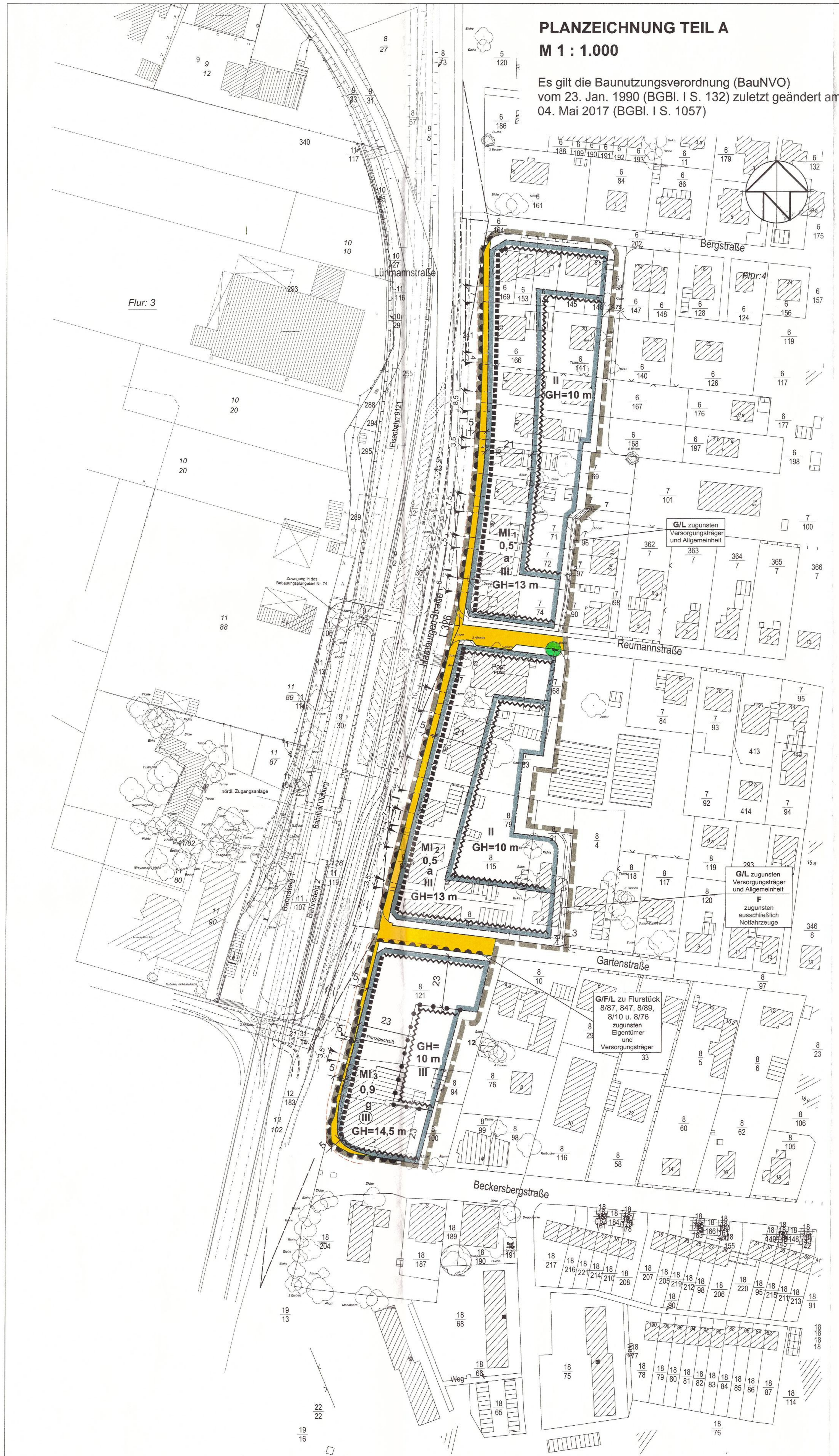


SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT - ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 86, 2. ÄNDERUNG "HAMBURGER STRASSE - NÖRDLICH BECKERSBERGSTRASSE"



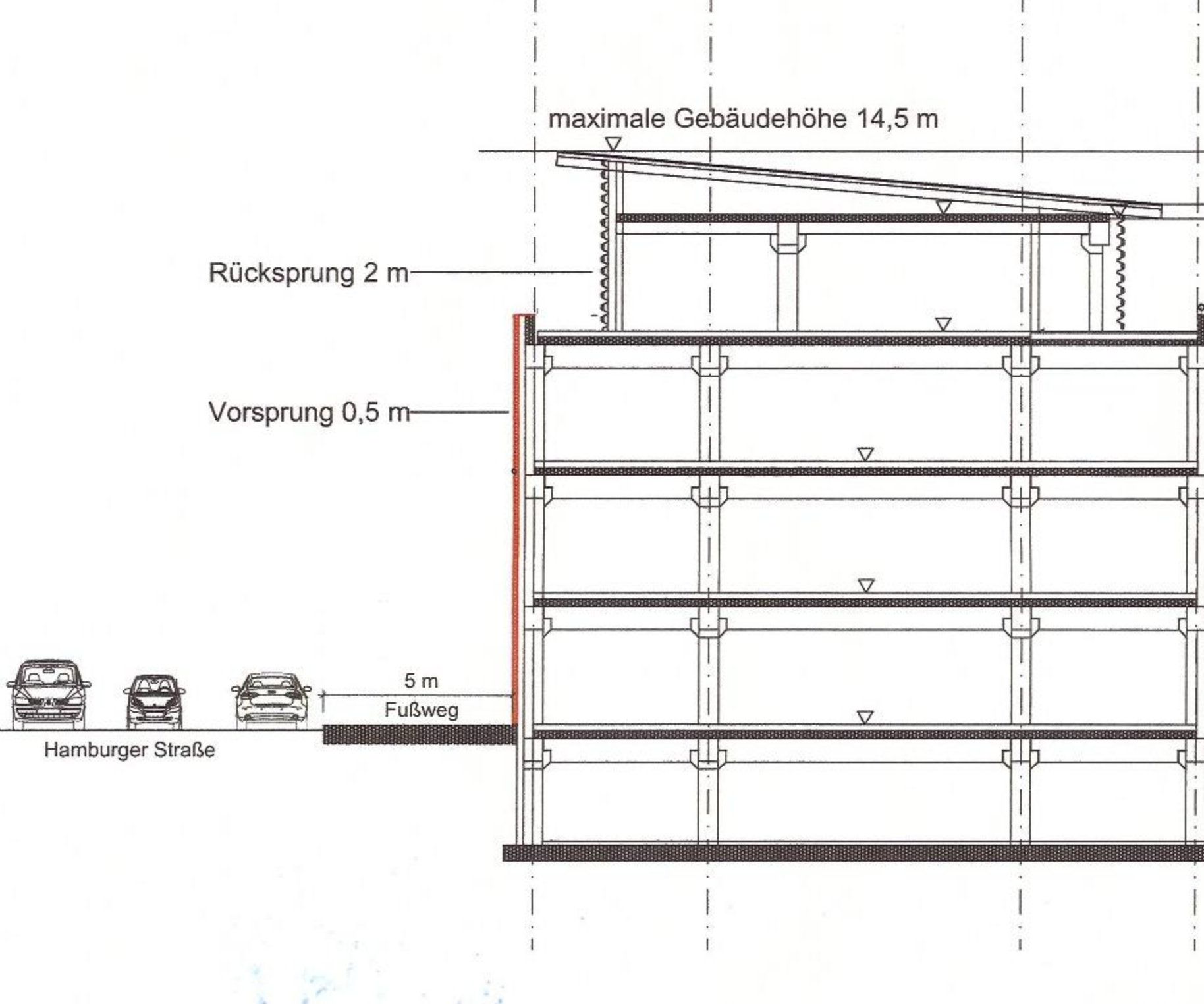
ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- MI** Mischgebiete § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- z.B. **GH = 14,5 m** Gebäudehöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO
 - z.B. **0,9** Grundflächenzahl § 16 BauNVO
 - III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO
 - (III)** Zahl der Vollgeschosse zwingend § 16 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen und Baulinien § 9 (1) 2 BauGB**
- a** Abweichende Bauweise § 22 BauNVO
 - g** Geschlossene Bauweise § 22 BauNVO
 - g** Baugrenze § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**
- g** Straßenverkehrsfläche
 - g** Straßenbegrenzungslinie
 - g** Bereich für Ein- und Ausfahrt
 - g** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a + b**
- g** Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- G/F/L** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB
 - G/L** 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)
 - g** LPB III
 - g** LPB IV
 - g** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
 - g** Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung § 1 und § 16 BauNVO

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- g** Vorhandene Gebäude
 - g** Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - g** Vorgesehene Grundstücksgrenzen
 - z.B. **27** Flurstücksbezeichnung
 - g** Sichtdreieck
 - g** Verkehrsgrün
- Alle Maße sind in Meter angegeben

PRINZIPSCHNITT (ohne Normcharakter)



TEXT TEIL B

Die in Text (Teil B) getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 "Hamburger Straße - nördlich Beckersbergstraße" (Ursprungsplan) gelten unverändert fort. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung werden lediglich folgende textliche Festsetzungen geändert, ergänzt oder entfallen gänzlich:

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 1.3 entfällt
- 1.4 entfällt
- 1.6 Im III. Vollgeschoss und in den Staffelschossen sind nur Wohnnutzungen zulässig. (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)
- 1.7 Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung angegebene Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut der Gebäude und der untere Bezugspunkt (+ 0,00m) die Oberkante der Straße die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfreont. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 1.8 Die in den MI 1 und MI 2 festgesetzte GRZ von 0,5 kann durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden
- 2.0 Bauweise und überbaubare Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- 2.2 Die festgesetzten überbaubaren Flächen dürfen durch Tiefgaragen überschritten werden.
- 2.3 Die westliche Außenwand (in Richtung der Hamburger Straße orientiert) des obersten Geschosses (Staffelgeschoss über dem III. Vollgeschoss) muss mindestens 2,00 m gegenüber der westlichen Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurückgesetzt sein. (§ 23 BauNVO in V. mit § 16 (5) BauNVO).
- 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 a+b BauGB**
- Bei Neubauvorhaben ist pro angefangene 800 qm überbaubare Grundstücksfläche ein mittel- bis großkröniger heimischer Laubbaum auf dem Baugrundstück oder an anderer Stelle zu pflanzen. Es sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
- 6.0 Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO**
- 6.1 Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind in rot bis rotbraunem Sichtmauerwerk zulässig. Teilflächen von bis zu 30 % der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.
- 6.2 Geneigte Dächer sind mit Pfannen in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen einzudecken.
- 6.3 Tiefgaragen, die nicht durch Gebäude überbaut sind, sind mit einer Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,20 m zu versehen und zu begrünen.
- 6.4 Je Wohneinheit bis 50 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz, bei Wohnungen über 50 m² Wohnfläche sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.
- 6.5 Bei Büro- und Verwaltungsbauten sind je 50 m² Nutzfläche mindestens 1 Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten.
- Verweis auf Ordnungswidrigkeiten nach § 82 (1) Nr. 1 LBO**
- Nach § 82 (1) Nr. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die textlichen Festsetzungen § 1 – 6.5 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 (3) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.
- Artenschutzrechtliche und gründerische Hinweise**
1. Zur Vermeidung von den Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die Einhaltung der Fällverbotsfrist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG für den verlustigen Gehölzbestand zu beachten.
Im Rahmen der nachfolgenden Planung bzw. der Vorbereitung von Baumaßnahmen ist frühzeitig gutachterlich zu klären, ob Gebäudeteile, die vom Abriss oder Umbau betroffen sind, Lebensstätten besonders oder streng geschützter Tierarten und/oder Lebensstätten europäischer Vogelarten sind.
2. Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgabe Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
3. Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cm Durchmesser im Inneren mit geeignetem Substrat bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 21.01.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der UMSCHAU erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.06.2013 bis 22.07.2013 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 (1) BauGB am 14.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 26.09.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.03.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 08.02.2017 durch Abdruck in der UMSCHAU.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 14.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.05.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.05.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 2.9. Aug. 2017

 Bürgermeister

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

Henstedt-Ulzburg, den 2.9. Aug. 2017

 Bürgermeister

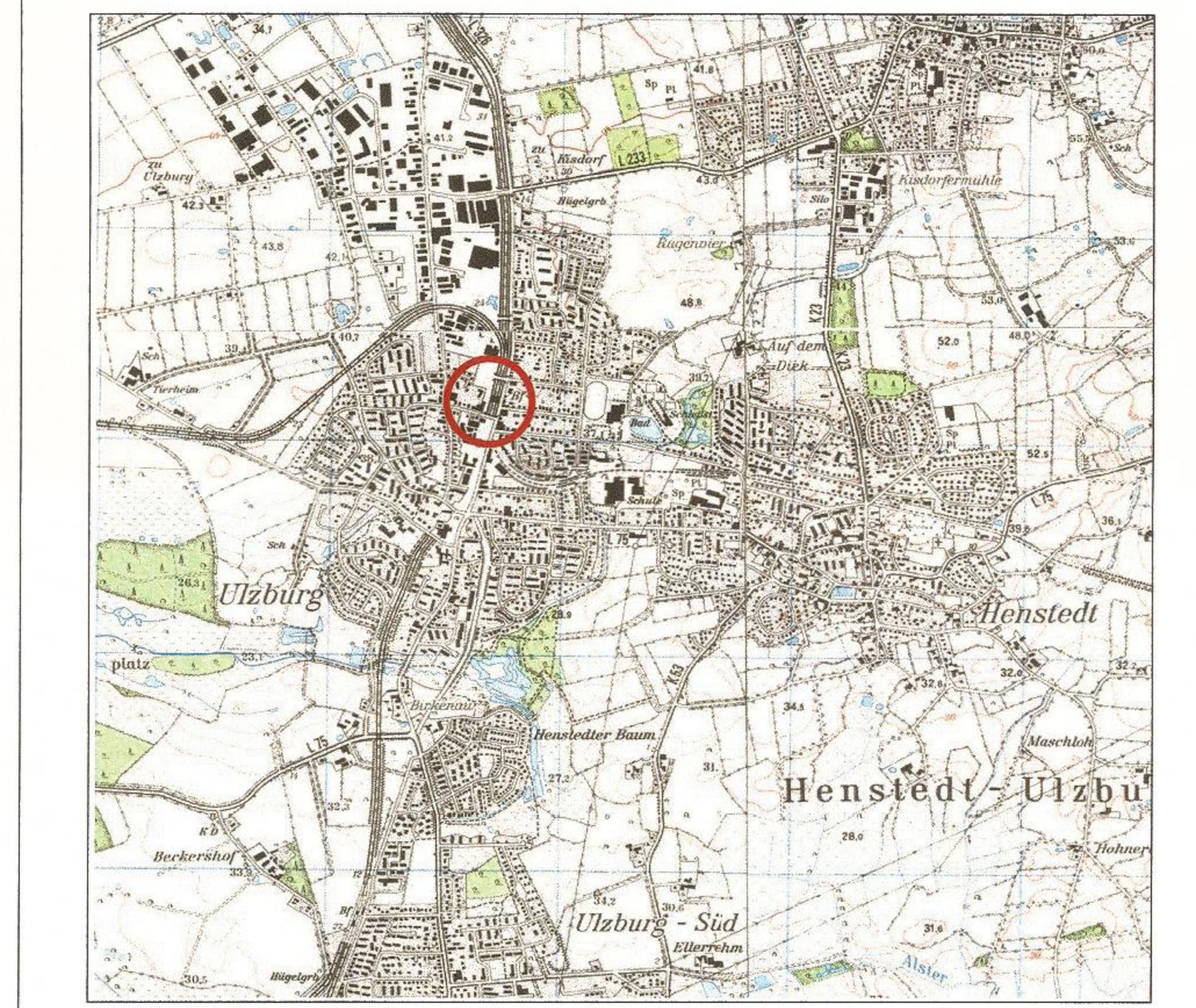
10. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt und die Internetseite, auf der der Plan zentral und auf Dauer verfügbar ist, sind am 02. Sep. 2017, 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 02. Sep. 2017 in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den 02. Sep. 2017

 Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.05.2017 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 86 "Hamburger Straße - nördlich Beckersbergstraße", 2. Änderung, für das Gebiet östlich der Hamburger Straße – nördlich der Beckersbergstraße – südlich der Bergstraße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtskarte

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 86, 2. ÄNDERUNG "HAMBURGER STRASSE - NÖRDLICH BECKERSBERGSTRASSE"


 FÜR DAS GEBIET:
 östlich der Hamburger Straße – nördlich der Beckersbergstraße –
 südlich der Bergstraße

Endgültige Planungssatzung
 16.05.2017 (Gemeindevertretung)

ARCHITEKTUR
 + STADTPLANUNG
 Baum | Schwarmstadt | Stellmacher PartnerGmbH
 Graumannweg 69 | 22087 Hamburg
 Tel. 040 / 44 14 19
 Fax. 040 / 44 31 05

Bearbeitet: Baum / Stellmacher / Gomes-Martinho Gezeichnet: Stellmacher Projekt Nr.: 1267