

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 88 "NÖRDLICH NORDERSTRASSE"



PLANZEICHNUNG (TEIL A)
M 1 : 500

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauUVo) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132)

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG (TEIL A)

MI	Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB Mischgebiet § 6 BauUVo
MI	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB Grundflächenzahl § 16 BauUVo Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 18 BauUVo
O	Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB Offene Bauweise § 22 BauUVo Baugrenze § 23 BauUVo
TG	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 BauGB Teilgarage
ST, CA	Stellplätze/Carports
M	Multifunktionsplatz
KS	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
KS	Sichtschutz
KS	Verkehrflächen § 9 (1) 11 BauGB Straßenverkehrsflächen
KS	Straßenbegrenzungsline
KS	Verkehrflächen mit besonderer Zweckbestimmung
KS	Öffentliche Planplätze
KS	Verkehrsberuhigter Bereich
KS	Zufahrt
KS	Standort für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB
KS	Elektrizität
KS	Abwasser: hier Pumpstation

KS	Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 18 BauGB Spielplatz
KS	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB Knochenstützen
KS	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
KS	Knochen anpflanzen § 9 (1) 25a BauGB
KS	Knochen zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
KS	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB Knochenstützen
KS	Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz Lärmpegelbereich III Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz Lärmpegelbereich IV Sonstige Pflanzenzeichen
KS	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB Mit Geh-, Fahr- und Laufflächen zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

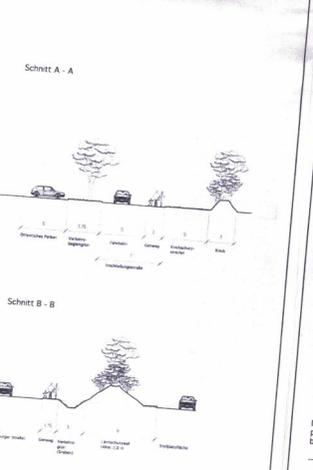
KS	Abbaustrecke gem. § 9 (1) FStG
-----------	--------------------------------

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

KS	Wahl
KS	Verkehrsgrenze
KS	Vorhandene Flurstücksgrenzen
KS	Flurstückbezeichnung

Alle Maße sind in Meter angegeben

STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 200 (DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER)



TEXT (TEIL B) ZUR PLANZEICHNUNG (TEIL A)

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- 1.1 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebiet ist gem. § 9 (1) 1 BauUVo die allgemeine zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) 17.8 BauUVo nicht zulässig.
 - 1.2 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebiet werden gemäß Bestandteilen des Bebauungsplans:
 - 1.3 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebiet sind Vorräumen und Geschäftsräume, deren Zweck auf Dienstleistung oder Handlungen mit individuellem Charakter ausgerichtet, ausgeschlossen (§ 8 (5) und 9 BauUVo).
 - 1.4 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Grundflächenzahl kann für die Errichtung von Bauwerken entgegen der Grundflächenzahl, durch die die maximale Anzahl von Wohneinheiten (Wohnungen und Zuhaltungen) auf dem Grundstück festgelegt ist, überschritten werden (§ 9 (4) 3 BauUVo).
 - 1.5 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebiet wird die maximale Flurnöhe mit 15,0 m über vorhandene Terrain festgesetzt (§ 16 (3) 2 BauUVo).

- 2.0 Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 9 (1) 2 BauGB**
- 2.1 Stellplätze gem. § 12 (6) BauUVo sind außerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche zulässig.

- 3.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 3.1 Für die in der Planzeichnung (Teil A) gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten sind als Hochstämme, 3 mal verpflanzt mit Bäumen, 18 - 20 cm Stammumfang, zu verwenden:
Acer platanoides - Spitzahorn, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Corylus avellana - Haselnuß, Quercus robur - Eiche, Sorbus aucuparia - Eberesche, Tilia spec. - Lindenerbaum.
 - 3.2 Alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen, die gegen Überfahren durch Kfz zu sichern ist (§ 9 (1) 20 BauGB).
 - 3.3 Die in der Planzeichnung (Teil A) gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit folgenden Gehölzen zu bepflanzen (vgl. Pflanzenliste unter 3.4) zu bepflanzen.
 - 3.4 Die in der Planzeichnung (Teil A) nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten zu erhalten bzw. neu anzupflanzenden Knochen sind mit folgenden Gehölzen zu bepflanzen bzw. ggf. nachzupflanzen:
Acer campestre - Feldahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Cornus sanguinea - Hainweide, Corylus avellana - Haselnuß, Crataegus laevigata - Zweigeltige Weissdorn, Euconymus europaeus - Pfaffenhäutchen, Fagus sylvatica - Rotbuche, Quercus robur - Eiche, Rosa canina - Heckenrose, Rosa tomariensis - Fliederrose, Rubus fruticosus - Brombeere, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Sorbus aucuparia - Eberesche.
 - 3.5 Knochen sind mit einer Höhe von 1,0 m, einer Sohlbreite von 2,5 m, und einer Kornbreite von 1,5 m anzulegen.
Außer dem gekennzeichneten Knochenbruch ist kein weiterer zulässig.
Die festgesetzte Höhe der Knochen ist zu gewährleisten. Sie sind ca. alle 10-15 Jahre auf den Stock zu setzen. (§ 9 (1) 20 BauGB).
 - 3.6 Während der Bauzeit sind die Knochen und ihre Schutzreifen sowie die östlich gelegene Ausgleichsfläche durch Schutzzäune zu sichern und gegen ein Bau- und Verkehrsbedingtes Beschädigen zu sichern (§ 9 (1) 20 BauGB).
 - 3.7 Die Zweckbindung der biologischen Qualität der Knochen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Knochenstützen sind mit einer Baum-Knochen-Ansatzmischung mit max. 18 g/cm zu realisieren und als Wasserfläche zu sichern (§ 9 (1) 20 BauGB).
 - 3.8 Auf der nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsfläche "Wiese Gehölzgruppen" sind auf 300 qm Fläche Gehölzanzahlungen (Feldgehölzweid) vorzunehmen. Hierbei sind Arten der Eichen - Harlekuhweiden, als Pflanzfläche nach 1 Pflanze pro 1,5 qm und leichte Sträucher 7050 cm, vorzugeben. Die die restlichen Flächen sind mit heimischen Gräsern und Kräutern mit max. 18 g/cm anzulegen und als extensive Wasserfläche zu erhalten (1 Mahd pro Jahr).
 - 3.9 Stämme nach § 9 (1) 20 sowie 25 a BauGB festgesetzten Bäume, Sträucher und gleichzeitig zu ersetzen.
 - 3.10 Kindererholungsfläche sind zusätzlich durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern (vgl. Pflanzenliste unter 3.4).

- 4.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB**
- In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist über Fahrhinweise zulässig. Für hochstammige Einzelbäume gilt diese Bindung nicht.

- 5.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 9 (1) 24 BauGB**
- Für die in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Gebäuden sind Maßnahmen der Grundregulierung erforderlich. Ersatzweise sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zulässig. In Gebäuden mit Kinderzimmeranlagen sind zusätzlich die Anforderungen an schalldämmende Außenwände zu berücksichtigen. Die Anforderungen sind die Luftschalldämmung in den Lärmpegelbereich II bis IV ergeben sich aus folgender Übersicht:

Lärmpegelbereich	Wohnräume	Bürosräume
II	30 dB (A)	30 dB (A)
III	35 dB (A)	30 dB (A)
IV	40 dB (A)	35 dB (A)

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

- 6.1 In dem Mischgebiet sind die Gebäude als Verbundbauten mit roten bei rotbraunen Voranstrichen zu gestalten. Teilflächen von Untergeschossen (Dächer bis zu 20% der zulässigen Gesamtfäche inklusive der Fenster) sind aus anderen Materialien zu gestalten.
- 6.2 In dem Mischgebiet sind nur geneigte Dächer mit 30° bis 45° Dachneigung zulässig. Abweichend sind geneigte Dächer mit 10° oder schrägen Firsten zulässig, wenn eine Dachneigung von mindestens 15° zulässig.
- 6.3 Die Gestaltung des Eingangs- und Abgangsbereichs der Gebäude darf max. 0,5 m über der mittleren zugewandten Geschoßsohle im Bereich der mittleren Hausengänge und Treppenhäuser mit Treppengängen und von dieser Treppengänge ausgenommen.
- 6.4 Die verriegelten Grundrissöffnungen (primäre Erschließungsflächen) sind mit wasser- und luftdichten Außenwänden herzustellen. Die Wasser- und Luftdichtheitsanforderungen sind nach den Anforderungen der DIN EN 10977 zu erfüllen. Die Anforderungen sind nach den Anforderungen der DIN EN 10977 zu erfüllen.
- 6.5 Die unverriegelten Grundrissöffnungen sind gleichmäßig mit Sträuchern und Blühen zu begrünen. Die Begrünung ist auf mindestens 20% der gefächerten Grundrissfläche mit Sträuchern und Blühen zu begrünen.
- 6.6 Ungleichmäßig geschlossene Wände von über 15 cm sowie die Wände von Carports sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Für die Anpflanzung von Rank- und Kletterpflanzen ist ein Pflanzenabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Die Pflanzen sind im Abstand von 2,0 m zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Eingangs- und Abgangsbereiche sind gleichwertig zu begrünen.
- 6.7 Die Freiflächen auf Terrassen müssen soweit es sich nicht um Verkehrsflächen handelt, eine Erdbeckenbedeckung von mindestens 0,60 m aufweisen und die Ausnahme von Terrassenbereichs begrünt werden. Das Gelände ist im Handbereich anzumulden und zu begrünen. Blumenkästen und Umarmungsgeräte dürfen nur im Bereich der Zufahrten sichtbar sein.
- 6.8 Freistehende Müllbehälter, Mülltrennbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in einer Höhe einzurichten.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.01.1994. Das Verfahren ist gemäß § 1 (1) BauGB/MStBd durchgeföhrt. Durch Abdruck in der Norddeutsche und Siedlungs-Zeitung am 23.07.1994 erfolgt.
- 2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) 1 BauGB ist am 20.01.1994 durchgeföhrt worden.
- 3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.07.1994 und im Rahmen der eingeschriebenen Beteiligung mit Schreiben vom 13.01.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 4. Die Gemeindevertretung hat am 05.07.1994 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Ausfertigung genehmigt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung sind am 01.08.1994 bis zum 01.09.1994 öffentlich zur Einsichtnahme in der Gemeindeverwaltung ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besondere Angaben während der Auslegungfrist von jedem Bürger schriftlich oder mündlich nach der Bebauungsplanung und Siedlungs-Zeitung am 23.07.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 6. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Änderungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.11.1994 und ergl. vom 21.06.1995 genehmigt. Das Ergebnis ist in der Norddeutsche und Siedlungs-Zeitung am 23.07.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.11.1994 und ergl. vom 21.06.1995 zur Einsichtnahme in der Gemeindeverwaltung ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besondere Angaben während der Auslegungfrist von jedem Bürger schriftlich oder mündlich nach der Bebauungsplanung und Siedlungs-Zeitung am 23.07.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 8. Der kateilnehmermäßige Bestand an Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als nicht bestehend erklärt, weil:

10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Henstedt-Ulzburg, den 28.05.1996

[Signature]
Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans nach § 1 (2) 2 BauGB/MStBd i.V.m. § 6 (2) und (4) BauGB sowie § 92 (4) LBO und die Genehmigung des Bauverfahrens nach § 92 (4) LBO wird von jedem am 23.07.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung und weiter auf Fähigkeit und Erlichten von Verträgen und Formvorschriften BauGB/MStBd werden. Die Satzung ist mit dem 23.07.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist mit dem 23.07.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist mit dem 23.07.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Henstedt-Ulzburg, den 28.05.1996

[Signature]
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 06. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2263) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schles.-Holst. S. 271) in dem zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen November 1994 und ergl. vom 21. September 1995 und nach ergl. Genehmigung durch das Landrat des Kreises Siedlungs-Zeitung vom 15. November 1994 und ergl. vom 21. September 1995 und nach ergl. Bauverfahrensplanung Nr. 88 "Nördlich Norderstraße" für das Gebiet südlich und westlich der Henburgstraße (B 433) im Ortsteil Ulzburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) entlassen.



SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 88 "NÖRDLICH NORDERSTRASSE"

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH UND WESTLICH DER GEMEINDEGRENZE ZU KISDORF - NÖRDLICH DER BEBAUUNG AN DER NORDERSTRASSE - ÖSTLICH DER HAMBURGER STRASSE (B 433) IM ORTSTEIL ULZBURG

Bruno Baum und Partner
Bauernburg, Architektur + Stadtplanung
Baum Ewers Gronemann GmbH
Henzburg