

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT - ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR 65 "AM WISCHHOF - WESTTEIL"

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1 : 1000

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)



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A 1

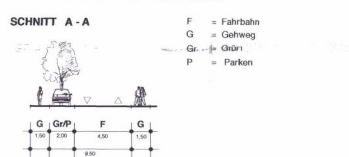
Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
WA Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
z.B. GR=180qm	Grundfläche, als Höchstmaß § 16 BauNVO
Römische Zahl	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
FH	Firsthöhe als Höchstmaß
Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 (1) 2 BauGB
Baugrenze	§ 23 BauNVO
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
Stellung der baulichen Anlagen, hier: Hauptstrichrichtung	
z.B. 350qm	Mindestmaß der Baugrundstücke § 9 (1) 3 BauGB
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) 10 BauGB
hier: Knickschutzstreifen, von der Bebauung freizuhalten	
Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB	
Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, LPB)	
LPB III	
Verkehrsrflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Öffentliche Parkplätze	
Ein- bzw. Ausfahrt	
Öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
Spielplatz	
Parkanlage	
Knickschutzstreifen	
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a+b BauGB
Bäume, anzupflanzen	§ 9 (1) 25a BauGB
Bäume, zu erhalten	§ 9 (1) 25b BauGB
Sonstige Planzeichnungen	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger	§ 9 (1) 21 BauGB
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB	
Knick, zu erhalten	§ 15 b LNatSchG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

—	Vorhandene Flurstücksgrenzen
—	Vorgesehene Grundstücksgrenzen
z.B. 109	Flurstücksbezeichnung
z.B. 109	Vorhandene Höhenpunkte
—	Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün
—	Sichtdreieck
—	Vorgesehene Wegeführung
	Alle Maße sind in Meter angegeben

STRASSENQUERSCHNITT M 1 : 200

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



TEXT TEIL B

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
 - 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.
 - Die höchstzulässigen Firsthöhen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante Dachhaut des Gebäudes und mit +0,00m die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich.
 - Die Ausbildung eines Sockels ist im gesamten Geltungsbereich nur bis zu einer Höhe von 0,50m zulässig. Die Zwischenhöhen werden von der Möglichkeit der Geländegestaltung zwischen den benachbarten Grundstücken bestimmt. Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude und mit +0,00m die Oberkante des Bordsteines bzw. Gehweges des Grundstückes zu erschließenden Straße.
- Mindestgrößen der Baugrundstücke § 9 (1) 3 BauGB**
 - Eine Abweichung von der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße um maximal 5% kann auf Antrag zugelassen werden.
- Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB**
 - In allen Baugebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbauten Flächen unzulässig, hiervon ausgenommen sind die nach § 69 (1) LBO genehmigungsfreien Vorhaben.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB**
 - In Einzelhäusern ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Eine zweite Wohneinheit ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mehr als 50% der Fläche der Hauptwohneinheit hat. In Doppelhäusern ist maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
- Verkehrsrflächen § 9 (1) 11 BauGB**
 - Die festgesetzten öffentlichen Parkplätze können, falls erforderlich, in ihrer Lage parallel zur Straße bis zu maximal 5,00m verschoben werden.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 BauGB

- Innenhalb der Knickschutzstreifen und der Obstbaumwiese ist das Relief und der Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- Einfriedungen entlang von Knicks müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zum Knickwallfuß aufweisen. Zäune innerhalb des Knicks sind unzulässig.
- Außer den gekennzeichneten Knickdurchbrüchen für die fußläufigen Verbindungen und die Straßen sind keine weiteren zulässig.
- Die fachgerechte Pflege der vorhandenen, mit Erhaltungsgebot belegten Knicks ist gern. GOP zu gewährleisten.
- Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind in die Ziffer 6.10 genannten Arten und Qualitäten zu verwenden.
- Alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen und durch geeignete Maßnahme gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern (Flammerschutz).
- Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind nur als Laubgehölzpflanzung, auch in Verbindung mit einem Zaun, mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Dieses gilt nicht für die Einfriedungen zum südlichen Wanderweg hin.
- Freistehende Müllammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzuzäunen.
- Für festgesetzte Anpflanzungen sind die Arten gem. GOP zu verwenden. Die Qualitäten sind auszuführen für:
Straßenbäume:
Hochstämmle, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang
Knicks:
Baumarten: Hei, 2 x verpflanzt, 125/150cm
Straucharten: Str., 2 x verpflanzt, 60/100cm
Die Pflanzung ist zweiseitig mit einem Pflanzabstand von 0,8m auszuführen. Es sollen vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden.
- Auf der Obstwiese ist der vorhandene Baumbestand durch zusätzliche Obstbaumplantagen zu ergänzen. Es sollen vornehmlich Hochstämmle und alte, robuste Obstbaumarten verwendet werden. Zur Entwicklung eines arten- und krautreichen Vegetationsbestandes ist die Wiesenfläche extensiv zu pflegen.
- Die öffentlichen Knickschutzstreifen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen.
- Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.
- Geh- und Radwege sowie Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindestens Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.
- Die unabhängig von den fußläufigen getürrten Fußwege sind in wassergebundenem Belag auszuführen. Ein bestesiger Schichtwetterstreifen ist bis zur halben Breite zulässig.
- Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwassers führen, sind nicht zulässig.

7.0 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG § 9 (1) 24 BauGB

Gemäß § 9 (1) 24 BauGB werden für die Gebäude innerhalb der festgesetzten Flächen Maßnahmen der Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen festgesetzt. Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen I und II vorzunehmen.

Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnung) der jeweiligen Aufenthaltsräume betragen:

Lärmpegelbereich:	Erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß für:
	Aufenthaltsräume in Büroräume u.ä.
	Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume u.ä.
II	30 dB
III	35 dB

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 (Ausgabe 11/89) zu führen.

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

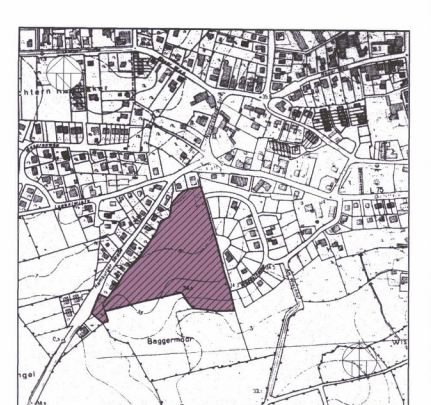
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in roten bis rotbraunen Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen von bis zu 45% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.
- Auf den Baugrundstücken sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zugelassen. Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung sind nur zulässig Mansarddächer bis 60° für Erker, Vorbauten, Wintergärten und für Dachaufbauten. Die Dächer sind mit Planen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtonen einzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis 20% der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können untergeordnete Anbauten vollverlastet ausgeführt werden.
- Garagen mit Wänden aus Sichtbeton sind im gesamten Baugebiet ausgeschlossen.
- Wände von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind zu begrünen.
- Die festgesetzten neuanzupflanzenden Straßenbäume sowie die festgesetzten Ein- und Ausfahrten können, falls erforderlich, parallel zur Straße bis zu 5,00 m verschoben werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.12.1999 und. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 02.02.2000 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 07.02.2000 bis zum 18.02.2000 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.07.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 16.05.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.07.2000 bis zum 28.08.2000 während der Dienststunden nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.07.2000 ortsüblich bekannt gemacht.
Henstedt-Ulzburg, den 20.03.2001
(Bürgermeister)
- Der katastermäßige Bestand am 02.03.2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Norderstedt, den 20.03.2001
(Bürgermeister)
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.11.2000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Henstedt-Ulzburg, den 20.03.2001
(Bürgermeister)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung 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 07.12.2000 bis zum 08.01.2001 während der Dienststunden erneut ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am 29.11.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Henstedt-Ulzburg, den 20.03.2001
(Bürgermeister)
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20.03.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss vom 20.03.2001 gebilligt.
Henstedt-Ulzburg, den 20.03.2001
(Bürgermeister)
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernit ausgelegt und ist bekannt zu machen.
Henstedt-Ulzburg, den 20.03.2001
(Bürgermeister)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung ist am 19.07.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist 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 19.07.2000, in Kraft getreten.
Henstedt-Ulzburg, den 19.07.2000
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.03.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 65 "Am Wischhof - Westteil" für das Gebiet westlich Wöddelkamp, südlich und östlich Norderstedter Straße, d. h. für die Flurstücke 189/70 und 64/4 der Flur 2 Gemarkung Henstedt, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR 65 "Am Wischhof - Westteil"

FÜR DAS GEBIET:
WESTLICH WÖDDELKAMP, SÜDLICH UND ÖSTLICH
NORDERSTEDTER STRASSE, D. H. FÜR DIE FLURSTÜCKE 189/70
UND 64/4 DER FLUR 2 GEMARKUNG HENSTEDT

Satzungsbeschluss
20.03.2001

Architektur + Stadtplanung
Dipl.-Ing. M. Baum
Grahamweg 69, 22087 Hamburg

Bearbeitet: Schutz Gezeichnet: Brandes Projekt Nr.: 835