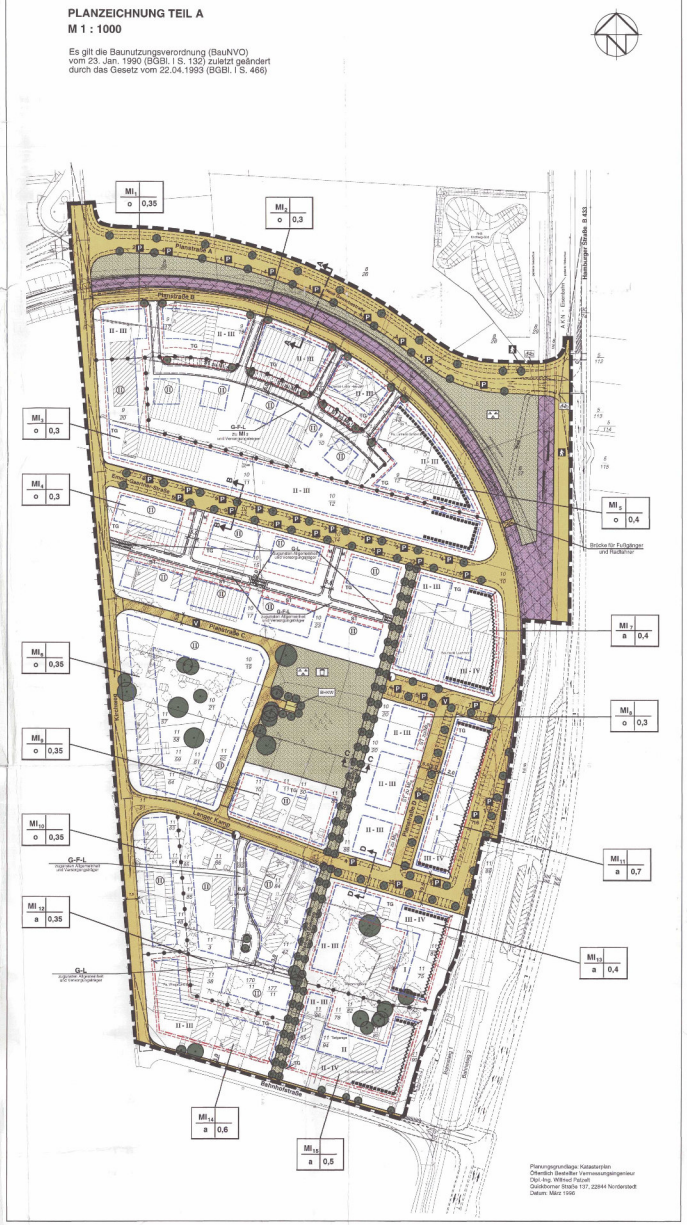
SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT - ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 74 "BAHNHOF"

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

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

MI — Mischgebiet § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Dezimalzahl — Grundflächenzahl / § 16 BauNVO

Römische Zahl — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

z.B. (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend § 16 BauNVO

z.B. II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 16 BauNVO

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

a — Abweichende Bauweise § 22 BauNVO

o — Offene Bauweise § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

Baulinie § 23 BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen § 9 (1) 4 BauGB

ST — Stellplätze

TG — Tiefgarage

M — Müllronnenstellplatz

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkplätze

V — Verkehrsberuhigter Bereich

F — Gehweg

Rad — Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

Elektricität und / oder Gasdruckregelanlage

BHKW — Blockheizkraftwerk

Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Parkanlage

Spielplatz

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

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO

B.F.L. — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

B.L. — Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

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

Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, LPB)

LPB III

LPB IV

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

Maßnahmen gem. Planfeststellungsverfahren

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Vorgesehene Grundstücksgrenzen

z.B. 11/34 — Flurstücksbezeichnung

Sichtdreieck

Straßenbegleitgrün/Verkehrsgrün

Trennung Baulinie / Baugrenze

1 - 16 — Bezeichnung der Baugebiete

geplante Gleisachse

Brücke

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 In den festgesetzten Mischgebieten nach § 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) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Für die festgesetzten Gebäude mit III bzw. IV Vollgeschossen , wird innerhalb der Baugebiete 7, 8, 11, 13, 14 und 15 die max. Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand) mit 6,0 m (III Vollgeschossen) bzw. 9,5 m (IV Vollgeschossen) über Oberkante Erdgeschoßfußboden festgesetzt (§16 BauNVO).

2.0 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

2.1 Rücksprünge von den festgesetzten Baulinien von bis zu 2,0 m sind ausnahmsweise zulässig (§ 23 (2) 3 BauNVO).

2.2 In den Baugebieten Nr. 7, 11, 13, 14 und 15 für die die abweichende Bauweise festgesetzt ist, gelten die Grenzabstände der offenen Bebauung. Die Gebäudelängen dürfen größer als 50m (§22 BauNVO) sein.

2.3 In dem Baugebiet Nr. 12 für das die abweichende Bauweise festgesetzt ist, gelten die Grenzabstände der offenen Bebauung. Die Gebäudelängen parallel zum Langen Kamp, bzw. Bahnhofstraße sowie zum Kirchweg, bzw. Hamburger Straße dürfen maximal 16 m (§ 22 BauNVO) sein.

3.0 Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

3.1 Abweichend von § 12 (4) BauNVO sind statt der in der Planzeichnung festgesetzten Tiefgaragen auch oberirdige Stellplätze zulässig, sofern die Gebäude nicht als Geschosswohnungsbauten sondern als Hausgruppen errichtet werden (§ 9 (1) 4 BauGB).

3.2 Die festgesetzten öffentlichen Parkplätze dürfen durch notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Außerdem können sie, falls erforderlich in ihrer Lage bis zu 5,00 m verschoben werden.

4.0 Das 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

4.1 Die festgesetzten Bäume können, falls erforderlich in ihrer Lage bis zu 5,00 m verschoben werden.

4.2 Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB mit Bäumen und Sträuchern heimischer Gehölzarten zu bepflanzen und durch Wege der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Wege sind mit wassergebundenen Decken herzustellen.

4.3 Für die festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze, 3x verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von 14 - 16 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Alle neu anzupflanzenden und zu erhaltenen Bäume sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen. Im Bereich von Park- und Stellplätzen, Straßen und Wegen sind die Baumscheiben gegen ein Überfahren zu sichern.

4.5 Zu erhaltene Bäume und Sträucher sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Zäune) zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

4.6 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bepflanzungen mit einer max. Höhe von 0,70 m über Fahrbahnniveau zulässig.

4.7 Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

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

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen von bis zu 25% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.

5.2.1 Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 30 ° - 48 ° zu gestalten. Die Dächer sind mit Pfannen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen einzudecken.

5.2.2 Außnahmsweise sind auch Mansardddächer mit abweichender Dachneigung zulässig, wobei flachgeneigte Teilflächen mind. 10 ° haben müssen und steilgeneigte Teilflächen max. 70 ° haben dürfen, wenn diese als Vollgeschosse ausgebaut werden. Bei Mansarddächern gilt die Ziff. 5.2.1 nicht.

5.2.3 Staffelgeschosse sind ausnahmsweise zulässig mit einer Dachneigungen bis 15 °, wenn diese als Vollgeschosse ausgebaut werden. Bei Staffelgeschossen gilt die Ziff. 5.2.1 nicht.

5.2.4 Die festgesetzten I - geschossigen überbaubaren Flächen können als Flachdach ausgeführt werden, jedoch sind diese extensiv zu begrünen.

5.3.1 Überdachte Stellplätze (Carports) sowie Anbauten und Nebenanlagen sind in ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Geringere Dachneigungen sind lediglich i.V.m. einer dauerhaften Fassadenbegrünung zulässig. Anbauten und Nebenanlagen mit Wänden aus Waschbeton sind ausgeschlossen.

5.3.2 Wintergärten sind zulässig.

5.4 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind sowie Grundstückszufahrten und Stellplätze, sind als wassergebundene Flächen und / oder mit grofffugig verlegtem Steinpflaster zu gestalten. Wasserundurchlässige Befestigungen des Unterbaus sind nicht zulässig.

5.5 Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen.

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

6.1 In den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Baugebieten sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Östlich der Bundesstraße 433 (Hamburger Straße) sind für Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen, passive Schallschutzmaßnahmen, gekennzeichnet durch die dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), erforderlich. Den Lärmpegelbereichen sind die in der folgenden Übersicht angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß zuzuordnen.

Lärmpegelbereich:
Erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß für:

	Aufenthaltsräume in Wohnungen,Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Bürodäume u.ä.
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB

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 B50 a - 516.533.11) zu führen. Sofern aus Gründen der Grundrißgestaltung Teile von Schlafräumen an Gebäudefronten, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, unvermeidbar sind, sind entsprechend schallgedämpfte Lüftungsanlagen vorzusehen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße für die Fassaden der künftigen Gebäude können je nach Stellung 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.06.1990.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 12./13.12.1991 erfolgt.

Ein geänderter Aufstellungsbeschluß ist am 21.05.1996 aufgestellt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 30.05.1996 erfolgt.

Henstedt-Ulzburg, den 04. Aug. 1999 (Bürgermeister)

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am am 29.02.1996 durchgeführt worden.

Henstedt-Ulzburg, den 04. Aug. 1999 (Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.06.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Henstedt-Ulzburg, den 04. Aug. 1999 (Bürgermeister)

4. Die Gemeindevertretung hat am 21.05.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Henstedt-Ulzburg, den 04. Aug. 1999 (Bürgermeister)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom10.06.1996 bis zum 10.07.1996 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 zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 30.05.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Henstedt-Ulzburg, den 04. Aug. 1999 (Bürgermeister)

6. Der katastermäßige Bestand am 29.03.1996 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Norderstedt, den 06. Nov. 1999 (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.10.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Henstedt-Ulzburg, den 04. Aug. 1999 (Bürgermeister)

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 20./21.01.1998 und 17.11.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Henstedt-Ulzburg, den 04. Aug. 1999 (Bürgermeister)

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.11.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung von 17.11.1998 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 04. Aug. 1999 (Bürgermeister)

9. Das Anzeigeverfahren ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 und Abs. 3 BauGB und § 92 LBO durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Segeberg hat mit Verfügung vom 23.11.1999 AZ.: 630.906/18/1.41 bestätigt, daß
- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht,
- ~~die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.~~

Henstedt-Ulzburg, den 22.Nov.1999 (Bürgermeister)

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

Henstedt-Ulzburg, den 22.Nov.1999 (Bürgermeister)

11. 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 24.11.1999 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 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 25.Nov.1999 in Kraft getreten.

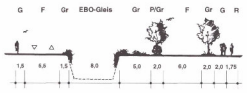
Henstedt-Ulzburg, den 25.Nov.1999 (Bürgermeister)

STRASSENQUERSCHNITT — M 1 : 250

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

SCHNITT A- A

G = Gehweg
F = Fahrbahn
Gr = Grün
R = Radweg
P/Gr = Parken / Grün

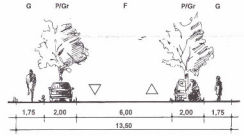


STRASSENQUERSCHNITTE — M 1 : 100

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

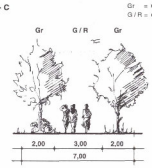
SCHNITT B - B

G = Gehweg
F = Fahrbahn
P / Gr = Parken und Grün



SCHNITT C - C

Gr = Grünstreifen
G / R = Geh- und Radweg

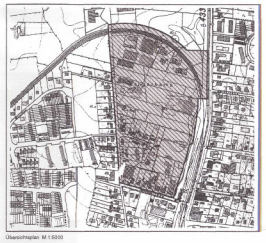


SCHNITT D - D

G = Gehweg
F = Fahrbahn
P = Parken
P / Gr = Parken und Grün

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108, 3113) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Sch.-H. S.321), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.11.1998 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 74 " Bahnhof " für das Gebiet nördlich der Bahnhofstraße (Bebauungsplan Nr. 63 "Ulzburg-Mitte") - östlich des Kirchweges - südlich des EBO-Bogens bzw. der nördlich davon liegenden Planstraße - westlich der Hamburger Straße / B 433 (Bebauungsplan Nr. 86 "Hamburger Straße - nördlich Beckersberg Straße") im Ortsteil Ulzburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



Übersichtsplan M 1:5000

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 74
"Bahnhof"

FÜR DAS GEBIET:
NÖRDLICH DER BAHNHOFSTRASSE (BEBAUUNGSPLAN NR. 63 "ULZBURG-MITTE") - ÖSTLICH DES KIRCHWEGES - SÜDLICH DES EBO-BOGENS BZW. DER NÖRDLICH DAVON LIEGENDEN PLANSTRASSE - WESTLICH DER HAMBURGER STRASSE / B 433 (BEBAUUNGSPLAN NR. 86 "HAMBURGER STRASSE - NÖRDLICH BECKERSBERG STRASSE")
IM ORTSTEIL ULZBURG

Endgültige Planfassung

Architektur+Stadtplanung
Dipl. - Ing. M. Baum
20097 Hamburg, Weidenallee 26a

Bearbeitet:	Baum / Viehl	Gezeichnet:	Hatzy/Schr/Sr	Projekt Nr.:	629