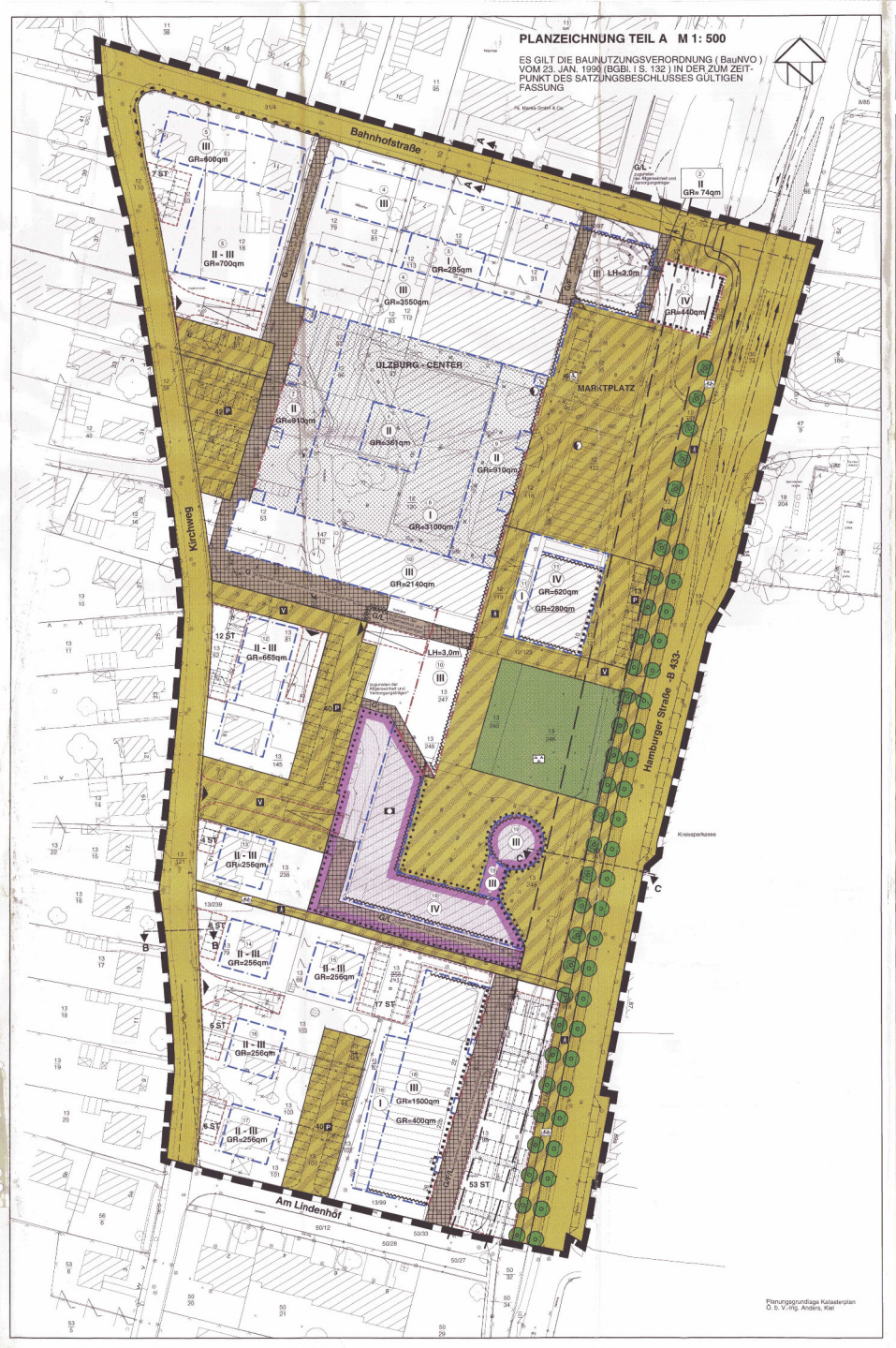

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 63 "ULZBURG - MITTE"

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

z.B. GR=300qm	Grundflächen § 16 BauNVO
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse § 16 BauNVO
z.B. (II)	zwingend § 16 BauNVO
z.B. II - III	als Mindest- u. Höchstmaß § 16 BauNVO
z.B. LH=3,0m	Lichte Höhe Mindestmaß

Baugrenze, Baulinie § 9 (1) 2 BauGB

Baugrenze § 23 BauNVO
Baulinie § 23 BauNVO

Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB

Öffentliche Verwaltung
Hier: Rathaus

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkplätze
Verkehrsberuhigter Bereich
Fußgängerbereich
Geh - und Radweg
Behindertenparkplätze
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

Elektrizität

Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB

Parkanlage

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB

Fassaden mit Festsetzungen im passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, LPB) und Text Teil B
LPB III
LPB IV
LPB V
LPB VI

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

Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a

Sonstige Planzeichen

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

ST Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB
Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
Mit Gehrecht zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Geh- und, oder Fahr- und, oder Leitungsrechte
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude
Künftig fortfallende Gebäude
Vorhandene Flurstücksgrenzen
Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen
Flurstücksbezeichnungen
Sichtdreiecke
Verkehrsgrün
Ulzburg Center
Durchgang
abgedeckelter Trog (AKN)
Bauflächenbezeichnung
Trennung Baulinie / Baugrenze
Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

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

1.1 Innerhalb des festgesetzten Kerngebietes § 7 BauNVO sind nach § 7 (2) 7 BauNVO sonstige Wohnungen allgemein zulässig.

1.3 Innerhalb des festgesetzten Kerngebietes § 7 BauNVO ist die allgemein zulässige Nutzung nach § 7 (2) 5 BauNVO (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

1.4 Innerhalb des festgesetzten Kerngebietes § 7 BauNVO ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 7 (3) 1 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.5 Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten zentralen Bereich des Ulzburg-Centers ist für einen Teil der überbaubaren Fläche maximal 1 Vollgeschoß festgesetzt. Dabei dürfen lediglich 50% dieser überbaubaren Fläche überbaut werden.
In Verbindung mit einer transparenten Gestaltung des Baukörpers durch Glas ist ausnahmsweise eine Überbauung bis zu 100% zulässig.

1.6 Festlegung der Trauf- und Firsthöhen § 16 (3) 2 BauNVO

Bezugshöhen sind die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der Gebäude und mit ± 0,00 die Oberkante des Bordsteins bzw. des Gehweges im Eingangsbereich des Gebäudes. Bei geneigtem Gelände ist die mittlere Bezugshöhe anzusetzen.

Die Traufkante bei Gebäuden mit zurückspringendem Stockgeschoss bezieht sich auf die Oberkante des Fertigfußbodens des letzten Vollgeschosses.

1.6.1 Für Gebäude mit III Vollgeschossen, mit Ausnahme des Rathauses, wird eine maximale Traufkantenhöhe von 11,50 m festgesetzt.

1.6.2 Für das Gebäude in der Baufläche 1 wird eine maximale Traufkantenhöhe von 14,50 m festgesetzt.

1.6.3 Für die Gebäude in den Bauflächen 5, 12, 13, 14, 15, 16 und 17 wird eine maximale Firsthöhe von 14,50 m festgesetzt.

2.0 Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB

2.1 Die durch eine Baugrenze festgesetzten Gebäudeöffnungen an der Ostfassade der Bauflächte Nr. 18, dürfen in einer Lage beidseitig in Nord-Süd-Richtung bis zu 5,00 m abweichend von der Planzeichnung (Teil A) verschoben werden.

3.0 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

3.1 Von der Hamburger Straße sowie der Straße Lindenhof sind Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen nicht zulässig.

3.2 Die festgesetzten Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen im Bereich des Kirchweges können, falls erforderlich, in ihrer Lage in Nord- Süd-Richtung bis zu max. 5,00 m verschoben werden, sofern andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.

3.3 Im gesamten Geltungsbereich sind TG außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Entlang des Kirchweges sind nur die gekennzeichneten TG-Zufahrten zulässig.

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

4.1 Für die in der Planzeichnung gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten anzupflanzenden Bäumen sind nur heimische Laubgehölze zulässig. Die Bäume sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leitriebe und einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen.

4.2 Zusätzlich zu den in der Planzeichnung, festgesetzten anzupflanzenden Bäumen ist auf den Privatgrundstücken entlang der Straße Am Lindenhof pro 30,00 m eine Winterlinde - Tilia cordata, 3x verpflanzt mit Drahtballen und einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm sowie entlang des Kirchweges pro 30,00 m ein Feldahorn - Acer campestre, 3x verpflanzt mit Drahtballen und einem Stammumfang von 12 - 14 cm entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu pflanzen.
Für notwendige Grundstückszufahrten und private Stellplätze kann dieser Abstand über- oder unterschritten werden. Entsprechendes ist im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

4.3 Für die anzupflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 qm freizuhalten. Im Bereich von Park- und Stellplätzen, Straßen und Wegen ist die Baumscheibe gegen den Überfahren zu sichern.

4.4 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit Bäumen und Sträuchern heimischer Gehölzarten zu bepflanzen und durch Wege der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Wege sind mit wassergebundenen Decken herzustellen.

4.5 entfällt !

5.0 Geh- Fahr - und Leitungsrecht § 9 (1) 21 BauGB

5.1 entfällt !

5.2 entfällt !

5.3 Die in der Planzeichnung, festgesetzten Geh,- Fahr- und Leitungsrechte können falls erforderlich in ihrer Lage max. bis zu 3,00 m abweichen.

6.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG § 9 (1) 24 BauGB

In den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Baugebieten sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Westlich der Bundesstraße B 433 sind gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) Anforderungen an die zum ständigen Aufenthalt dienenden, passiven Schallschutzmaßnahmen, gekennzeichnet durch die, in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. R'w.res) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zusatzöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume betragen:

Lärm-pegel-bereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä. (erf.R'w.res/dB)	Büroräume u.ä. (erf.R'w.res/dB)
III	35 dB(A)	30 dB(A)
IV	40 dB(A)	35 dB(A)
V	45 dB(A)	40 dB(A)
VI	50 dB(A)	45 dB(A)

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109 und Beiblatt zu DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990 - IV 850 a - s16.533.11) zu führen. Sofern aus Gründen der Grundrißgestaltung Teile von Schlafräumen an Gebäudefronten, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, unvermeidbar sind, sind entsprechend schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen.
Die erforderlichen Schalldämm-Maße für die Fassaden der künftigen Gebäude können je nach Bestung der Gebäude und auch geschossweise niedriger als die festgesetzten Lärmpegelbereiche sein.
Sollen niedrigere, als die festgesetzten Schalldämm-Maße ausgeführt werden, so ist dieses durch Einzelberechnung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

(Siehe auch Lärmschutzgutachten, Anlage zur Begründung)

10a. Der Bebauungsplan wurde zur Heilung des Rechtsverstoßes durch Satzungsänderung Beschluß am **18.05.1999** geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung (Teil A) mit dem Text (Teil B), sowie die Begründung hat in der Zeit vom **14.06.1999** bis **15.07.1999** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am **02.06.1999** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Henstedt-Ulzburg, den 24.04.00 Siegel (Bürgermeister)

7.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO

7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Gebäude als Satteldachbauten mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen zu gestalten. Teilflächen von maximal 40 % der jeweiligen Fassade sind aus anderem Materialien zulässig.

7.2 Der nördlich an das Rathaus anschließende Baukörper ist baulich-gestalterisch dem Rathausbau anzupassen. Das bedeutet Einheitlichkeit in: Materialwahl, Farbgebung, Gebäudeproportion und -form, Dachform und -neigung, maßstabsbildende und gliedernde Fassadenelemente.

7.3 Vor- und Kragdächer sind nur im Erdgeschoß von Gebäuden zulässig, wenn sie transparent gestaltet werden (z.B. in Glas- Stahlkonstruktion). Die Überschreitung der Baugrenzen von max. 2,0 m ist in diesen Fällen zulässig.

7.4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig.
Pro Ladeneinheit ist nur eine Werbeanlage zulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in gleichem Stil zu gestalten.
Tagesleucht- und Reflexfarben sowie Wechselschaltungen von Leuchtreklamen sind unzulässig.

7.5 Ständige zu versiegelnde Flächen sind mit kleinteiligem Steinpflaster mit maximal 25 cm Kantenlänge zu gestalten. Betestigungen wie Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.03.1988. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Norderstedter und Segeberger Zeitung und Heimatspiegel am 19./20.04.1988 erfolgt.

Henstedt-Ulzburg, den 08. Okt. 1998 Siegel (Bürgermeister)

2. Der Aufstellungsbeschluß vom 15.03.1988 wurde von der Gemeindevertretung durch einen neuen Aufstellungsbeschluß vom 19.01.1993 aufgehoben. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Norderstedter und Segeberger Zeitung am 22./23.02.1993 erfolgt.

Henstedt-Ulzburg, den 08. Okt. 1998 Siegel (Bürgermeister)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 02.03.1993 durchgeführt worden.

Henstedt-Ulzburg, den 08. Okt. 1998 Siegel (Bürgermeister)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.02.1994/13.12.1994/19.02.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Henstedt-Ulzburg, den 08. Okt. 1998 Siegel (Bürgermeister)

5. Die Gemeindevertretung hat am 15.11.1994 sowie am 05.12.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Henstedt-Ulzburg, den 08. Okt. 1998 Siegel (Bürgermeister)

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.12.1994 bis zum 30.01.1995 und vom 04.03.1996 bis zum 04.04.1996 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 zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Norderstedter und Segeberger Zeitung am 21.12.1994 und 22.02.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Henstedt-Ulzburg, den 08. Okt. 1998 Siegel (Bürgermeister)

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.11.1994/05.12.1995/18.06.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Henstedt-Ulzburg, den 08. Okt. 1998 Siegel (Bürgermeister)

8. Die Gemeindevertretung hat am 18.06.1996 eine eingeschränkte Beteiligung beschlossen. Die von den Planänderungen Betroffenen sind mit Schreiben vom 19./21./ 22.06.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung am 03.12.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Henstedt-Ulzburg, den 08. Okt. 1998 Siegel (Bürgermeister)

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.12.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen, gleichzeitig wurde die Begründung gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 08. Okt. 1998 Siegel (Bürgermeister)

10. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 (3) i.V.m. § 13 Abs. 1 (2) BauGB durchgeführt.
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 20./21.01.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Henstedt-Ulzburg, den 08. Okt. 1998 Siegel (Bürgermeister)

11. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde erneut geändert **am 20./21.01.1998** und am **21.08.1998** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom **21.08.1998** gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, 07. 10. 1998 Siegel (Bürgermeister)

12. Der katastermäßige Bestand am ..... 22.06.1999 ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den 20.09.1999

Schulstraße 3, 24783 Rad, Tel. 04331/61525, Fax 3431/61989

Öffentl. bestellter Vermess.-Ing.

13. Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 und Absatz 3 BauGB ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Segeberg hat mit Verfügung vom 08.03.2000 Az.: 5-2-20.241.63 bestätigt, daß
- die Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend macht,
- die Verletzung von Rechtsvorschriften beachtet sind.

Henstedt-Ulzburg, den 28.03.2000 Siegel (Bürgermeister)

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

Henstedt-Ulzburg, den 28.03.2000 Siegel (Bürgermeister)

15. 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 06.04.2000 ortsüblich bekannt gemacht 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. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist am 06.04.2000 in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den 06.04.2000 Siegel (Bürgermeister)

STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 200

(Darstellung ohne Normcharakter)

F = Fahrbahn
G = Gehweg
G/R = Geh-und Radweg
V/Gr = Verkehrsgrün

SCHNITT A - A
Bahnhofstraße
siehe Bebauungsplan Nr. 74
G F G
1,75 5,5 1,75
9,0
1,0

SCHNITT B - B
Kirchweg
G F G
1,75 6,5 1,75
10,0

SCHNITT C - C
Hamburger Straße (B 433)
V/Gr V/Gr
G F G/R Rathausplatz
Trog (AKN)
2,0 7,5 3,5 3,0 2,5 2,0 10,9
18,5

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./21.01.1998 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Segeberg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 63 "Ulzburg - Mitte" für das Gebiet: westlich der Hamburger Straße (B 433) - nördlich der Straße Am Lindenhof - östlich des Kirchweges - südlich der Bahnhofstraße, im Ortsteil Ulzburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

Übersichtsplan 1 : 10.000

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR.63 "ULZBURG-MITTE"

Für das Gebiet: westlich der Hamburger Straße (B 433)
- nördlich der Straße Am Lindenhof
- östlich des Kirchweges
- südlich der Bahnhofstraße, im Ortsteil Ulzburg

Endgültige Planfassung

Büro Baum und Partner
Bearbeitung:
Architektur + Stadtplanung
Baum Ewers Grundmann GmbH
Weidenallee 26a, 20357 Hamburg