

# SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT - ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 84 "Druentwiete"

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 1.000

Es gilt die Bauzonenverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 456)



Gemarkung Henstedt  
Flur 1

Gemarkung Henstedt  
Flur 2

Planungsgrundlage: Katasterplan  
Vermessungsplan: Dpt.-Ing. H. Heusinger  
Dpt.-Ing. D. Rieffel  
Ordnungsamt 34, 22848 Nordstedt

## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG (TEIL A)

<b>MI</b>	Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
<b>MI I</b>	Mischgebiete § 6 BauNVO
<b>MI II</b>	Mischgebiete § 6 BauNVO
<b>a</b>	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
<b>MI I a</b>	Grundflächenzahl § 16 BauNVO
<b>MI II a</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO
<b>a</b>	Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB
<b>a</b>	Abweichende Bauweise § 22 BauNVO
<b>o</b>	Offene Bauweise § 22 BauNVO
<b>a</b>	Baugrenzen § 23 BauNVO
<b>KS</b>	Umgrenzung der Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
<b>KS</b>	Knickschutz
<b>MI I</b>	Verkehrsräume § 9 (1) 11 BauGB
<b>MI I</b>	Straßenverkehrsflächen
<b>MI I</b>	Straßenbegrenzungslinie
<b>MI I</b>	Verkehrsräume mit besonderer Zweckbestimmung
<b>P</b>	Öffentliche Parkplätze
<b>R</b>	Geh- und Radweg
<b>GfL</b>	MI Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen § 9 (1) 21 BauGB
<b>GfL</b>	Zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger

## ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG (TEIL A)

<b>o</b>	Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
<b>o</b>	Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
<b>o</b>	Sonstige Planzeichen
<b>o</b>	Grenze des bürgerlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
<b>o</b>	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO
<b>o</b>	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB
<b>o</b>	Knick, zu erhalten § 15 b NatSchG
<b>o</b>	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
<b>o</b>	Einbahnstraße
<b>o</b>	Vorhandenes Wohngebäude
<b>o</b>	Vorhandenes Wirtschaftsgebäude
<b>o</b>	Vorhandene Flurstücksgrenzen
<b>o</b>	Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen
<b>o</b>	Vorgesehene Grundstücksgrenzen
<b>o</b>	Flurstücksbezeichnung
<b>o</b>	Numerierung der Baugebiete
<b>o</b>	Baum
<b>o</b>	Sichtdreieck
<b>o</b>	Alle Angaben 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 sind gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemeinen zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) 6, 7, 8 BauNVO sowie gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
  - 1.2 In den festgesetzten Mischgebieten wird für Gebäude mit zwei Vollgeschossen eine Firsthöhe von max. 11,00 m und eine Traufhöhe von max. 8,5 m für eingeschossige Gebäude eine Firsthöhe von max. 5,00 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Traufhöhe sind die Schrägkante der Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes und mit 10,00 m die Oberkante des Erdgeschosses bzw. des Geländes im Eingangsbereich des Gebäudes. Die Bezugspunkte des Geländes gelten auch für die Firsthöhe.
- 2.0 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB**
  - 2.1 Für die Mischgebiete 1 und 14, parallel zur Norderdeister Straße bzw. Mauerpaststraße gem. § 22 (4) BauNVO ist die abweichende Bauweise mit einer max. Gebäudebreite von 20,00 m festgesetzt. Für das Mischgebiet 12 ist die abweichende Bauweise mit einer max. Gebäudebreite von 15,00 m festgesetzt. Die Grenzabstände der offenen Bebauung sind einzuhalten.
- 3.0 Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB**
  - 3.1 In den festgesetzten Mischgebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind die nach § 69 (1) LBO (Landesbauordnung) genehmigungspflichtigen Vorhaben.
  - 3.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze gem. § 12 (1) BauNVO sind in den Abstandsflächen nach Landesrecht zulässig.
- 4.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Im festgesetzten Mischgebiet 3 ist pro 1000 qm Grundstücksfläche nur 1 Wohnfläche zulässig. Eine zweite Wohnfläche ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mehr als 50% der Fläche der Hauptwohnung hat.
- 5.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB**
  - 5.1 Innerhalb der Sichtdreiecke, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, sind Bepflanzungen mit einer Höhe bis max. 0,7 m über Fahrbahnmitte zulässig. Für hochstämmige Einzelbäume gilt diese Bindung nicht.
- 6.0 Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB sowie zum 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**
  - 6.1 Die gemäß § 9 (1) 10 BauGB festgesetzten Flächen "Knickschutz", die von jeglicher Art der Bebauung freizuhalten sind, sind als Weierfläche anzulegen und zu erhalten.

6.2 (Vorher 5.2) erfüllt 1

6.3 Auf den Privatgrundstücken entlang der Mauerpaststraße, Norderdeister Straße, Bürgermeister-Steenbock-Straße und Biederbergstraße ist pro Baugrundstück - falls nicht vorhanden - ein heimischer, standortgerechter Laubbäum, 3x verpflanzt mit Ballen und mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in einem Abstand von maximal 2,00 m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen.

6.4 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume, 3x verpflanzt mit Ballen und einem Stammumfang von 14-16 cm fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

6.5 Für die unter Ziff. 6.3 und 6.4 festgesetzten Bäume sind folgende Arten zu verwenden: Acer campestris - Felsenahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Fagus sylvatica - Rotbuche; Tilia spec. - Lindenarten; Sorbus aucuparia - Eberschnee; Crataegus spec. - Weißdornarten.

6.6 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten beaufschlagt sind, Grundstückszufahrten, Außenanlagen und Stellplätze sind mit wasser- und frostschonem Aufbau herzurichten. Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich minderende Bepflanzungen wie Korkrindenmulch, Flugenergie, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.

6.7 (vorher 5.7) erfüllt 1

6.8 Alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen, die gegen Überfahren durch Kraftfahrzeuge zu sichern ist.

6.9 Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Zufahrten und Wegen beanprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 20% der gärtnerisch anzulegenden Fläche ist mit Gehölzen und Stauden zu begrünen.

7.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Klimawirkungen im Sinne BImSchV § 1 (1) 24 BauGB

7.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur solche Betriebe zulässig, die die Lärmkonzentrationswerte der DIN 18005 für Mischgebiete nicht überschreiten. D.h. es sind nur Betriebe zulässig, die den flächenbezogenen Schall-Leistungspegel von tags 60 dB (A)/qm und nachts 45 dB (A)/qm nicht überschreiten.

7.2 Innerhalb des Geltungsbereiches sind an den Gebäudedächern passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vorzunehmen, die garantieren, daß die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bei den im Mischgebiet anzunehmenden Schallminderungsmaßnahmen erfüllt sind.

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

8.1 In den festgesetzten Mischgebieten sind die Außenfassaden der Wohngebäude in roten Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilsflächen aus anderen Materialien von untergeordneter Größe (bis 25%) sind zulässig.

8.2 In den festgesetzten Baugebieten sind die Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zu gestalten. Die Dächer sind mit Planen in roten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken.

8.3 Die Sockelhöhe wird auf max. 0,30 m, gemessen von der zugehörigen Straßenoberkante bzw. angrenzenden Gehwegfläche, festgesetzt.

8.4 Treppeln dürfen maximal 0,50 m hoch ausgeführt werden.

8.5 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Anbauten und Nebenanlagen sind - mit Ausnahme von Wintergärten - bezüglich ihrer Dachneigung den Hauptgebäuden anzupassen. Alternativ sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Anbauten und Nebenanlagen mit einer geringeren Dachneigung lediglich i.V.m. einer dauerhaften Fassadeingangsfläche zulässig.

8.6 Als Einfriedungen der Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Laubbäume, max. 1,50 m hoch, ggf. in Verbindung mit Maschendrahtzaun, wenn dieser auf dem zum Grundstück gerichteten Seite der Hecke errichtet wird und die Hecke nicht überragt und optische Zäune mit senkrechten Latten, max. 1,20 m hoch, sowie Fäldstermauern, max. 0,80 m hoch, zulässig.

8.7 Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugreifen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.12.1992. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Norddeister- und Segberger Zeitung am 11.12.1992 erfolgt.

Henstedt-Ülzburg, den 14.07.1998  
  
 (Bürgermeister)

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 05.10.1994 durchgeführt worden.

Henstedt-Ülzburg, den 14.07.1998  
  
 (Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.03.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Henstedt-Ülzburg, den 14.07.1998  
  
 (Bürgermeister)

4. Die Gemeindevertretung hat am 21.01.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Henstedt-Ülzburg, den 14.07.1998  
  
 (Bürgermeister)

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.04.1997 bis zum 09.05.1997 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Norddeister- und Segberger Zeitung am 14.07.1997, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Henstedt-Ülzburg, den 14.07.1998  
  
 (Bürgermeister)

6. Der katastermäßige Bestand am 15.07.1995 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beantragt.

Henstedt-Ülzburg, den 14.07.1998  
  
 (Bürgermeister)

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.10.1997 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Henstedt-Ülzburg, den 19.01.1999  
  
 (Bürgermeister)

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der einschrieblichen Bebauung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.08.1999 bis zum 30.09.1999 während der Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 26.08.1999 in der Norddeister- und Segberger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Henstedt-Ülzburg, den 03.12.2001  
  
 (Bürgermeister)

9. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der einschrieblichen Bebauung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.08.1999 bis zum 30.09.1999 während der Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 26.08.1999 in der Norddeister- und Segberger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Henstedt-Ülzburg, den 17.11.1999  
  
 (Bürgermeister)

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 16.11.1999 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Henstedt-Ülzburg, den 03.12.2001  
  
 (Bürgermeister)

11. Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 und Abs. 3 BauGB und § 92 LBO ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Siegburg hat mit Verfügung vom 30.11.2001 Az.: 7201-61-21 bestätigt, dass der geltend gemachte Rechtsbehelf nicht beantragt worden ist.

Henstedt-Ülzburg, den 03.12.2001  
  
 (Bürgermeister)

12. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

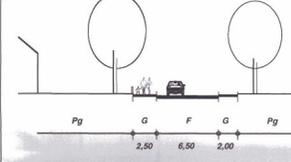
Henstedt-Ülzburg, den 20.12.2001  
  
 (Bürgermeister)

## STRASSENQUERSCHNITT M 1 : 200

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

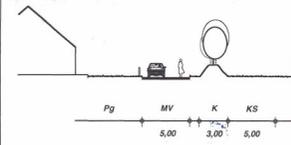
### SCHNITT A - A

Maurepaststraße:  
 G = Gehweg  
 F = Fahrbahn  
 Pg = Privatgrundstück



### SCHNITT B - B

Druentwiete:  
 AS = Kniebock  
 K = Knick  
 MV = Mischverkehrsfläche



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1960 (BGBl. I S. 2033), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1180) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 (GVBl. S. 437) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.11.1999 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB und § 92 LBO durch den Landrat des Kreises Siegburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84 "Druentwiete" für das Gebiet südlich des Bebauungsplanes Nr. 30 "Schäferberg" - westlich der Bürgermeister-Steenbock-Straße - östlich des Bebauungsplanes Nr. 38 "Trotz" - östlich der Beckersbergstraße im Ortsteil Henstedt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



## SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 84

## "Druentwiete"

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30 "SCHÄFERBERG" - WESTLICH DER BÜRGERMEISTER-STEENBOCK-STRAßE - ÖSTLICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 38 "TROTZ" - ÖSTLICH DER BECKERSBERGSTRASSE IM ORTSTEIL HENSTEDT.

Endgültige Planfassung

Architektur-Stadtplanung  
 Dipl.-Ing. M. Baum  
 Weidenbock Str. 20/57 Hamburg  
 Projekt Nr.: 569