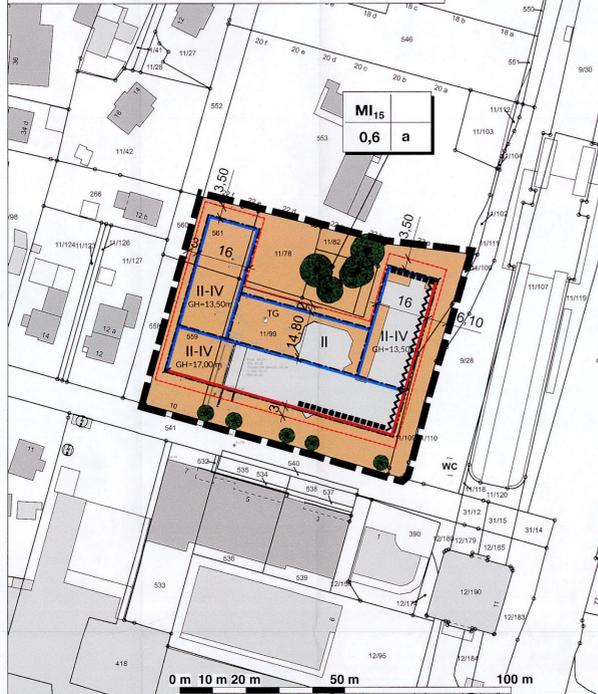


SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 74 "BAHNHOF", 6. ÄNDERUNG mit örtlichen Bauvorschriften

Für das Gebiet: nördlich der Bahnhofstraße - östlich des Fuß- und Radweges - westlich der AKN

PLANZEICHNUNG (TEILA) M 1 : 1000

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.



DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- z.B. 22/12 Flurstücksbezeichnung
- Vorhandene Gebäude
- Trennung Baugrenze - Baulinie *Alle Maße sind in Metern angegeben.*

TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 In dem festgesetzten Mischgebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.
- 1.2 In dem Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungstätten) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Innerhalb des Mischgebietes darf die zulässige Grundfläche für die Realisierung von Tiefgaragen, Stellplätzen und Zuwegungen bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.
- 2.2 Innerhalb des Mischgebietes MI 15 ist eine Geschößflächenzahl bis 1,9 zulässig.
- 2.3 Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen sind der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m der höchste Punkt der Straßenverkehrsfläche, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.4 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen für den Gebäudebetrieb und Anlagen/Installationen zu Gewinnung regenerativer Energien um bis zu einen Meter überschritten werden.

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Rücksprünge von den festgesetzten Baulinien von bis zu 2,00 Metern sind ausnahmsweise zulässig. (§ 23 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- 3.2 Technische Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien dürfen die festgesetzte Baulinie im Süden zur Bahnhofstraße auf 50 % der Fassadenfläche um bis zu einen Meter überschreiten.
- 3.3 Zu Rettungszwecken erforderliche Bauteile in Untergeschossen dürfen die festgesetzte Umgrenzung der Fläche für Tiefgaragen überschreiten. Dies gilt nicht für die Ostseite zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und für einen 3 m breiten Streifen entlang der südlich angrenzenden Bahnhofstraße
- 3.4 Innerhalb des Mischgebietes sind Gebäude mit einer Gebäudelänge größer als 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind unzulässig.
- 4.2 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zuwegungen und private Platzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- 4.3 Gärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen, zulässigen Stellplätzen und zulässigen Nebenanlagen, als lebende Gärten mit heimischer Bepflanzung und/oder Rasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter, Kies- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.

5.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die genannten DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

- 5.1 In den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Baugebieten sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Östlich der Landesstraße 326 (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 nach DIN 4109 - 1	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R_{w,ext}$	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- u.ä. Räume in Beherbergungstätten, Unterrichts- u.ä.	Büro- u.ä.
III	35	30
IV	40	35

- 5.2 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 Grundrißgestaltung Teile von Schlafräumen an Gebäudefronten, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, unvermeidbar sind, sind entsprechend schalldämmende Lüftungsanlagen vorzusehen.
- 5.3 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.

6.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 6.1 Der anzupflanzende Baum kann im Rahmen einer Konkretisierung des Planvorhabens innerhalb des Bereiches zwischen der überbaubaren Fläche und der öffentlichen Verkehrsfläche "Bahnhofstraße" verschoben werden.
- 6.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Ersatzpflanzungen entsprechend nach zu pflanzen. Dabei sind als Mindestqualitäten Bäume mit 14-16 cm Stammumfang zu verwenden. Die festgesetzten Standorte dürfen bei Neupflanzungen zwischen der überbaubaren Fläche und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche verschoben werden.
- 6.3 Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu verlegen.

7.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

7.1 Fassadengestaltung

Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen zu gestalten. Teilflächen bis 25 % der Fassadenfläche dürfen in anderen Materialien errichtet werden.
Bei drei bis viergeschossigen Gebäuden ist eine Gestaltung von bis zu 50 % der Fassadenfläche ab dem dritten Vollgeschoss mit anderen Materialien zulässig, wenn das erste und zweite Vollgeschoss vollständig mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen gestaltet werden.

7.2 Geschossigkeit

Bei Hauptanlagen mit drei oder vier Vollgeschossen ist ein darüber liegendes oberes Geschoss (Staffelgeschoss) durch einen Materialwechsel von den darunterliegenden Vollgeschossen abzuheben und auf insgesamt 70 % der Außenfassadenlänge des oberen Vollgeschosses um mindestens 0,10 m zurückzusetzen.

7.3 Dachgestaltung

Flache und flachgeneigte Dächer sind mindestens zu 50 % als Gründächer zu errichten. Die Kombination mit Anlagen zur regenerativen Energieversorgung ist zulässig.

7.4 Nebenanlagen

Garagen sowie Anbauten und Nebenanlagen sind in Ihrer Gestaltung an die Hauptgebäude anzupassen. Dächer von Nebenanlagen mit Flachdach oder flach geneigtem Dach bis 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.

7.5 Versiegelung

Flächen für Zuwegungen, Grundstückszufahrten und Stellplätze, sind als wassergebundene Flächen und / oder mit großflügig verlegtem Steinpflaster zu gestalten. Wasserundurchlässige Befestigungen des Unterbaus sind nicht zulässig.

7.6 Schottergärten

Schottergärten und ähnliche Steingärten sind unzulässig.

7.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seiten des Gebäudes zulässig.

7.8 Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gem. § 84 Abs. 3 LBO geahndet werden. (§ 84 Abs. 1 LBO)

Baubedingt erforderliche Baumschnitt- und Baumerhaltungsmaßnahmen in der Krone, Wurzelbehandlungen sowie ggf. erforderliche Behandlungen im Stammbereich sind ausschließlich durch einen qualifizierten Baumgutachter durchzuführen.

Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.
Die Entnahme von nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäumen erfolgt nach Maßgabe der dortigen Bestimmungen.

Stellplätze
Die Satzung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen, Garagen sowie Abstellflächen für Fahrräder der Gemeinde Henstedt-Ulzburg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ist zu beachten.

Vorbeugender Brandschutz
Feuerwehrzufahrten sind gemäß den Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr vorzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Bauausschusses vom 21.03.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Umschau am 27.04.2022.
2. Auf Beschluss des Planungs- und Bauausschusses vom 21.03.2022 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Auf Beschluss des Planungs- und Bauausschusses vom 21.03.2022 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.
4. Der Planungs- und Bauausschuss hat am 21.03.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.05.2022 bis 07.06.2022 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 27.04.2022 in der Umschau ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.henstedt-ulzburg.de ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 29.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Henstedt-Ulzburg, den 29.04.2022 Siegel Ulrike Schmidt
Bürgermeisterin

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Norderstedt, den 08.02.2023 Siegel Wilfried Patzelt
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Planungs- und Bauausschuss hat am 12.09.2022 sowohl über die eingegangenen Stellungnahmen beraten als auch den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. In der Sitzung am 07.11.2022 hat der Planungs- und Bauausschuss dann noch einmal den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

9. Der Entwurf der Änderung des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.12.2022 bis 05.01.2023 während der Öffnungszeiten des Rathauses erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 23.11.2022 in der Umschau ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.henstedt-ulzburg.de ins Internet eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 22.11.2022 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Planungs- und Bauausschuss hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.02.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.02.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 28.02.2023 Siegel Ulrike Schmidt
Bürgermeisterin

11. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

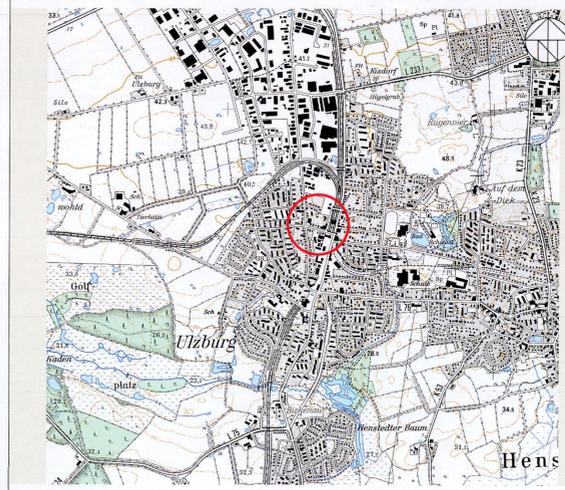
Henstedt-Ulzburg, den 28.02.2023 Siegel Ulrike Schmidt
Bürgermeisterin

12. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 05.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung 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. Die Satzung ist mithin am 08.02.2023 in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den 08.02.2023 Siegel Ulrike Schmidt
Bürgermeisterin

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.02.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 74 "Bahnhof", 6. Änderung für das Gebiet: "nördlich der Bahnhofstraße - östlich des Fuß- und Radweges - westlich der AKN", 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. 74, 6. ÄNDERUNG "BAHNHOF"



Für das Gebiet:
"nördlich der Bahnhofstraße - östlich des Fuß- und Radweges - westlich der AKN im Ortsteil Ulzburg"