

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT - ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 87

PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 1000

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB	
MI	Mischgebiete § 6 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB	
Destimzahl	Grundflächenzahl § 16 BauNVO
Römische Zahl	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB	
←	Stellung baulicher Anlagen, Firstrichtung
o	Offene Bauweise § 22 BauNVO
g	Geschlossene Bauweise § 22 BauNVO
a	Abweichende Bauweise § 22 BauNVO
—	Baugrenze § 23 BauNVO
Verkehrsfächen § 9 (1) 11 BauGB	
■	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
▼	Einfahrt
■	Verkehrsfächen mit besonderer Zweckbestimmung
■	Öffentliche Parkplätze
■	Fußgängerbereich
BAHN	Bahnanlagen, AKN Trog abgedeckt

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a, b BauGB	
□	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB
●	Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
●	Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB	
—	Fassaden mit Festsetzungen im passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, LPB) und Text Teil B
—	LPB III
—	LPB IV
Sonstige Planzeichen	
□	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 (1) 4 BauGB
ST	Stellplätze
TG	Tiefgaragen mit Zufahrten
Ga	Garagen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB	
G	Gehrecht
F	Fahrrecht
L	Leitungsrecht
—	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise § 16 BauNVO
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- ▨ Vorhandene Gebäude
 - ▨ Künftig fortfallende Gebäude
 - Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen
 - Vorgesehene Grundstücksgrenzen
 - z.B. 40/19 Flurstückbezeichnung
 - z.B. 1a Nummerierung der Baugebiete
 - ▨ Verkehrsleitgürtel
 - ▨ Künftig fortfallende Bäume
- 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 in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebieten werden gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - 1.2 In den in der Planzeichnung (Teil A) gemäß § 6 Bau NVO festgesetzten Mischgebieten werden gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) 6,7,8 BauNVO ausgeschlossen.
 - 1.3 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen durch die Grundfläche von Stellplätzen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden (TG) und ihren Zufahrten bis zu 100 v.H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).
 - 1.4 Es wird festgesetzt, daß den Grundstückflächen im Sinne des § 19 (3) BauNVO, Flächenanteile außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 19 (1) 22 BauGB, hinzuzurechnen sind.
 - 1.5 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebiet 3b wird die maximale Traufhöhe mit 4,0 m über Terrain festgesetzt (§ 16 (3) 2 Bau NVO).
- 2.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
 - 2.1 Innerhalb der überbaubaren Flächen der Baugebiete 1 und 2 sind in der gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise Gebäudelängen von mehr als 50 m, gemessen parallel zur Straßenbegrenzungslinie, zulässig.
- 3.0 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)
 - 3.1 Auf den Baugrundstücken, auf denen in der Planzeichnung (Teil A), Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen festgesetzt sind, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 - 3.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.
- 4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - 4.1 Für die in der Planzeichnung (Teil A) gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind nur heimische Laubbäume zulässig. Die Bäume sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb und einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen.
 - 4.2 Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume und der in der Planzeichnung (Teil A) gem. § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzten, zu erhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 qm freizuhalten. Im Bereich von Park- und Stellplätzen, Straßen und Wegen, ist die Baumscheibe gegen ein Überfahren zu sichern.
 - 4.3 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind im Baugbiet 3 nur als lebende Hecken, auch in Verbindung mit eingrünem Maschendraht- oder Holzlatenzium, mit einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Es sind nur heimische Gehölzarten zulässig.
- 4.4 Gebäudeaußenwände, deren Fenster- und Türanteile unter 25 % liegt, sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die je Pflanze zur Verfügung stehende offene Bodenfläche muß mind. 0,5 qm betragen.
- 5.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG (§ 9 (1) 24 BauGB)

In den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Baugebieten sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Westlich der Hamburger Straße (B 433) sind für Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen, passive Schallschutzmaßnahmen, gekennzeichnet durch die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), erforderlich. Deren Lärmpegelbereiche sind die in der folgenden Übersicht angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß zuzuordnen.

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß	Büroräume u.ä.
III	35 dB (A)	30 dB (A)
IV	40 dB (A)	35 dB (A)

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109 und Beiblatt zu DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 16.11.1990 - IV 890 a - 518 533 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.
- 6.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO)
 - 6.1 In den Mischgebieten sind die Gebäude als Verbliedbauten mit roten bis rot-braunen Vormauersteinen zu gestalten. Teilflächen von untergeordneter Größe aus anderem Material sind zulässig.
 - 6.2 Im Baugbiet 3 sind nur neuartige Dächer mit 30 bis 45 Grad Dachneigung zugelassen. Sie sind mit Pflanzen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen auszustücken.
 - 6.3 Im Baugbiet 3 können untergeordnete Anbauten, wie z. B. Wintergärten, vollverglast ausgeführt werden.

6.4 ist entfallen

- 6.5 Tiefgaragen, die nicht durch Gebäude überbaut sind, sind mit einer Erdschicht-überdeckung von mind. 0,60 m zu versehen und zu begrünen. Das Gelände ist im Randbereich der Tiefgaragen an das vorhandene Erdschichtlandschafts-gärtnisch anzumodellieren und zu begrünen, so daß Stützmauern und Umfassungswände nur im Bereich der Zufahrten sichtbar sind.
- 6.6 Garagen und Anbauten sind in ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Garagen mit Wänden aus Wachsbleiten sind ausgeschlossen. Wände und Dächer von Garagen und Carports sind zu begrünen.
- 6.7 Das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstückflächen ist auf das für Zufahrten, Stellplätze, Zuwegungen und Außenbereiche erforderliche Maß zu beschränken. Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugerverguss, Asphaltierung oder Betonierung, sind unzulässig.
- 6.8 Garagen- und Stellplatzanlagen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen einzugrünen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.05.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung und Norddeutscher Zeitung am 12.07.1993 / 14.07.1993 erfolgt.
- Henstedt-Ulzburg, den ... 20.12.1993 ... (Bürgermeister)
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 05.10.1994 durchgeführt worden.
- Henstedt-Ulzburg, den ... 20.12.1993 ... (Bürgermeister)
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.12.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Henstedt-Ulzburg, den ... 20.12.1993 ... (Bürgermeister)
4. Die Gemeindevertretung hat zuletzt am 21.03.1995 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Henstedt-Ulzburg, den ... 20.12.1993 ... (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 29.05.1995 bis zum 29.08.1995 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken- und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Norddeutscher und Segeberger Zeitung am 17.05.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Henstedt-Ulzburg, den ... 20.12.1993 ... (Bürgermeister)
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.01.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Henstedt-Ulzburg, den ... 20.12.1993 ... (Bürgermeister)
7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.09.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.09.1995 genehmigt.
- Henstedt-Ulzburg, den ... 20.12.1993 ... (Bürgermeister)
8. Der katastermäßige Bestand am ... 26.01.1978 ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen sind richtig bescheinigt.
- Kiel, den ... 02.01.1995 ...
- Schaßstraße 5
24103 Kiel
Tel. 0431/42425
Fax. 0431/42889
(Öffentl. best. Verm.)
9. Der Satzungsändernde Beschluß wurde von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 16.9.1997 gefaßt.
- Henstedt-Ulzburg, den ... 03.3.1999 ... (Bürgermeister)
10. Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB und § 92 LBO ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Segeberg hat mit Verfügung vom 22.08.1997, Az. ... 2.17.11.1., grundsätzlich bekannt gemacht, daß die Flächen von ... keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht, die geltend gemachten Rechtsvorbehalte begründen sind.
- Henstedt-Ulzburg, den ... 03.3.1999 ... (Bürgermeister)
11. Die Bebauungsplananzugabe, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Henstedt-Ulzburg, den ... 03.3.1999 ... (Bürgermeister)
12. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist zu bestätigen sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... 03.11.1997 ... öffentlich 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 mit dem ... 03.11.1997 ... in Kraft getreten.
- Henstedt-Ulzburg, den ... 03.3.1999 ... (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 (GVBl. Sch.-H. S. 321), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ... 20.12.1993 ... und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 87 "Südllich am Lindenhof" für das Gebiet südlich der Straßen Am Lindenhof und Lindenstraße - östlich des Fußweges zwischen Lindenstraße und Schulstraße - nördlich der Schulstraße - westlich der Hamburger Straße (B 433) im Ortsteil Ulzburg, 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. 87 "SÜDLICH AM LINDENHOF"

FÜR DAS GEBIET: "SÜDLICH DER STRASSEN AM LINDENHOF UND LINDENSTRASSE - ÖSTLICH DES FUSSWEGES ZWISCHEN LINDENSTRASSE UND SCHULSTRASSE - WESTLICH DER HAMBURGER STRASSE (B 433) IM ORTSTEIL ULZBURG"

Büro Baum und Partner
Architektur-Stadtplanung
Baum Ewers Grundmann GmbH
Waldenallee 26a, 20357 Hamburg