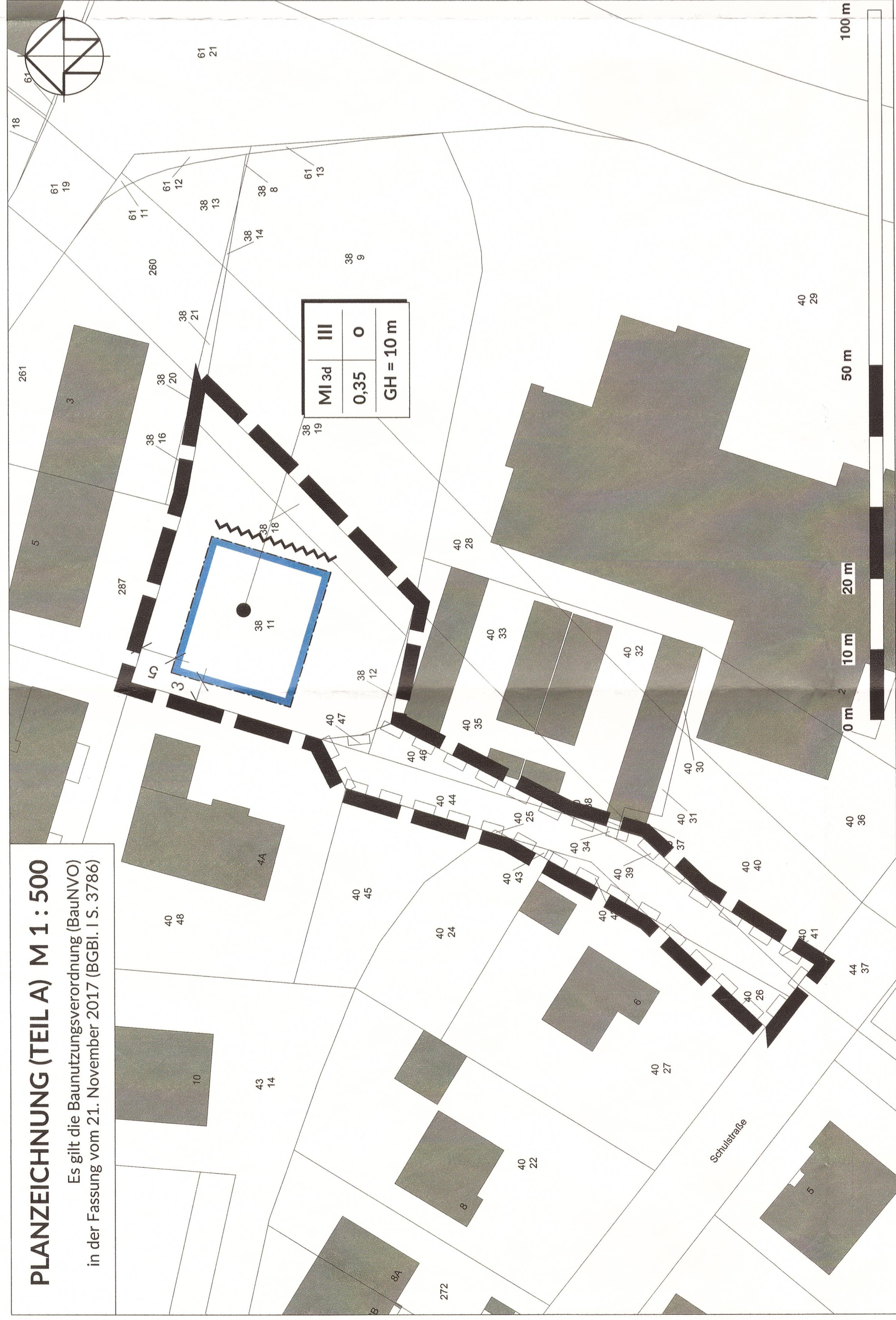


SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 87 "SÜDLICH AM LINDENHOF", 4 ÄNDERUNG mit örtlichen Bauvorschriften

Für das Gebiet: nördlich des REWE-Marktes - westlich der Hamburger Straße - südlich der Bebauung der Lindenstraße im Ortsteil Ulzburg



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

	Mischgebiet, mit Nummerierung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 6 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
	Bauweise und Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, der Rettungsfahrzeuge sowie der Ver- und Entsorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereiche, LPB)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (LPB III)	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	

TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebiet werden gemäß § 4 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 BauNVO ausgeschlossen.	
2.0 Maß der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO)	
2.2 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)	
3.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 Im Erdgeschoss darf die Baugrenze nach Norden durch untergeordnete Teile der Hauptanlage auf einer Länge von bis zu 5 m um maximal 2,0 m überschritten werden, wenn die Höhe der Oberkante des Dachaufbaus des untergeordneten Gebäudeteils nicht mehr als 3 m beträgt	
3.2 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern diese vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen.	
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 Gebäudeaußenwände, deren Fenster- und Türanstell unter 25 % liegt, sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die je Pflanze zur Verfügung stehende offene Bodenfläche muss mindestens 0,5 m ² betragen.	
4.2 Die Befestigung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf das für Zufahrten, Stellplätze, Zuwegungen und Außensitzbereiche erforderliche Maß zu beschränken. Befestigungen, wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, sind unzulässig.	
5.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
5.1 In dem in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Mischgebiet sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Westlich der Hamburger Straße 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. Den Lärmpegelbereichen sind die in der folgenden Übersicht angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße zuzuordnen	
Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß für:
III	Überbaubare Räume in Bebauungsgegenständen, Unterrichtsräume u.a.
	Überbaubare u.a.
	35 dB(A)
	30 dB(A)
Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Bestimmungen (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, sind entsprechend schalldämmte Lüftungsanlagen vorzusehen.	
6.0 Örtliche Bauvorschriften	(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
6.1 Fassadengestaltung Im Mischgebiet sind die Gebäude als Verbundbauten mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen zu gestalten. Teilflächen bis 30 % der Fassadenfläche dürfen in anderen Materialien errichtet werden. Doppelhaushälften oder Reihenhäuser sind in ihrer Materialität und Farbgebung einheitlich zu gestalten.	
6.2 Dachgestaltung Bei Dachneigungen ab 21° sind die Dächer nur in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbönen einzudecken. Solaranlagen sind zulässig. Dauerhaft und extensiv begrünte Dächer sind zulässig.	
6.3 Garagen und Anbauten Garagen und Anbauten sind in Ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Garagen mit Außenwänden aus Waschbeton sind ausgeschlossen. Wände und Dächer von Carports sind zu begrünen.	
6.4 Tiefgaragen Tiefgaragen, die nicht durch Gebäude überbaut sind, sind mit einer Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,60 m zu versehen und zu begrünen. Das Gelände ist im Randbereich der Tiefgaragen an das vorhandene Erdreich landschaftsgärtnerisch anzumodellieren und zu begrünen, so dass Stützmauern und Umfassungswände nur im Bereich der Zufahrten sichtbar sind.	
6.5 Ordnungswidrigkeiten Zwischenhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gem. § 82 Abs. 3 LBO geahndet werden. (§ 82 Abs. 1 LBO)	

Hinweise

Pflanzliste für die Begrünung von Fassaden

Clematis alpina (heimisch)	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Anemonen-Waldrebe
Clematis vitalba (heimisch)	Gemeine Waldrebe
Hedera helix (heimisch)	Efeu
Humulus lupulus (heimisch)	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletter- Hortensie
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Lonicera periclymenum	Waid-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Fünfbliättriger Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Dreilappiger Wilder Wein
Polygonum Auberti	Schlingklotterich
Rosa arvensis (heimisch)	Kriech-Rose
Rosa sp.	Kletter- und Rankblirrosen
Vitis vinifera (heimisch)	Echter Wein

Maßnahmen zum Schutz der Vegetationsbestände
Dürft es während der Bauphase nicht zu Schäden an Bäumen und Sträuchern kommt sind Schutzmaßnahmen zu Gunsten der Vegetationsbestände zu treffen (vgl. DIN 18920, u.a. sachgemäße Baustellenrichtung und Bauabwicklung, Erhalten ausreichender Abstände, Schutz des Wurzel- und Kronenbereiches).

Fällverbote
Zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope es in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Zulässig sind lediglich schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des jährlichen Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Die Fristen sind auch zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG einzuhalten. Sollte eine Baufreiräumung vom 01. März bis 30. September unumgänglich sein, sind Vorkommen von Brutvögeln auszuschließen.

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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschuss vom 03.07.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Umschau am 21.03.2018.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 05.04.2018 im Rahmen einer Informationsveranstaltung sowie zusätzlich in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 19.03.2018 bis 30.04.2018 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.03.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 20.08.2018 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, wurde am 13.09.2018 bis 15.10.2018 während der Dienststunden des § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05.09.2018 in der Umschau ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden 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 nach § 4 Abs. 2 BauGB am 05.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Henstedt-Ulzburg, den 12.12.2018

Stefan Bauer
Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.12.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 12.12.2018

Stefan Bauer
Bürgermeister

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

Henstedt-Ulzburg, den 12.12.2018

Stefan Bauer
Bürgermeister

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung öffentlich zur Verfügung gestellt wird, sind in der Satzung festzulegen. In der Satzung ist die Möglichkeit bekannt gemacht worden, die über den Inhalt 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 12.12.2018 in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den 12.12.2018

Stefan Bauer
Bürgermeister

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 11.12.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 87 "Südllich am Lindenhof", 4. Änderung für das Gebiet für das Gebiet nördlich des REWE-Marktes - westlich der Hamburger Straße - südlich der Bebauung der Lindenstraße im Ortsteil Ulzburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 87, 4. ÄNDERUNG "SÜDLICH AM LINDENHOF"

Für das Gebiet:
nördlich des REWE-Marktes - westlich der Hamburger Straße - südlich der Bebauung der Lindenstraße im Ortsteil Ulzburg

040 - 44 14 19
© 2018 Henstedt-Ulzburg
www.arch-stadt.de entwickelt und gestaltet

ARCHITEKTUR
STADTPLANUNG

Projekt Nr.: 1428