SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT - ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 91

"Südlich Auf dem Damm"

Planungsgrundlage : Katasterplan
Vermessungsingenieur Dipl. Ing. E. Anders
Schulstraße 5, 24103 Kiel
Datum : 16.08.1997
(gez.-Ing. A. Anders-Nobbesfischer, öffentl. best. Vermessungs-Ing.

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)

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, Baulinien und Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

- o — Offene Bauweise § 22 BauNVO
- nur Hausgruppen zulässig
- Baulinie § 23 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Stellung der baulichen Anlagen (hier: Hauptfirstrichtung)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
hier: Knickschutzstreifen

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerweg

- Einfahrt bzw. Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) 13 BauGB

- Oberirdische Freileitung mit Darstellung des Schutzbereichs

Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB

- Spielplatz

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

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

- Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
- Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
- Knick, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

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

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB
- M — Müllconnerstandort
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
  hier: zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und Baugrundstücke
- G — Gehrecht
- F — Fahrrecht
- L — Leitungsrecht
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

- Knick, zu erhalten § 15 b LNatSchG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorgesehene Grundstücksgrenzen
- z.B. 29/8 — Flurstücksbezeichnung
- z.B. 9 — Numerierung der Baugrundstücke
- Künftig fortfallende Knicks
- Straßenbegleitgrün/Verkehrsgrün
- Trennung Baulinie / Baugrenze

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 werden gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Für die mit II Vollgeschossen festgesetzten Gebäude ist eine max. Firsthöhe von 11,5 m zulässig (§ 16 (3) 2 BauNVO).

Für die mit III Vollgeschossen festgesetzten Gebäude ist eine max. Firsthöhe von 14,00 m zulässig (§ 16 (3) 2 BauNVO).

Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut des Gebäudes und mit + 0,00 m die Oberkante des Bordsteines, bzw. des Gehweges der das Grundstück zu erschließenden Straße.

2.0 Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

2.1 In allen Baugebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß § 12 (1) BauNVO sind in den Abstandsflächen nach Landesrecht (LBO) zulässig.

2.2 In den Baugebieten Nr. 4, 8, 9 und 10 sind die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen; abweichend hiervon dürfen in diesen Gebieten max. 25 % der Stellplätze auch oberirdisch hergestellt werden, sofern sie als offene Stellplätze und nicht als Carports oder Garagen ausgeführt werden § 12 (4) BauNVO.

3.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) und 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)

3.1 Die vorhandenen Knicks sind gemäß § 15 b LNatSchG zu erhalten. Vorhandene Lücken sind durch knicktypische Arten zu schließen.

3.2 Außer den gekennzeichneten Knickdurchbrüchen sind keine weiteren zulässig.

3.3 ~~entfällt~~

3.4 Alle neu anzupflanzenden Bäume im Straßenraum sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern (Rammschutz).

3.5 Die Anpflanzungen von Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraße kann mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten bis maximal 2,00 m verschoben werden. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen pro Straßenabschnitt ist jedoch einzuhalten.

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

3.7 Carports, Garagen und Nebenanlagen sind durch Kletter- und Schlingpflanzen (je 2,00 m tiefe Wandlänge mind. eine Pflanze) zu begrünen. Die Dachflächen der Gemeinschaftsgaragen sind vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen. Freiflächen auf Tiefgaragen, mit Ausnahme von Verkehrsflächen und Terassenbereichen, müssen eine Erdschicht von mind. 0,60 m (0,80 m für Baumpflanzungen) aufweisen und begrünt werden.
Offene Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen. Herausragende Gebäudeteile von Tiefgaragen von mehr als 1,0 m Höhe sind ebenfalls mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

3.8 Innerhalb der nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen ist das Relief und der Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Bodenauf- oder abtrag sind unzulässig. Außerdem sind auf diesen Flächen inselartig Gehölze zu pflanzen. Die restliche Fläche ist mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen. ~~Nach der Fertigstellungspflege ist die Fläche der Eigenentwicklung zu überlassen.~~

3.9 An den Grenzen der Ausgleichsfläche sind die landschaftstypische Knicks in fachgerechter Ausführung herzustellen.

3.10 Der Geh- und Radweg sowie die Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigen Bodenaufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenvergußß, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.

3.11 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubgehölzpflanzung, auch in Verbindung mit eingegrünten Maschendraht- oder Holzlattenzaun, mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Es sind nur heimische Gehölzarten zulässig.

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

In den Mischgebieten sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Östlich der Bundesstraße B 433 (Hamburger Straße) sind für Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen, passive Schallschutzmaßnahmen, gekennzeichnet durch die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 erforderlich. Den Lärmpegelbereichen sind die in der folgenden Übersicht angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße zuzuordnen.

Lärmpegelbereich :
Erforderliches, resultierendes 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 - 816.533.11) zu führen. Sofern aus Gründen der Grundrißgestaltung Teile von Schlafräumen an Gebäudefronten, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, unvermeidbar sind, sind entsprechende 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 Einzelberechnungen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in roten bis rotraunen Sichtmauerwerk zu gestalten.
Teilflächen von bis zu 25% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.

5.2 In den Baugebieten sind die Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 30 ° - 45 ° zu gestalten. Die Dächer sind mit Pfannen in roten oder rotbraunen Farbtönen einzudecken.
Abweichend hiervon sind die Dächer der Baugebiete Nr. 4, 8, 9 und 10 von den Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 40 ° - 48 ° zu gestalten.

5.3 In den Baugebieten wird die Sockelhöhe (Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoßbereich des Gebäudes) auf max. 0,60 m festgesetzt, gemessen von der mit + 0,00 m zugehörigen Straßenoberkante bzw. angrenzenden Gehwegfläche.

5.4 In den Baugebieten Nr. 4, 8, 9 und 10 darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bei Geschoßwohnungsbauten mit Tiefgaragen max. 0,50 m über der zugehörigen Straßenoberkante bzw. angrenzenden Gehwegfläche liegen.

5.5 Zwischen den Gebäuden, auf den privaten Grundstücken ist eine max. Geländemodellierung von 0,50 m zulässig bezogen auf die zugehörige Straßenoberkante bzw. angrenzende Gehwegfläche.

5.6 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Anbauten und Nebenanlagen sind in ihren Baumaterial und Farben den Hauptgebäuden anzupassen. Garagen mit Wänden aus Wasch-beton sind ausgeschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.02.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Norderstedter und Segeberger Zeitung am 13.07.1996 erfolgt.

Henstedt-Ulzburg, den 07.07.1999 (Siegel) (Bürgermeister)

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 21.10.1996 durchgeführt worden.

Henstedt-Ulzburg, den 07.07.1999 (Siegel) (Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.12.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Henstedt-Ulzburg, den 07.07.1999 (Siegel) (Bürgermeister)

4. Die Gemeindevertretung hat am 17.06.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Henstedt-Ulzburg, den 07.07.1999 (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 27.01.1997 bis zum 28.02.1997 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, in der Norderstedter und Segeberger Zeitung am 18.01.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Henstedt-Ulzburg, den 07.07.1999 (Siegel) (Bürgermeister)

6. Die Gemeindevertretung hat den geänderten Bebauungsbeschluss sowie den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung geändert und zur Auslegung bestimmt am 20.05.1997. Das Verfahren wird gemäß § 2 (1) BauGB-Maßnahmengesetz durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Norderstedter Zeitung am 18.06.1997 erfolgt.

Henstedt-Ulzburg, den 07.07.1999 (Siegel) (Bürgermeister)

7. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.07.1997 bis zum 11.08.1997 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, in der Norderstedter Zeitung am 27.06.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Henstedt-Ulzburg, den 07.07.1999 (Siegel) (Bürgermeister)

8. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.06.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Henstedt-Ulzburg, den 07.07.1999 (Siegel) (Bürgermeister)

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 15.04.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Henstedt-Ulzburg, den 07.07.1999 (Siegel) (Bürgermeister)

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.09.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.09.1997 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 07.07.1999 (Siegel) (Bürgermeister)

11. Der katastermäßige Bestand am ..... 16.07.1997 ..... sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, ... den 16.07.1999

Schulstraße 5
24103 Kiel
Tel. 04371/42420
Fax. 04371/7987
öffentl. best. Vermessungsingenieur

12. Die Satzung ist nach § 1 (2) 2 BauGB-Maßnahmen(i) in Verbindung mit § 6 (2) und (4) BauGB, sowie nach § 92 LBO dem Landrat des Kreises zur Genehmigung vorgelegt worden.

Dieser hat mit Verfügung vom 25.06.1999 AZ. 5203308/61.21 erklärt, daß
—e keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.

Henstedt-Ulzburg, 3.8.1999 (Siegel) (Bürgermeister)

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

Henstedt-Ulzburg, den 03.08.1999 (Siegel) (Bürgermeister)

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 1 (2) 2 BauGB-Maßn(i) i.V.m. § (2) und (4) BauGB sowie nach § 92 (4) LBO und 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 16.08.1999 ortsüblich bekanntgemacht 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 16.08.1999 in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den 16.08.1999 (Siegel) (Bürgermeister)

STRASSENQUERSCHNITT M 1 : 100

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

SCHNITT A - A

P/Gr = Parken und Grün
G = Gehweg
V/Gr = Verkehrsgrün
F = Fahrbahn

7a. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus dem Text sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.12.1998 bis zum 18.01.1999 während der Dienststunden gem. § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 02.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Henstedt-Ulzburg, den 3.8.1999 (Siegel) (Bürgermeister)

8a. Die von der Planung Behördenträger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.12.1998 im Rahmen der erneuten öffentliche Auslegung zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Henstedt-Ulzburg, den 3.8.1999 (Siegel) (Bürgermeister)

9a. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange ergänzend am 16.02.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

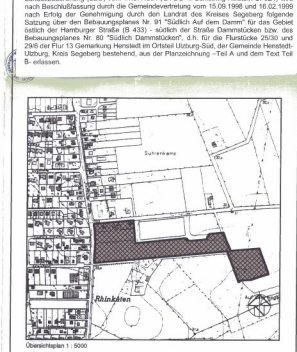
Henstedt-Ulzburg, den 3.8.1999 (Siegel) (Bürgermeister)

10a. Der Bebauungsplan Nr. 91 "Südlich Auf dem Damm", bestehend aus dem Teil A - Text - Teil B - wurde am 16.02.1999 von der Gemeindevertretung erneut als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.02.1999 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 3.8.1999 (Siegel) (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.1996 (GBGBl. I. S. 2049) in Verbindung mit § 2 des BauGB-Maßnahmengesetzes (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I. S. 622), sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 (GVOG I. Schleswig-Holstein S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.09.1998 und 16.02.1999 nach Erfolg der Genehmigung durch den Landrat des Kreises Segeberg folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 91 "Südlich Auf dem Damm" für das Gebiet östlich der Hamburger Straße (B 433) - südlich der Straße Dammstücken bzw. des Bebauungsplanes Nr. 80 "Südlich Dammstücken", d.h. für die Flurstücke 25/30 und 29/6 der Flur 13 Gemarkung Henstedt im Ortsteil Ulzburg-Süd, der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Kreis Segeberg bestehend, aus der Planzeichnung -Teil A und dem Text Teil B- erlassen.



Übersichtsplan 1 : 5000

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 91
"SÜDLICH AUF DEM DAMM"

FÜR DAS GEBIET:

ÖSTLICH DER HAMBURGER STRASSE (B 433) - SÜDLICH DER STRASSE DAMMSTÜCKEN BZW. DES B-PLANES NR. 80 "SÜDLICH DAMMSTÜCKEN" D. H. FÜR DIE FLURSTÜCKE 25/30 UND 29/6 DER FLUR 13 GEMARKUNG HENSTEDT IM ORTSTEIL ULZBURG-SÜD

Endgültige Planfassung

Architektur + Stadtplanung
Weidenallee 26a, 20357 Hamburg

bearbeitet :	Baum / Vieth	gezeichnet :	Staack / Schütz	Projekt Nr. :	658