bezeichneten Baugrundstücke, sind aus ökologischen Gründen alternative Dachbegrünungen zulässig. In Verbindung mit begrünten Dächern ist eine, den Anforderungen entsprechend, geringere Dachneigung von minimal 15° zulässig.

Der Ausschluss von Gründächern im zentralen Bereich des Ortsteils wird vorgenommen, da Gründächer nicht ortstypisch sind und hier die historisch gewachsene Struktur stören würden.

Im Sinne einer funktionalen Gebäudenutzung können jedoch landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude auch mit symmetrisch geneigten Satteldächern mit minimal 15° Dachneigung gestaltet werden. Dabei ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

Die Sockelzonen der Baukörper sind nicht höher als maximal 0,3 m zu gestalten.

Drempel dürfen eine maximale Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. In Verbindung mit begrünten Dächern und einer Dachneigung von 15° sind auch höhere Drempel bis maximal 1,50 m zulässig, um konstruktiv ein zweites Vollgeschoss errichten zu kön-

nen.

Betongaragen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

Darüber hinaus sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit Flach- oder Pultdach mit Kletter- und Schlingpflanzen zu begrünen.

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.

Die vorhandenen, ortsbildtypischen Feldsteinmauern sollten auf jeden Fall erhalten werden.

Im Sinne der Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes sollte eine Umnutzung von ortsbildprägender leerstehender landwirtschaftlicher Bausubstanz einem Abriss Vorzug gegeben werden. Abgängige Bausubstanz ist im Zuge einer Neubebauung in ortsgerechter Architektur zu ersetzen. Ortsuntypische Anbauten und Materialien an zuerhaltenden Gebäuden sollten im Rahmen von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beseitigt werden.

#### 4.9 Grünordnung

Die zukünftige Errichtung von baulichen Anlagen und Erschließungswegen im Plangebiet stellt aufgrund der Bodenversiegelung einen Eingriff in Landschaft und Natur dar.

Die Notwendigkeit dieses Eingriffs begründet sich aus städtebaulicher Sicht mit dem dringenden Bedarf von Bauflächen für den Eigenbedarf im Ortsteil Götzberg (vgl. Kap. 3.0).

Parallel zu dem Bebauungsplan werden die landschaftspflegerischen Belange in einem Grünordnungsplan behandelt.

Neben der Beschreibung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie eine Darstellung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind in die Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B) eingearbeitet worden. Die im Rahmen des Grünordnungsplans erstellte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zeigt das Erfordernis der Darstellung von Flächen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen. Die Ausgleichsflächen sind innerhalb des Plan Geltungsbereiches an den Siedlungsrändern Götzbergs als Pufferzone zwischen Siedlung und freier Landschaft festgesetzt.

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 für private Befestigungen versickerungsfreundliche Beläge, beispielsweise Pflastersteine, herzustellen. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

Um die vorhandenen Knicks resp. den alten Baumbestand weitestgehend zu schützen, werden in der Planzeichnung (Teil A) für die Baugrundstücke Nr. 78, 79 entlang der Südseite der Götzberger Straße Grundstückszufahrten festgesetzt, die unbedingt einzuhalten sind. Teilweise werden zwei benachbarte Grundstücke mit einer Zufahrt erschlossen.

Zu erhaltende Bäume, Gehölze und Knicks sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen zu erhalten. Außerdem ist die fachgerechte Pflege der Knicks zu gewährleisten.

#### 4.10 Verkehr

Die zentrale Erschließung des Ortsteils Götzberg stellt die Götzberger Straße (L 75) dar.

Die interne Erschließung des Ortsteils erfolgt über die Straßen Charlottenhain, Höhlenhorst, Wohldweg und Bleeken. Die aufgezählten Straßen werden sämtlich als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes werden keine weiteren öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Die im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes festgesetzten überbaubaren Flächen der Grundstücke Nr. 10, 17, 21, 22, 28, 29, 30, 31, 32, 78 und 79 werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen.

Private Stellplätze sind bei dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### **4.11 Altlasten**

In der Gemeinde Henstedt-Ulzburg liegt das Verzeichnis der Altstandortverdachtsflächen vor. Danach ist der vorliegende Bebauungsplan nicht von solchen Flächen betroffen. Hinsichtlich möglicher Altstandortverdachtsflächen wird jedoch darauf hingewiesen, dass evtl. notwendige Untersuchungen dieser Flächen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen sind. Dabei sind Art und Umfang mit der Wasserbehörde abzustimmen. Ergibt sich daraus eine Gefährdung, so wird die Sicherung oder Sanierung durchgesetzt.

#### **4.12 Denkmalschutz**

Die Götzberger Mühle ist eingetragenes Kulturdenkmal (§ 5 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz). Von Planungs- oder Baumaßnahmen, die die Kulturdenkmale oder ihre Umgebung berühren, bedürfen der Genehmigung des Landrates des Kreises Segeberg als untere Denkmalschutzbehörde (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 Denkmalschutzgesetz).

### **5.0 Ver- und Entsorgung**

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der Schleswig (Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs-AG). Die Standorte von zwei geplanten Trafostationen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg. Durch Neubebauungen dürfen keine Rohrleitungen überplant werden.

#### Abwasserbeseitigung

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

Durch Neubebauungen dürfen keine Rohrleitungen überplant werden.

#### Oberflächenentwässerung

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser wird, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht. Eine zentrale Anlage für die Beseitigung des Oberflächenwassers ist nicht geplant. Für viele Grundstücke besteht die Möglichkeit, die Ableitung des Oberflächenwassers privatrechtlich zu sichern. Sollte dennoch der Bau von öffentlichen Entwässerungsanlagen aus Erschließungsgründen notwendig werden, wird die Gemeinde erforderliche Anlagen des bestehenden Generalplanes für die Oberflächenentwässerung in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg realisieren.

Zur Schonung der Trinkwasserreserven könnte 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 wie von dem Regenfallrohr kommenden Regenwasser gespeist werden.

#### Abfallbeseitigung

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

#### Feuerlöscheinrichtungen

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen. Bei weicher Bedachung, die nicht gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig ist (Reetdächer) besteht i.d.R. ein Löschwasserbedarf von 96 cbm/h für eine Löschezit von 2 Stunden, ansonsten besteht für Misch- resp. Dorfgebiete mit einer geringen Gefahr der Brandausbreitung (feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen) i.d.R. ein Löschwasserbedarf von 48 cbm/h für eine Löschezit von 2 Stunden.

### **6.0 Bodenordnung**

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

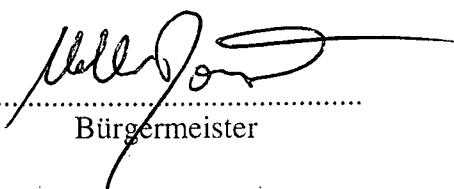
Sollte es jedoch erforderlich werden, muss von den Möglichkeiten der §§ 45 ff. bzw. 85 ff. BauGB Gebrauch gemacht werden.

### **7.0 Kosten**

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Henstedt-Ulzburg voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

DM 233600 .....

Henstedt-Ulzburg, den 18. Juli 2001

  
.....  
Bürgermeister

