

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548, 1551).



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011.

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- MI** Mischgebiete
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. GH max. 9,5 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN**
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- GRÜNFLÄCHEN**
- privat** Private Grünflächen
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung: Bäume
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung (Vorgesehene Oberflächenentwässerung)
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
- z.B. 1/3 Flurstücksnummer

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

- 1.1 Im Mischgebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemeinen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6,7 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 Als Bezugspunkt für die Bemessung der maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten die jeweiligen eingemessenen und dargestellten Bezugspunkte.

2 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 2.1 Die Errichtung von Garagen oberhalb der Geländeoberfläche ist unzulässig.
- 2.2 Tiefgaragen sind außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen unzulässig.
- 2.3 Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einem mindestens 80 cm starken, durchwurzelbaren Substratbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Wege, Terrassen, Feuerwehrzufahrten und Kleinkinderspielflächen.

3 Entwässerung

- 3.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt und genutzt wird, auf der dafür vorgesehenen Fläche (Regenrückhaltung) sowie auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.
- 3.2 Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich über Wasserläufe, offene Mulden und oberflächennah verlegte Rohrleitungen abzuleiten und in die Mulde neben dem Wall an der westlichen Grundstücksseite einzuleiten. Über die Mulde erfolgt der Abfluss in die geplante Versickermulde.

4 Rettungsweg

- 4.1 Der sog. Rettungsweg über das Gelände der Tankstelle (Flurstück 4/39) ist durch eine Pforte o.a. zu verschließen, so dass eine regelmäßige Nutzung dieses Weges als Zugang oder Zufahrt zum Vorhabengelände ausgeschlossen ist.

II. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1 Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 1.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der Charakter der vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.
- 1.2 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist unter Berücksichtigung des größtmöglichen Erhalts des Gehölzbestandes die Errichtung einer Sichtschutzwand auf dem vorhandenen Wall zulässig.

2 Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 2.1 Innerhalb der Mischgebietsfläche sind acht standortgerechte mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.2 Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m² durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Schilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
- 2.3 Das Dach des Hauptgebäudes im Mischgebiet 1 ist zu 70 % vegetationsfähig zu gestalten und extensiv zu begrünen.
- 2.4 Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit flach oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind vegetationsfähig zu gestalten und extensiv zu begrünen.
- 2.5 Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Verkehrsflächen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m aufweisen und begrünt werden.
- 2.6 Herausragende Teile von Tiefgaragen, Stützwänden einschließlich erforderlicher Absturzicherungen von mehr als 1,0 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.
- 2.7 Die Sichtschutzwand ist beidseitig mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Dabei ist mindestens alle 2 m eine Schling- oder Kletterpflanze zu pflanzen.
- 2.8 Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Qualitäten zu verwenden (Arten: vgl. Erläuterungsbericht zum Grünordnerischen Fachbeitrag):

Einzelbäume
mittelkronige Laubbaumarten, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang

Hecken auf privaten Grundstücken
verpflanzte Sträucher, 100-150 cm, 3-4 Stück/lfm

Bepflanzung des Walls

standortgerechte, heimische Arten des regionaltypischen Knickartenspektrums, zu max. 25 % aus Bäumen und zu mind. 75 % aus Sträuchern

Baumarten: Heister, 2x verpflanzt, 125/150 cm

Straucharten: Sträucher, 2x verpflanzt, 60/100 cm

Die Pflanzung ist mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 1,5 qm vorzunehmen. Es sollten vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden.

3 Schutzmaßnahmen für Boden- und Wasserhaushalt

- 3.1 Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen außerhalb der Tiefgarage sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung ist hier nicht zulässig.
- 3.2 Das von den Mischgebietsflächen anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich im Plangebiet zur Versickerung zu bringen. Das geplante Kleingewässer ist naturnah auszuführen (unterschiedliche Tiefenzonen, unregelmäßig gestaltete Uferlinien usw.). Die Böschungen und Ufer sind mit Neigungen zwischen 1:3 und 1:5 auszuführen. Am südlichen Uferbereich sind Initialpflanzungen durch Weiden vorzunehmen, der Einsatz von Fischen ist nicht zulässig.
- 3.3 Dachdeckungen und Dachinstallationen (wie z.B. Dachrinnen, Fallrohre, Blechabdeckungen) aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe ins abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.
- 3.4 Drainagen sowie bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

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

- 4.1 Naturschutzrechtlich erforderlicher Ausgleichsbedarf soll über Maßnahmen aus dem gemeindlichen Ökoko-Konto planextern zugeordnet werden:
-Dem Ausgleichsbedarf von 2.540 m² werden Maßnahmen des gemeindlichen Ökoko-Kontos im Bebauungsplan Nr. 110 in der Gemarkung Ulzburg, Flur 9, Flurstücke 22/0 zugeordnet.

4.2 Aus Artenschutzgründen sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- Fällung der Gehölze bzw. Bäume gem. § 39 (5) BNatSchG nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09.
- Räumung des Baufeldes nicht im Zeitraum vom 15.3. bis zum 31.7.
- Abriss der Garage innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln nur nach vorheriger Begutachtung.

III. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBauO SH)

- 1.1 Solaranlagen auf geeigneten Dächern sind im gleichen Neigungswinkel und gleicher Ausrichtung anzubringen wie die übrige Dachfläche.
- 1.2 Die Außenwände sind zu mindestens 50 % aus Verblend- oder Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun herzustellen. Verkleidungen und Gliederungselemente können in einem untergeordneten Anteil in Holz, in Naturfarben, oder in farbig gestalteten Flächen sowie aus Putz in den Farben weiß oder altweiß hergestellt werden. Fensterflächen sind nicht mitzurechnen.
- 1.3 Dächer von Hauptgebäuden sind in roten, braunen, grünen oder schwarzen Farbtönen einzudecken. Der Anteil blankmetallischer Dacheindeckungsflächen ist auf das bautechnisch erforderliche Maß (Einfassungen, Kehlauskleidungen etc.) zu beschränken.
- 1.4 Müllsammelplätze sind mit einem Berankungsgerüst mit einer ausreichenden Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptgebäuden und Nebenanlagen zu integrieren.

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.11.2016 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße“ für das Gebiet östlich der Trasse AKN - Eisenbahn AG, westlich der Hamburger Straße, südlich der Straße Alter Burgwall, nördlich der Wanderwegverbindung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 11.05.2015. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 20.01.2016 bis zum 03.02.2016 und durch Abdruck in der UMSCHAU am 20.01.2016 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.04.2016 bis zum 08.05.2016 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 29.03.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 18.07.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.10.2016 bis zum 07.11.2016 während der Öffnungszeiten des Rathauses nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 28.09.2016 in der UMSCHAU und durch Aushang in der Zeit vom 28.09.2016 bis zum 07.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 04.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Henstedt-Ulzburg, 20.12.2016

Siegel

Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Der Bürgermeister

Bauer

7. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Norderstedt, den,

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Datum vom mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 13.12.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, 20.12.2016

Siegel

Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Der Bürgermeister

Bauer

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Henstedt-Ulzburg, 20.12.2016

Siegel

Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Der Bürgermeister

Bauer

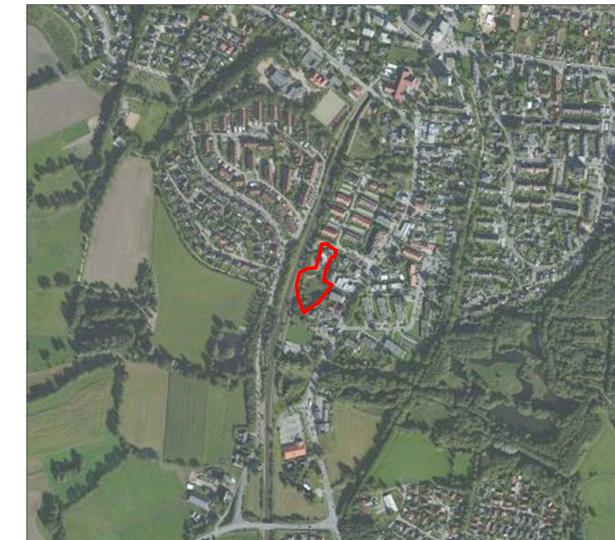
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am in der UMSCHAU und durch Aushang in der Zeit vom bis zum 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, Entschädigungsansprüchen 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,

Siegel

Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Der Bürgermeister

Bauer



Luftbild ohne Maßstab

Satzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg über die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 "Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)"

Für das Gebiet östlich der Trasse AKN - Eisenbahn AG, westlich der Hamburger Straße, südlich der Straße Alter Burgwall, nördlich der Wanderwegverbindung.

Mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 LBauO SH