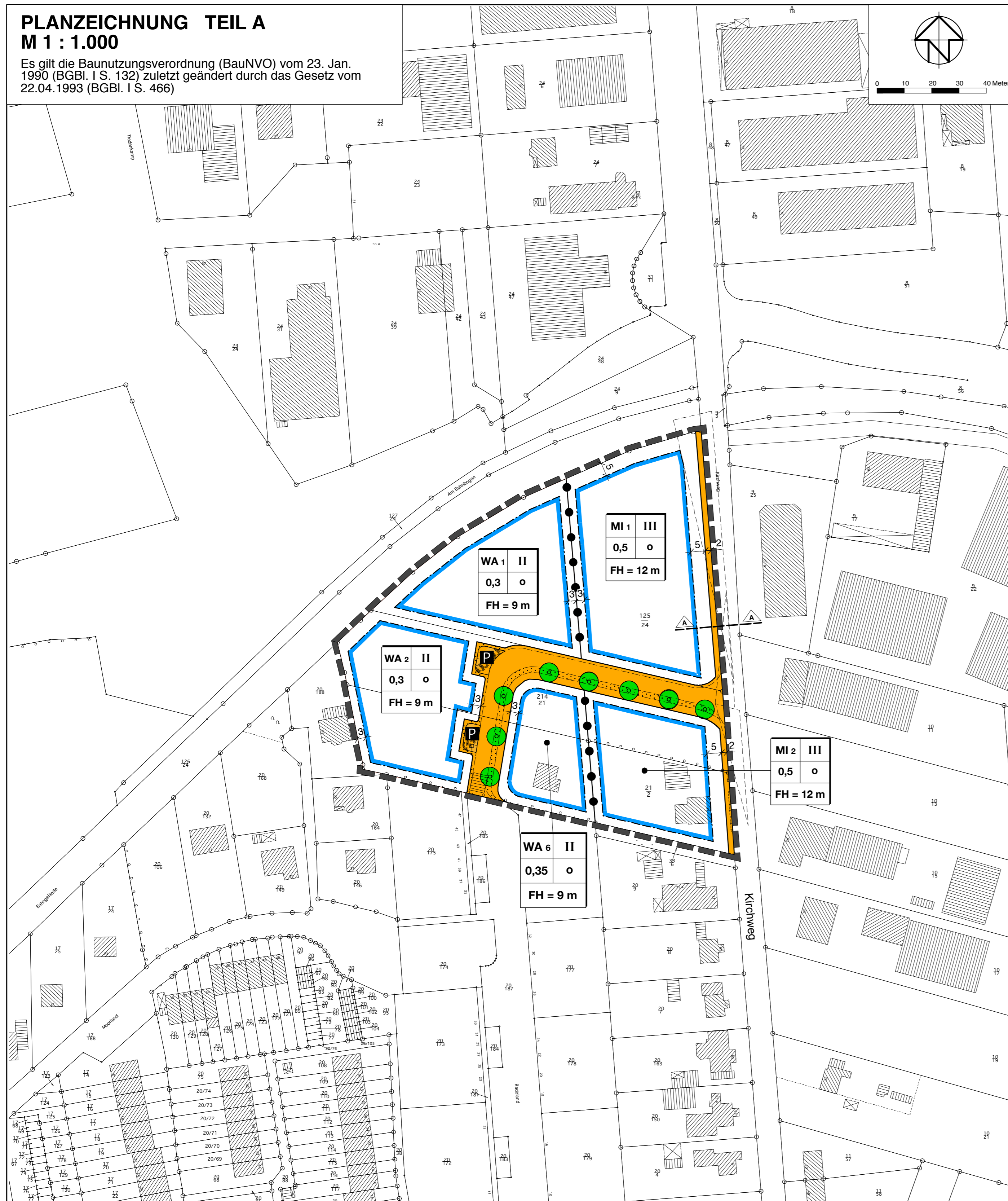


SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "RADELAND", 5. ÄNDERUNG

PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 1.000

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)



TEXT TEIL B

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

- In den festgesetzten Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) 6, 7, 8 BauNVO sowie gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen sind der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die Oberkante der Straße, die das jeweilige Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfrost.

2.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 und 25 BauGB

- Alle neu anzupflanzenden Bäume im Straßenraum sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern (Ramschutz).
- Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen.
- Carports, Garagen und Nebenanlagen sind durch Kletter- und Schlingpflanzen (je 2,00 m türlose Wandlänge mind. eine Pflanze) zu begrünen.
- Geh- und Radwege, Geh- Fahr- und Leitungsrechte, Grundstückszufahrten sowie Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Bodenaufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.
- Einfriedigungen zum öffentlichen Raum sind nur als Laubgehölzpflanzung, auch in Verbindung mit eingegrüntem Maschendraht- oder Holzlatenzäun, mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Es sind nur heimische Gehölzarten zulässig.

3.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- Grundstücke, die nicht an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen, sind über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit einer Mindestbreite von 3,50 m zu erschließen.

4.0 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Alle Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sind entsprechend der technischen Baubestimmung der DIN 4109 zu schützen. Wohn- und Schlafräume sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit dies nicht möglich ist, sollte der erforderliche Schallschutz der Wohn- und Schlafräume in den betroffenen Gebäuden durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Schlafräume sind ggf. zusätzlich mit schalldämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten.
- Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gem. 16. BmSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für Wohn- und Schlafräume ist zu gewährleisten und im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

5.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO

- Garagen mit Wänden aus Waschbeton sind ausgeschlossen.
- Tiefgaragen, die nicht durch Gebäude überbaut sind, sind mit einer Erdschichtüberdeckung von mind. 0,60 m zu versehen und zu begrünen.

Hinweis: Die übrigen gestalterischen Festsetzungen aus den vorangegangenen Änderungen entfallen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschuss vom 05.03.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Umschau am 05.09.2012 erfolgt.
- Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschuss vom 05.03.2012 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 13.08.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.09.2012 bis 15.10.2012 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Umschau am 05.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 03.09.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Henstedt-Ulzburg, den 11.12.2012 Siegel in Vertretung

(1. stellv. Bürgermeisterin)
Elisabeth von Bressensdorf

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.11.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20.11.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 11.12.2012 Siegel in Vertretung

(1. stellv. Bürgermeisterin)
Elisabeth von Bressensdorf

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Henstedt-Ulzburg, den 11.12.2012 Siegel in Vertretung

(1. stellv. Bürgermeisterin)
Elisabeth von Bressensdorf

- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am in der Umschau 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 in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den Siegel in Vertretung

(1. stellv. Bürgermeisterin)
Elisabeth von Bressensdorf

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.11.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37, 5. Änderung "Radeland" für das Gebiet: südlich des AKN-Gleises - westlich des Kirchweges - östlich der Bebauung Moorland - nördlich der Reihenhausbauung Radeland - im Ortsteil Ulzburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- WA 1** Allgemeine Wohngebiete mit Nummerierung § 4 BauNVO
- MI 1** Mischgebiete mit Nummerierung § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- z.B. **0,3** Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- z.B. **1** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO
- z.B. **FH = 12 m** Firsthöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen und Baulinien § 9 (1) 2 BauGB

- o** Offene Bauweise § 22 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- P** Öffentliche Parkfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 25 BauGB

- Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung § 1 und § 16 BauNVO

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

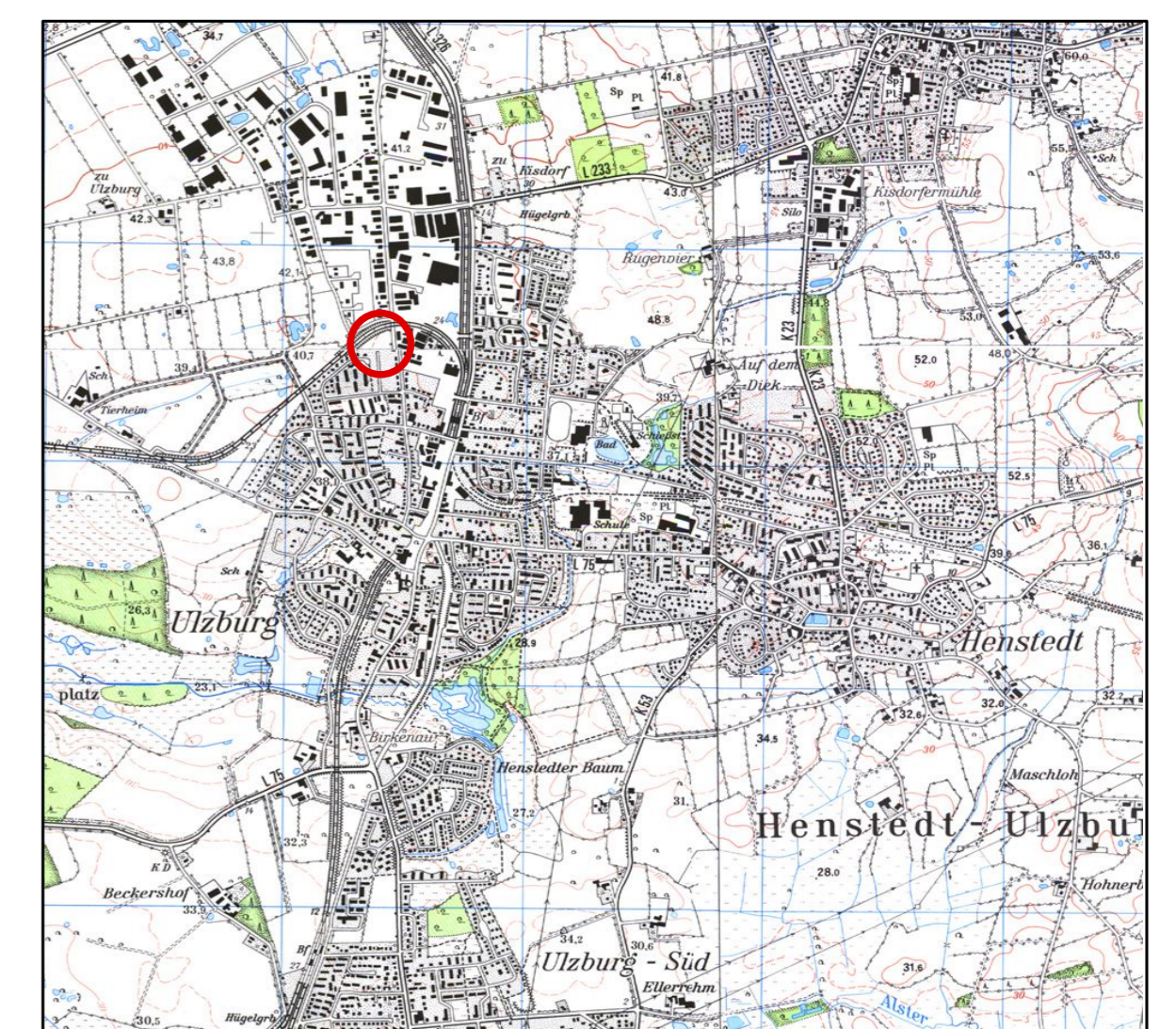
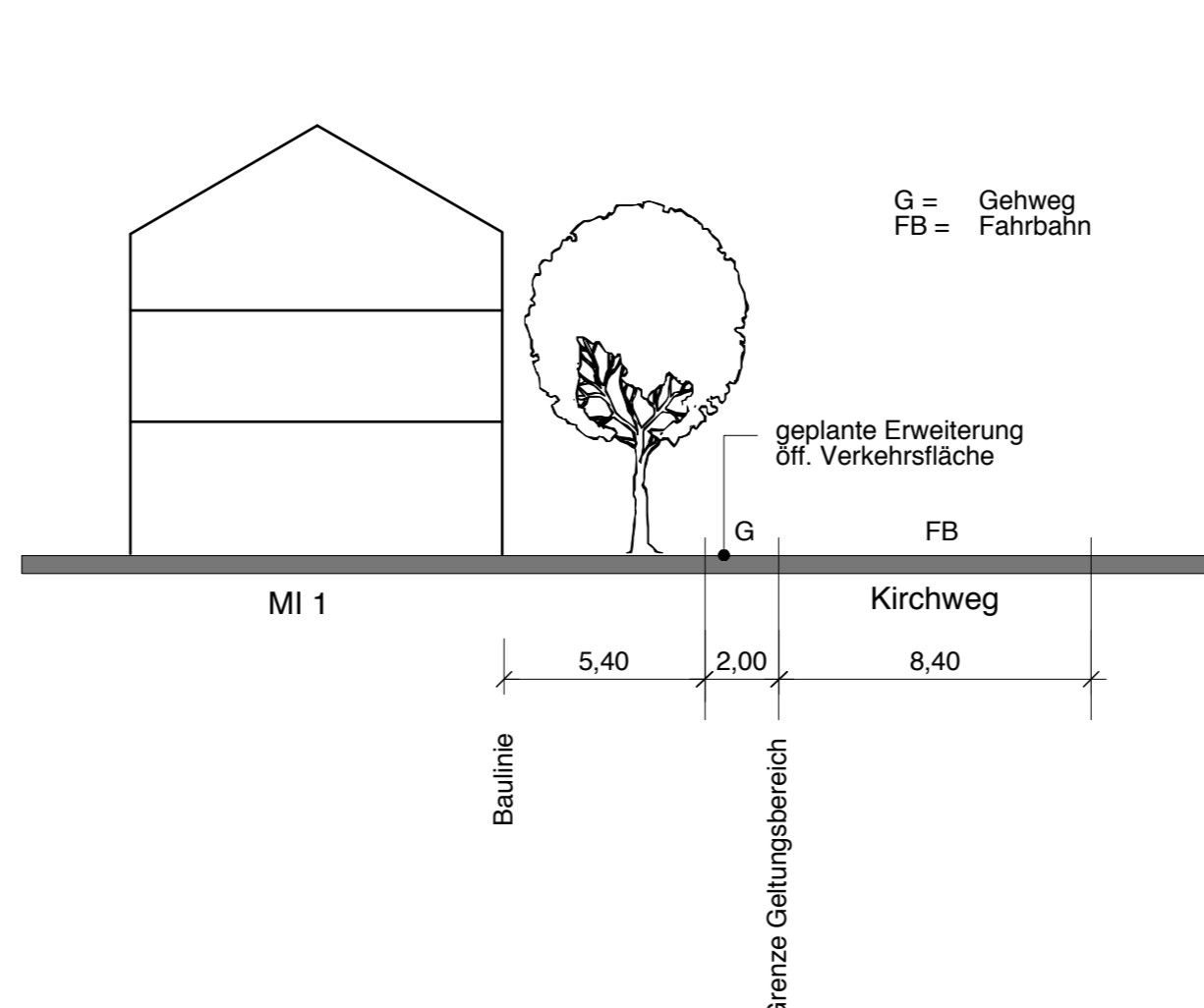
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorgesehene Grundstücksgrenzen
- z.B. **20/8** Flurstücksbezeichnung
- Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün
- z.B. **—** Bemaßung
- Sichtdreieck
- Lage Schnittlinie

Alle Maße sind in Metern angegeben

STRASSENQUERSCHNITT M 1 : 200

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Schnitt A - A



SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "Radeland" 5. Änderung



Für das Gebiet:
südlich des AKN-Gleises - westlich des Kirchweges - östlich der Bebauung Moorland -
nördlich der Reihenhausbauung Radeland - im Ortsteil Ulzburg

**ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG**
Baum - Schwormstedte GbR
22087 Hamburg, Grammerweg 69
Tel. 040 / 44 31 19
Fax. 040 / 44 31 05

Endgültige Planfassung
20.11.2012

Bearbeitet: Gomes Martinho Gezeichnet: Pasdzior Projekt Nr.: 1205