

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 96 "HOFSTELLE SCHACHT - KADENER CHAUSSEE / HAMBURGER STRASSE" (Erweiterung Penny-Markt)

Teil A: Planzeichnung

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Maßstab 1 : 500



Teil B: Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete (SO)
Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung der Bevölkerung.

Zulässig ist:
ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.015 m², der als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 (3) BauGB einzustufen ist. Davon kann eine Kleinstfläche von bis zu 150 m² an einen weitere Konzession (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung z.B. Backshop) vermietet werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von baulichen Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

3. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 b.) BauGB)

Für Stellplatzanlagen, die mehr als zwei Stellplätze umfassen, ist je fünf Stellplätze im Plangebiet ein Straßen- und kleinkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten. Die bereits vorhandenen Gehölze innerhalb des Plangebietes sind hierauf anzurechnen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 qm herzustellen. Es sind ausschließlich Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:
Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Eingriffeliger-Weißdorn (Crataegus monogyna), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winter-Linde (Tilia Cordata), Hainbuche (Carpinus betulus).
Pflanzqualität:
Bäume: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.
Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen. Die Anpflanzungen müssen im Herbst, nach Beginn der Baumaßnahmen durchgeführt werden.

4. Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen innerhalb der Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust durch in Art und Größe gleichwertige Ersatzpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

- Die Dachflächen von Dächern mit einer Neigung von mehr als 22 Grad sind in nicht hoch glänzender Pfannendeckung in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit auszuführen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen. Flachdächer sind zulässig.
- Fassaden von Hauptgebäuden sind in Sichtmauerwerk in den Farben rot oder rotbraun herzustellen. Bis zu 50% der Fassadenfläche sind in Putz, Holz oder in nicht dauerhaft glänzenden Metall- oder metallisch wirkenden Oberflächen zulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden sind an allen senkrechten Fassaden zulässig.
- Die maximale Höhe von Werbeanlagen wird auf 3,00 m, die Gesamtfläche je Werbeanlage auf 9,00 qm beschränkt.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen zudem eine maximale Gesamthöhe von 6,00 m einschließlich der Tragkonstruktion bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Anlagen aus Fahnenmast und Flaggen.
- Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten.

Hinweis zur Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 82 Abs. 3 LBO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße von bis zu 500,000 Euro geahndet werden.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel"
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO, vgl. textliche Festsetzung Nr. 1)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

Grünflächen

öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB, vgl. textliche Festsetzung Nr. 4)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung mit Zweckbestimmung	
Grundflächenzahl (GRZ)	zul. Zahl der Vollgeschosse
-	Bauweise

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 56/3 Flurstücksnummern
- vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
- 16,4 Bemaßung in Metern

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 06.11.2017. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der UMSSCHAU am 13.12.2017.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch eine Informationsveranstaltung am 21.12.2017 sowie im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 21.12.2017 bis 22.01.2018 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.12.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 19.03.2018 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 "Hofstelle Schacht" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.04.2018 bis zum 28.05.2018 während der Dienststunden oder nach vorheriger Vereinbarung 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 geltend gemacht werden können, am 18.04.2018 in der Umschau 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 gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.04.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Henstedt-Ulzburg, den 23.04.2018
(Bürgermeister)

9. Der katastrernäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

....., den
(Ö.b.V.I.)

10. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 21.08.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

11. Die Gemeindevertretung hat die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 "Hofstelle Schacht", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.08.2018 beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Henstedt-Ulzburg, den 15.01.2019
(Bürgermeister)

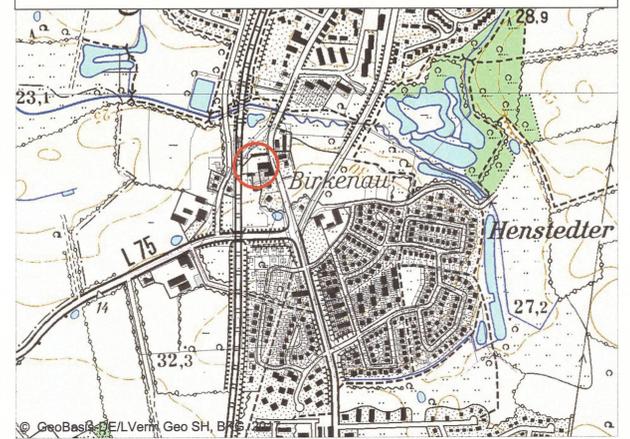
13. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am 15.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht. 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 17.01.2019 in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den 25.01.2019
(Bürgermeister)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.08.2018 folgende Satzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 "Hofstelle Schacht - Kadener Chaussee / Hamburger Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Übersichtsplan M 1:10.000



Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Kreis Segeberg

5.Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 "Hofstelle Schacht - Kadener Chaussee / Hamburger Straße" mit örtlichen Bauvorschriften

Endgültige Planfassung, 22.08.2018

Maßstab 1:500

Henstedt-Ulzburg

Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Rathausplatz 1, 24558 Henstedt-Ulzburg
Tel. 04193 / 963-0

Planverfasser:
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel.040-38037567-0
mail@ck-stadtplanung.de