

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 74, 2. ÄNDERUNG "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)



Planungsgrundlage: ALK
Öffentlich Besteller Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Wilfried Patzelt
Quickborner Straße 137, 22844 Norderstedt
Datum: Dezember 2007

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- MI 1** Mischgebiete, mit Nummerierung § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl § 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, Baugrenzen und Baulinien § 9 (1) 2 BauGB**
- a** Abweichende Bauweise § 22 BauNVO
- o** Offene Bauweise § 22 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Baulinie § 23 BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen § 9 (1) 4 BauGB**
- ST Stellplätze
- TG Tiefgarage
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsberuhigter Bereich**
- P** Parkplätze
- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB**
- Elektrizität

- Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**
- Parkanlage
- Spielfeld
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB**
- Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 (1) 21 BauGB**
- G-F-L Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anwohner der Gebiete MI 8, 13 und 13a
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO
- 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

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorgesehene Grundstücksgrenzen
- z.B. 10/24 Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Bäume
- 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 In den festgesetzten Mischgebieten nach § 6 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 2 (6) 6, 7, 8 BauNVO sowie gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Für die Gebäude mit III bis V Vollgeschossen, wird innerhalb der Baugebiete 11 und 13 die max. Gebäudehöhe mit 17,50 m festgesetzt (§16 BauNVO).
- 1.3 Für die Gebäude mit II Vollgeschossen, wird innerhalb der Baugebiete 8 und 13a die max. Gebäudehöhe mit 12,00 m festgesetzt (§16 BauNVO).
- 2.0 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB**
- 2.1 Rücksprünge/Vorsprünge von den festgesetzten Baulinien von bis zu 2,0 m sind ausnahmsweise zulässig (§ 23 (2) 3 BauNVO).
- 2.2 In den Baugebieten Nr. 11 und 13 für die die abweichende Bauweise festgesetzt ist, gelten die Grenzabstände der offenen Bebauung. Die Gebäudelängen dürfen größer als 50m (§ 22 BauNVO) sein.
- 2.3 Festsetzung gilt nur im Ursprungsplan
- 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 ebenerdige Stellplätze zulässig, sofern die Gebäude nicht als Geschosswohnungsbau 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 erhaltenden 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 entfällt
- 4.6 Festsetzung gilt nur im Ursprungsplan
- 4.7 entfällt
- 5.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO**
- 5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in rotem bis rotbraunem oder weißem Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen von bis zu 50% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.
- 5.2.1 entfällt
- 5.2.2 entfällt
- 5.2.3 entfällt
- 5.2.4 entfällt
- 5.3.1 entfällt
- 5.3.2 Festsetzung gilt nur im Ursprungsplan
- 5.4 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind, sowie Grundstückszufahrten und Stellplätze, sind als wassergebundene Flächen und/oder mit großflügig 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-Maße zuzuordnen.

Lärmpegelbereich:
Erforderliches, resultieren des Schalldämm-Maß für:

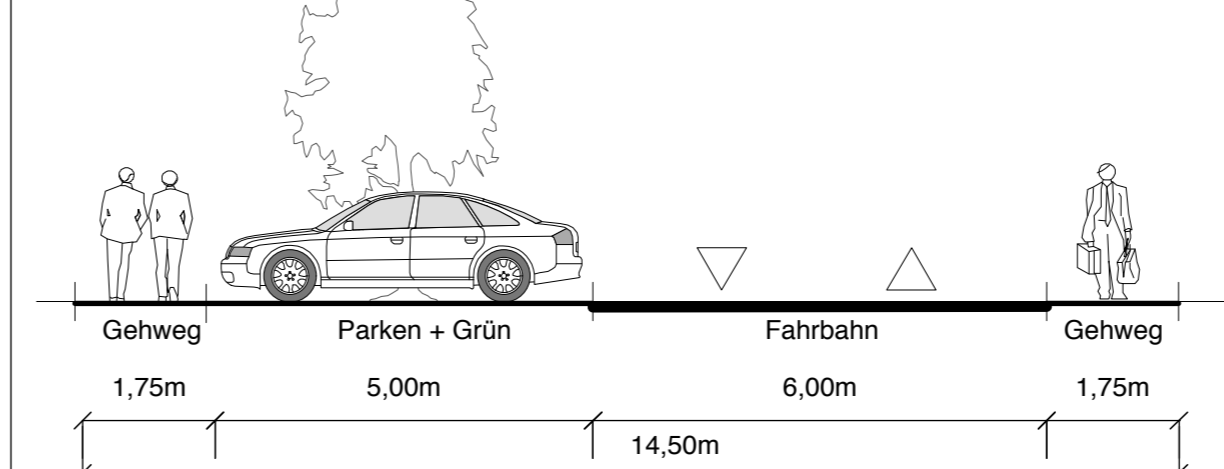
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büro Räume u.ä.
---	-----------------

III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB

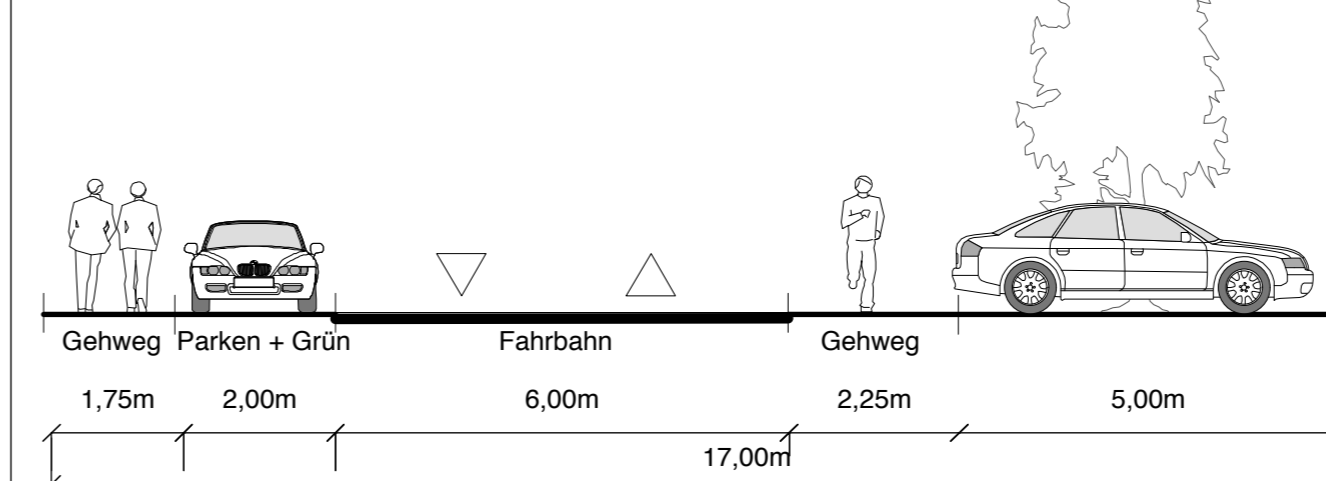
Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109 und Beiblatt zu DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990 - IV 850 a - 516.533.11) zu führen. Sofern aus Gründen der Grundrisgestaltung Teile von Schlafräumen an Gebäudefronten, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, unvermeidbar sind, sind entsprechend schalldämmte Lüftungsanlagen vorzusehen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße für die Fassaden der künftigen Gebäude können je nach Stellung der Gebäude und auch geschosweise niedriger als die festgesetzten Lärmpegelbereiche sein. Sollen niedrigere, als die festgesetzten Schalldämm-Maße ausgeführt werden, so ist dieses durch Einzelberechnung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

SCHNITT A - A M 1:100

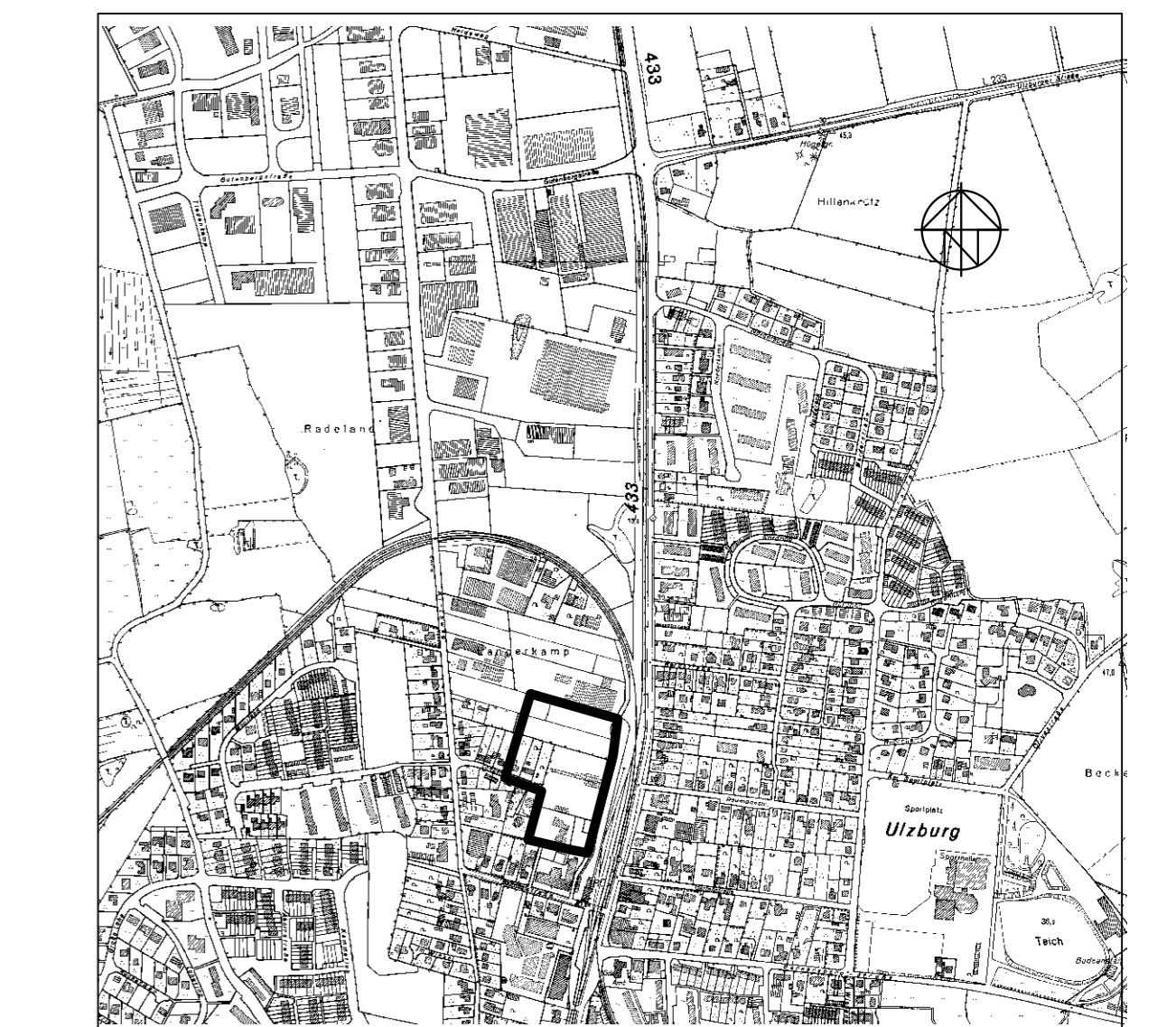


SCHNITT B - B M 1:100



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 14.01.2008
2. Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 14.01.2008 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 in V.m § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
3. Der Umwelt- und Planungsausschusses hat am 14.01.2008 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 31.01.2008 bis zum 03.03.2008 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Umschau am 23.01.2008 bekannt gemacht.
- Der Bürgermeister
Henstedt-Ulzburg, den 31.05.2013 Siegel
In Vertretung
Elisabeth von Bressensdorf
1. stellv. Bürgermeisterin
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.04.2008 bis zum 05.05.2008 während der Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Umschau am 27.03.2008 bekannt gemacht.
6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.04.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Die Gemeindevertretung hat die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.04.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Der Bürgermeister
Henstedt-Ulzburg, den 31.05.2013 Siegel
In Vertretung
Elisabeth von Bressensdorf
1. stellv. Bürgermeisterin
8. Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Der Bürgermeister
Henstedt-Ulzburg, den 31.05.2013 Siegel
In Vertretung
Elisabeth von Bressensdorf
1. stellv. Bürgermeisterin
9. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am in der Umschau bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von 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.



Übersichtsplan M 1:5.000

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 74, 2. Änderung "Bahnhof"



Für das Gebiet:
nördlich "Langer Kamp", südlich "Planstraße C" und westlich der AKN

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Baum · Schwormstedte GbR
Gartenweg 10 · 22869 Henstedt
Tel. 040/441474 · Fax 040/441012
www.arch-stadt.de

Endgültige Planfassung
16.04.2013

Bearbeitet: Baum Gezeichnet: Pasdzior Projekt Nr.: 1040