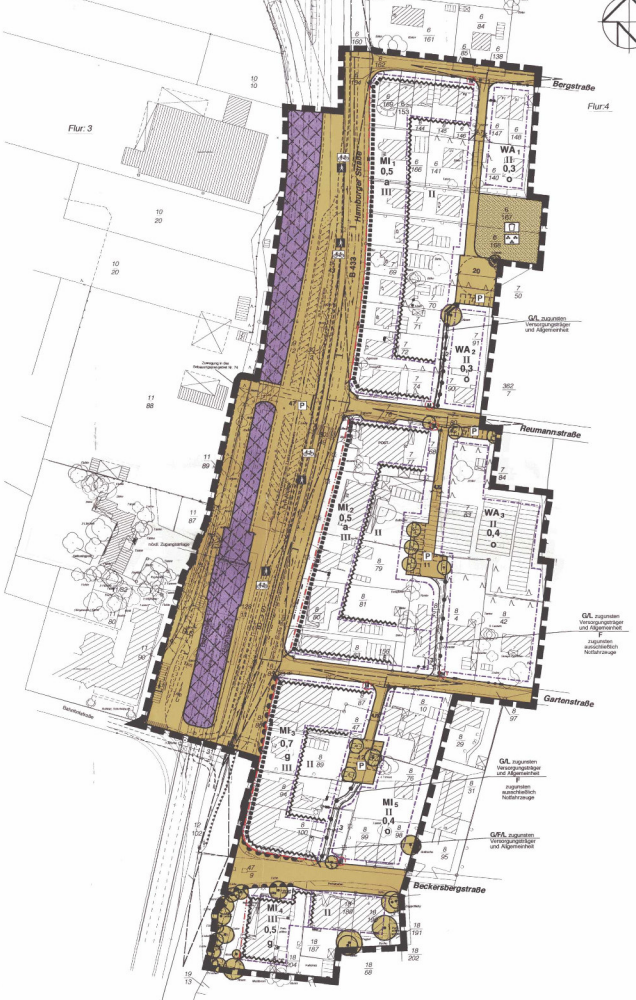
SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT - ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 86 "HAMBURGER STRASSE - NÖRDLICH BECKERSBERGSTRASSE"

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: Katasterplan
Öffentlich Bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Wilfried Patzell
Quickborner Straße 137, 22844 Norderstedt
Datum: 17.07.1997

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- WA — Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- MI — Mischgebiete § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- Dezimalzahl — Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO

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

- a — Abweichende Bauweise § 22 BauNVO
- o — Offene Bauweise § 22 BauNVO
- g — Geschlossene Bauweise § 22 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Baulinie § 23 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- P — Öffentliche Parkplätze
- F / Fußg. — Geh- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB

- Spielplatz
- Parkanlage

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a + b

- Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
- Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

- M — Mülltonnenstellplatz
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
- GL — Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
- F — Mit Fahrrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

Umgrenzung der Flächen mit 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
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung § 1 und § 16 BauNVO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

- Maßnahmen gem. Planfeststellungsverfahren

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorgesehene Grundstücksgrenzen
- z.B. 27 — Flurstücksbezeichnung
- Sichtdreieck
- Trennung Baulinie / Baugrenze
- Verkehrsgrün
- z.B. 1 — Baugebietsbezeichnung

Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.1 In den festgesetzten Mischgebieten gemäß § 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) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.3 In den festgesetzten Mischgebieten 3 und 4 ist die maximale Traufhöhe, über vorhandenem Terrain der Gebäude mit 10,50 m festgesetzt (§ 16 BauNVO).

1.4 In den festgesetzten Mischgebieten 1 und 2 ist die maximale Traufhöhe, über vorhandenem Terrain der Gebäude mit 8,0 m festgesetzt (§ 16 BauNVO).

1.5 In den festgesetzten Mischgebiet 5 und den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 3 und 4 ist die maximale Firsthöhe, über vorhandenem Terrain, der Gebäude mit 12,50 m festgesetzt (§ 16 BauNVO).

2.0 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

2.1 Für die Mischgebiete 1 und 2 parallel zur Hamburger Straße, gem. § 22 (4) BauNVO ist die abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 25,00 m festgesetzt. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

3.0 Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

3.1 In allen Baugebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

3.2 In den festgesetzten Mischgebieten können die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht 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 und § 9 (1) 20 BauGB

4.1 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ~~gem. § 9 (1) 15a BauGB~~ ist mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Wege sind mit wassergebundenen Decken herzustellen.

4.2 Alle zu erhaltenen Bäume sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen. Im Bereich von Park - und Stellplätzen, Straßen und Wegen ist eine Baumscheibe gegen ein Überfahren zu sichern.

4.3 entfällt !

4.4 entfällt !

4.5 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bepflanzungen mit einer max. Höhe von 0,70 m über Fahrbahnniveau zulässig. Für hochstämmige Einzelbäume gilt diese Bindung nicht.

4.6 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen.

4.7 Carports, Garagen und Nebenanlagen sind durch Kletter- und Schlingpflanzen (je 2.00 m lürlose Wandlänge mind. eine Pflanze) zu begrünen.

4.8 Geh- und Radwege, Geh- Fahr und Leitungsrechte, Grundstückszufahrten sowie Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Bodenaufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenvergüß, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.

4.9 Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind nur als Laubgehölzpflanzung, auch in Verbindung mit eingegrüntem Maschendraht- oder Holzlattenzaun, mit einer max. Höhe von 1,30 m zulässig. Es sind nur heimische Gehölzarten zulässig.

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

5.1 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 resutierenden Schalldämm-Maß zuzuordnen.

Lärmpegelbereich:
Erforderliches, resutierendes Schalldämm-Maß für:

	Aufenthaltsräume in Wohnungen,Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume 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 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.

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

6.1 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.

6.2 In den Baugebieten sind die Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 30 ° - 45 ° zu gestalten. Die Dächer sind mit Pfannen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen einzudecken.

6.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Anbauten und Nebenanlagen sind mit dem gleichen Außenmaterial den Hauptgebäuden anzupassen. Eine Begrünung der Anlagen ist nicht ausgeschlossen.

6.4 Tiefgaragen, die nicht durch Gebäude überbaut sind, sind mit einer Erdschichtüberdeckung von mind. 0,60 m zu versehen und zu begrünen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.05.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am17.07.1993 erfolgt.

Henstedt-Ulzburg, den 31. März 2000 Siegel (Bürgermeister)

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

Henstedt-Ulzburg, den 31. März 2000 Siegel (Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.05.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Henstedt-Ulzburg, den 31. März 2000 Siegel (Bürgermeister)

4. Die Gemeindevertretung hat am 16.09.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Henstedt-Ulzburg, den 31. März 2000 Siegel (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 02.10.1997 bis zum 03.11.1997 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 24.09.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Henstedt-Ulzburg, den 31. März 2000 Siegel (Bürgermeister)

6. Der katastermäßige Bestand am 24.03.1999 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Norderstedt, den 30. März 1999
(Öffentlicher Vermessungsingenieur)

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 20./21.01.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Henstedt-Ulzburg, den 31. März 2000 Siegel (Bürgermeister)

8. Der Entwurf des Bebauungplanes 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 23.04.1998 bis zum 25.05.1998 und vom 29.10.1998 bis zum 30.11.1998 während der Dienststunden erneut 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 15.04.1998 und am 21.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Henstedt-Ulzburg, den 31. März 2000 Siegel (Bürgermeister)

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.01.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.01.1999 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 31. März 2000 Siegel (Bürgermeister)

10. Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 und Abs. 3 BauGB und § 92 LBO ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Segeberg hat mit Verfügung vom 13.5.2000 AZ. 730308/61.21 Rechtsverstöße geltend gemacht.

Henstedt-Ulzburg, den 30. Mai 2000 Siegel (Bürgermeister)

11. Der Entwurf des Bebauungplanes ist nach dem Satzungsbeschluss zur Behebung der Rechtsverstöße 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 12.10.2000 bis zum 27.10.2000 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 04.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Henstedt-Ulzburg, den 30.10.2000 Siegel (Bürgermeister)

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.11.2000 von der Gemeindevertretung erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.11.2000 erneut gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 23. November 2000 Siegel (Bürgermeister)

13. Der Landrat des Kreises Segeberg hat die Behebung der Rechtsverstöße mit Bescheid vom 17. Aug. 2001 AZ.: 6.22.30/2.6.2.2 bestätigt.

Henstedt-Ulzburg, den 18. Aug. 2001 Siegel (Bürgermeister)

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

Henstedt-Ulzburg, den 18. Aug. 2001 Siegel (Bürgermeister)

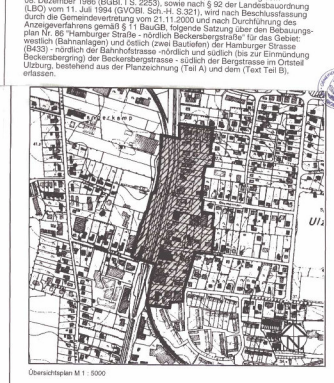
15. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23. Aug. 2001 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung 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 30. Aug. 2001 in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den 30. Aug. 2001 Siegel (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Sch.-H. S.321), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.11.2000 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 86 "Hamburger Straße - nördlich Beckersbergstraße" für das Gebiet: westlich (Bahnanlagen) und östlich (zwei Bautiefen) der Hamburger Strasse (B433) - nördlich der Bahnhofstrasse -nördlich und südlich (bis zur Einmündung Beckersbergring) der Beckersbergstrasse - südlich der Bergstrasse im Ortsteil Ulzburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem (Text Teil B), erlassen.



Übersichtsplan M 1 : 5000

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG
ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 86

"HAMBURGER STRASSE - NÖRDLICH BECKERSBERGSTRASSE"

FÜR DAS GEBIET:
WESTLICH (BAHNANLAGEN) UND ÖSTLICH (ZWEI BAUTIEFEN) DER HAMBURGER STRASSE (B433) - NÖRDLICH DER BAHNHOFSTRASSE -NÖRDLICH UND SÜDLICH (BIS ZUR EINMÜNDUNG BECKERSBERGRING) DER BECKERSBERGSTRASSE - SÜDLICH DER BERGSTRASSE IM ORTSTEIL ULZBURG

Endgültige Planfassung

Architektur+Stadtplanung
Dipl.-Ing. M. Baum
Weidenallee 29a, 20357 Hamburg

Bearbeitet :	Baum / Vieth	Gezeichnet :	Staack / Schrör	Projekt Nr. :	508