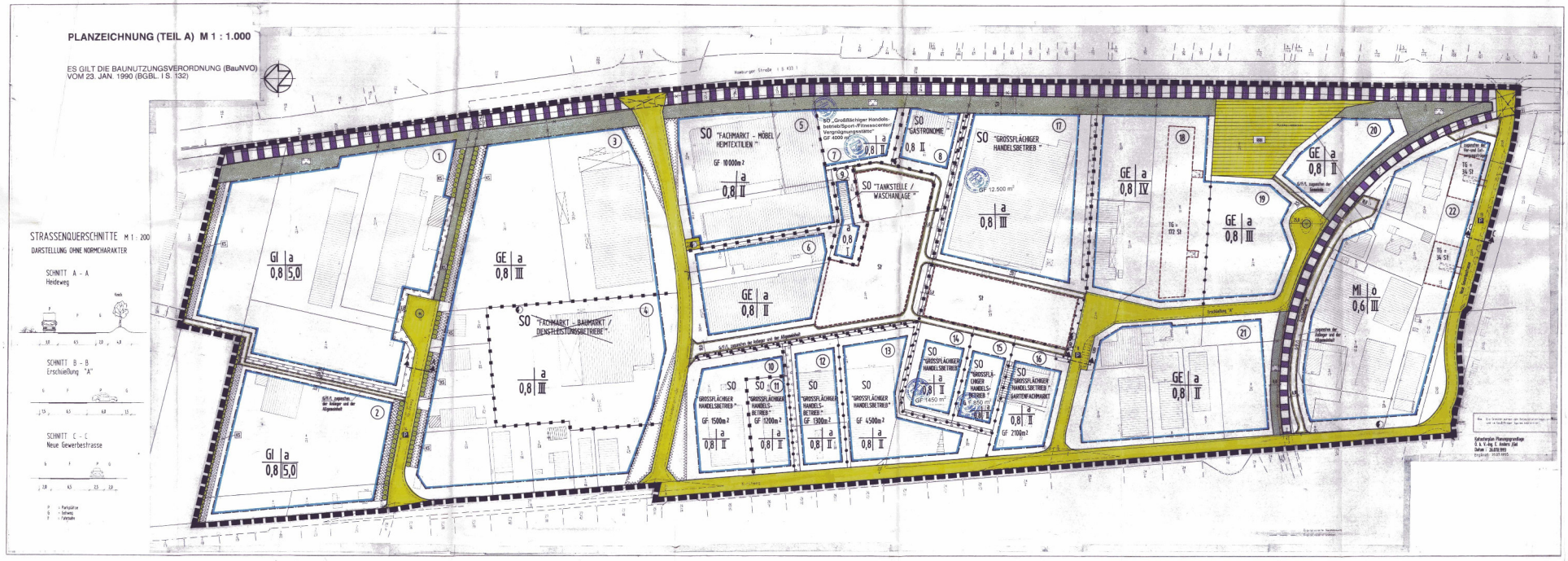
SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 59 "GEWERBEGEBIET ULZBURG - KIRCHWEG / GUTENBERGSTRASSE"

6. a) Die Gemeindevertretung hat am 18.02.1997 einen satzungsänderenden Beschluß gefasst, um die vom Landrat des Kreises Segeberg in seiner Verfügung vom 07.12.1995, Az. 5203/8951.21, gehend gemachten Rechtsverstöße auszuräumen und die Hinweise zu beachten. Die daraufhin vorgenommenen Änderungen in der Planzeichnung und im Text sind durch Biegelung kenntlich gemacht.

Henstedt-Ulzburg, 07.04.1997

(Bürgermeister)



5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.11.1994/20.06.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt.

Henstedt-Ulzburg, den 07.09.1995

(Bürgermeister)

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.06.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.06.1995 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 07.09.1995

(Bürgermeister)

7. Der katastermäßige Bestand am ...21. Juli 1995..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kat.-Amt, 2107/995
Ort, Datum
Schaitkatastr. 5
24783 Kiel
Tel. 0431/92425

(Unterschrift)
(Siegel, bestätigende Vermerke)

8. Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 und Absatz 3 BauGB und § 92 Abs. 4 LBO ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Segeberg hat mit Verfügung vom 27.05.1997, Az. 5203/8951.21 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Henstedt-Ulzburg, den 02.06.1997

(Bürgermeister)

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

Henstedt-Ulzburg, den 02.06.1997

(Bürgermeister)

10. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 09.06.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 09.06.1997 in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den 09.06.1997

(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Sch.-H.S. 321) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.06.1995 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Segeberg gemäß § 11 BauGB und § 92 LBO folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 59 "Gewerbegebiet Ulzburg - Kirchweg/Gutenbergstraße" für das Gebiet südlich des Bebauungsplans Nr. 49 "Brahmkoppel" - westlich der Hamburger Straße (B433) nördlich des Bebauungsplans Nr. 74 "Bahnhof" - östlich des Kirchweges, d.h. östlich der Bebauungspläne Nr. 48 "Tiedenkamp" und Nr. 31 "Immenhacken", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ZEICHENERKLÄRUNG /FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- MI — Mischgebiete § 6 BauNVO
- GE — Gewerbegebiete § 8 BauNVO
- GI — Industriegebiete § 9 BauNVO
- SO — Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- z = GF 1500m² — Geschoßfläche
- z = 5,0 — Baumassenzahl
- z = 0,8 — Grundflächenzahl
- z = II — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

- o — offene Bauweise § 22 BauNVO
- a — abweichende Bauweise § 22 BauNVO
- Baugrenzen § 23 BauNVO

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB

- St — Stellplätze
- Tiefgaragen mit Zufahrten

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB

- KS — Knickschutzstreifen

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- P — öffentliche Parkplätze
- Bahnanlagen (AKN) § 9 (6) BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen sowie Abwasserbeseitigung § 9 (1) 12 BauGB

- Elektrizität
- RRK — Regenwasserrückhaltebecken

Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

- Parkanlage
- KS — Knickschutzstreifen
- Sichtdreieck
- z = 6 — Nummerierung der überbaubaren Flächen bzw. der Baugebiete
- z = II/II — Flurstücksbezeichnung
- Straßenbegleitgrün
- Abdeckelung des AKN-Troges

Alle Maße sind in Meter angegeben

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung § 1-16 BauNVO
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 BauNVO

Darstellung ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- künftig fortfallende Flurstücksgrenzen
- Knick, vorhanden

TEXT (TEIL B)

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

1.1 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebiet sind gem. § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) 5,8 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebiet werden gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebiet und in den Gewerbegebieten sind Spielhallen u.ä. Unternehmungen im Sinne des § 33 der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten, mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Betriebe, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen (§ 1 (5) und (9) BauNVO).

1.4 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebiet, den Gewerbegebieten 3, 6, 18, 19, 20 und den Industriegebieten sind gem. § 1 (5) und (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe nach § 6 (2) 3 BauNVO bzw. § 8 (2) 1 BauNVO bzw. § 9 (2) 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Betriebe des Kraftfahrzeughandels, des Handels mit Bau- und Brennstoffen sowie des Versandhandels. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe (nur bei Belieferung zu einer Größe von 300 qm GF) zulässig, wenn sie nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln, wenn der Einzelhandel in einem unterbetrieblichen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht und dessen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

1.5 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Gewerbegebieten ist gem. § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässige Nutzung nach § 8 (2) 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.6 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Gewerbegebieten 1, 12, 13, 14, 15, 16 sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.7 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Industriegebiete wird die maximale Traufhöhe mit 15,0 m über Oberkante Gelände festgesetzt (§ 16 (3) 2 BauNVO).

1.8 Für das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Mischgebiet wird die maximale Traufhöhe mit 7,0 m über Oberkante Gelände festgesetzt (§ 16 (3) 2 BauNVO).

1.9 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Sondergebiet 17 darf pro Handelsbetrieb eine Geschoßfläche von 10.000 m² nicht überschritten werden. In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Sondergebiet 7 darf pro Handelsbetrieb eine Geschoßfläche von 1300 m² nicht überschritten werden.

1.10 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebiet 21 sind Betriebe des großflächigen Einzelhandels mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche ausgeschlossen.

2.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte abweichende Bauweise ist als offene Bauweise, jedoch mit Gebäudelängen über 50,00 m zulässig.

3.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Werbeanlagen, die außerhalb der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 433 wirken, sind nur am Ort der eigenen Leistung und bis zu einer Größe von 5,00 qm je Betriebsgrundstück zulässig (§ 14 (1) 3 BauNVO).

4.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 4, BImschG (§ 9 (1) 24 BauGB)

4.1 Innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Industriegebietes 1 ist in einem Abstand von 100 m zur Bundesstraße nur die Ansiedlung von Betrieben zulässig, die gewährleisten, daß ein flächenbezogener Schallleistungspegel von Lw' = 45 dB (A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

4.2 Innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Gewerbegebiete 18, 19, 20 und 21 sind nur Betriebe oder Betriebseinheiten (Anlagen und Einrichtungen) zulässig, die gewährleisten, daß die flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags: Lw = 60 dB (A) und nachts: Lw' = 45 dB (A) nicht überschritten werden.

5.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindung für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a,b BauGB)

5.1 Pro 5 Stellplätze und pro 5 öffentliche Parkplätze ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum in der Größe von mind. 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Eingegangene Laubbäume sind gleichwertig zu ersetzen. Für jeden Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 8 qm anzulegen. Erfüllung der öffentlichen Verkehrsflächen ist pro 10,00 m ein Baum zu pflanzen. Für notwendige Grundstückszufahrten und private Stellplätze kann dieser Abstand gegebenfalls über oder unterbrochen werden. 1.5 solcher u.d. folgende Arten verwendet werden:
Quercus robur Stieleiche, Acer campestre Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn, Betula pendula Birke, Fagus sylvatica Rotbuche, Fraxinus excelsior Esche, Malus sylvestris agg. Wilder Apfel, Prunus avium Vogel-Kirsche, Quercus petraea Trauben-Eiche, Sorbus aucuparia Vogelbeere, Tilia cordata Winter-Linde, Ulmus glabra (scabra) Berg-Ulme

5.2 Die mit einem Anpflanzgebot belegten Flächen dürfen für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Folgende Arten sind zu mind. 80% Sträucher und sechs Heister zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen und zu ersetzen. Eingegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die unter Punkt 5.2 aufgeführten Laubbäume sollen verwendet werden. Darüber hinaus sind u.a. folgende strauchartigen Gehölze zulässig:

Corylus avellana Haselnuß, Crataegus monogyna/laevigata agg. Weißdorn, Prunus padus Traubenkirsche, Prunus spinosa Schlehe, Rosa canina Hundsrose, Rosa rubiginosa Rotter Heckenrose, Rosa corymbifera agg. Buschrose.
Rosa obtusifolia (tomentosa) Rose, Rosa tomentosa agg. Filzrose
Sambucus nigra Holunder, Salix caprea Kriechweide, Salix cinerea Sahlweide
Sorbus aucuparia Vogelbeere, Viburnum opulus gem. Schneeball
Ilex aquifolium Stechpalme, Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Genista anglica Eng. sicher Ginster, Genista germanica Deutscher Ginster

5.3 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Knicks sind zu erhalten und ggf. mit artspezifischen heimischen Gehölzarten nachzupflanzen. Die Sträucher sind - Abstände von 10 Jahren stark zurückzuschneiden (auf den Stock zu setzen).

5.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen und privaten Knickschutzstreifen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sie sind naturnah zu belassen und extensiv zu pflegen. Es sei eine differenzierte Kraut/Ente zu entwickeln und zu erhalten.

5.5 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten öffentlichen Grünflächen "Parkanlage" sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Es sind u.a. die unter 5.3 aufgeführten strauchartigen Gehölze zu pflanzen.

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

6.1 Fassaden
Gebäudeverglasungen sind nicht mit reflektierenden Glas zu gestalten.

6.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur flach auf der Außenwand der Gebäude in waagrechter Ausführung zu gestalten.

6.3 Gebäudefassaden mit mehr als 30 qm Fläche ohne Fassadenöffnungen (Fenster, Türen, Tore) sind mit Ranke oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzen sind in einem Abstand von 2 m zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Eingegangene Ranke und Kletterpflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Für jede Pflanze ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 2 qm anzulegen.
Es sollen folgende Arten verwendet werden:
Clematis vitalba Waldrebe, Hedera helix Efeu
Humulus lupulus Hopfen, Parthenocissus tricuspidata Veitchi
Wicke Wein, Lonicera caprifolium Jelängerjelieber
Lonicera periclymenum Waldge-Blatt

6.4 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (hier: Sichtfeldes) sind Bepflanzungen mit einer Höhe bis max. 0,70 m über Fahrbahnniveau zulässig. Für hochstammige Fremdbäume gilt diese Bindung nicht.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 21.09.1993 durchgeführt worden.

Henstedt-Ulzburg, den 07.09.1995

(Bürgermeister)

2. Die Gemeindevertretung hat am 15.02.1994/15.11.1994/21.03.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Henstedt-Ulzburg, den 07.09.1995

(Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.03.1994 bis zum 15.04.1994 und vom 03.04.1995 bis zum 03.05.1995 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Norderstedter und Segeberger Zeitung am 08.03.1994/24.03.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.

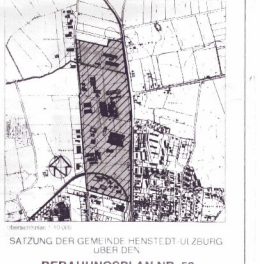
Henstedt-Ulzburg, den 07.09.1995

(Bürgermeister)

4. Die Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der 1. öffentlichen Auslegung (vom 15.03.1994 bis zum 15.04.1994) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 18.01.1995 bis zum 20.02.1995 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Norderstedter und Segeberger Zeitung am 11.01.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Henstedt-Ulzburg, den 07.09.1995

(Bürgermeister)



SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 59 "GEWERBEGEBIET ULZBURG - KIRCHWEG / GUTENBERGSTRASSE"

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 49 "BRAHMKOPPEL", WESTLICH DER HAMBURGER STRASSE (B 433) - NÖRDLICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 74 "BAHNHOF" - ÖSTLICH DES KIRCHWEGES, D.H. ÖSTLICH DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 48 "TIEDENKAMP" UND NR. 31 "IMMENHACKEN"

Jörn Baumann-Hanner
Beratende Ingenieure, Hamburg