

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 100 "KAMMERLOH-OSTTEIL", 5. ÄNDERUNG mit örtlichen Bauvorschriften

Für das Gebiet: nördlich der Bebauung an der Lindenstraße, westlich der Bebauung an der Bahnhofstraße Hausnummern 114-124, südlich des Kinderspielplatzes Bahnhofstraße im Ortsteil Ulzburg



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 03.07.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der UMSCHAU am 06.09.2017.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21.09.2017 bis 23.10.2017 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 (1) BauGB am 18.09.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 12.11.2018 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 haben in der Zeit vom 17.01.2019 bis 18.02.2019 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 09.01.2019 durch Abdruck in der Umschau ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden 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 am 07.01.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Henstedt-Ulzburg, den 22.06.2020 Siegel Ulrike Schmidt
Bürgermeisterin
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Plänen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
Norderstedt, den 22.06.2020 Siegel öffentl. bestell.
Vermessungsingenieur
- Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.01.2020 bis 06.02.2020 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 27.12.2019 in der Umschau bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.henstedt-ulzburg.de ins Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.05.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 19.05.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Henstedt-Ulzburg, den 19.05.2020 Siegel Ulrike Schmidt
Bürgermeisterin
- Die B-Planung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Henstedt-Ulzburg, den 19.05.2020 Siegel Ulrike Schmidt
Bürgermeisterin
- Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt und die Internetseite, auf der der Plan zentral und auf Dauer verfügbar ist, sind am 07.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
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 27.06.2020 in Kraft getreten.
Henstedt-Ulzburg, den 07.06.2020 Siegel Ulrike Schmidt
Bürgermeisterin

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. WA 7	Allgemeines Wohngebiet, mit Nummerierung § 4 BauNVO
z.B. MI 6	Mischgebiete, mit Nummerierung § 6 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	
z.B. GRZ 0,4	Grundflächenzahl
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH = z.B. 12,5m	Gebäudehöhe als Höchstmaß
Bauweise und Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise § 22 BauNVO
a	abweichende Bauweise § 22 BauNVO
	Baugrenzen § 23 BauNVO
	Flächen, von der Bebauung freizuhalten hier: Vorgartenzone gem. textl. Festsetzung 3.2 § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	hier: öffentlicher Fuß- und Radweg
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB
	Bäume, anzupflanzen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume, zum Erhalt § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung von Art und Maß der Nutzung § 1 BauNVO

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene Flurstücksgrenzen
z.B.	Flurstücksbezeichnung
	Vorhandene Gebäude

TEXT TEIL B

- 1.0 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1** Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 4 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Im Mischgebiet sind die zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis 8 (Vergnügungsstätten, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 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 jeweilige Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bei Geschosswohnungsbau mit Tiefgaragen darf maximal 1,40 m über dem höchsten Punkt der zugehörigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen.
 - Zur Installation von Solaranlagen darf die in der Planzeichnung angegebene Höhe baulicher Anlagen um maximal 0,50 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
 - Zum Bau von notwendigen Zuwegungen und oberirdischen Stellplätzen darf die zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 im WA 7 bis WA 9 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden. Abweichend hiervon ist für unterirdische Baukörper eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis maximal 0,8 zulässig.

3.0 Bauweise und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Bei einer abweichend festgesetzten Bauweise sind Gebäudelängen von maximal 25 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.
 - Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports sind in den Bereichen unzulässig, die in der Planzeichnung als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Hiervon sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m und für Zuwegungen notwendige Pflasterungen ausgenommen.
 - Zur Errichtung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Geschossen dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen überschritten werden.

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)
- Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.
 - Das von den Wohn- und Mischgebietsflächen anfallende Oberflächenwasser ist soweit nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

5.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Für die ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier angefangener Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestqualität sind Bäume als Hochstamm mit 14 - 16 cm Stammumfang zu verwenden.
 - Die Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Verkehrsfläche kann mit Rücksicht auf künftige Zuwegungen und Zufahrten bis zu 5 m verschoben werden. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen ist einzuhalten. Es sind standortgerechte, mittelkronige Laubbäume, Hochstamm 14-16 cm Stammumfang zu verwenden.
 - Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m² durchwurzelbarem Raumes mit geeignetem Substrat bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
 - Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Verkehrsflächen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m bzw. mindestens 0,80 m für Baumpflanzungen aufweisen und begrünt werden.

6.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 1,5 m) der zu erhaltenden Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie zusätzliche Versiegelungen und Nebenanlagen unzulässig. Für abgängige Bäume ist Ersatz zu schaffen. Dabei sind als Mindestqualitäten Bäume, Hochstamm mit 14-16 cm Stammumfang zu verwenden.
 - Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche zu erhaltender Gehölze zu verlegen.

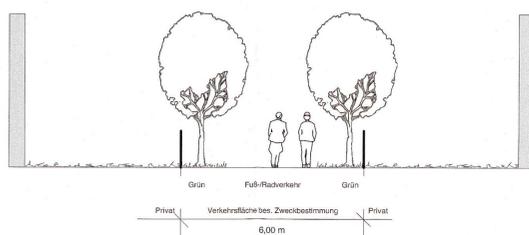
7.0 Örtliche Bauvorschriften

- (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
- Geschosse**
Im Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI sind die Außenwände von Geschossen oberhalb der zulässigen Vollgeschosse gem. LBO von allen Außenwänden der darunterliegenden Vollgeschosse um mindestens 0,75 m zurückzusetzen. Dies gilt nicht für Brüstungen von Geschossen oberhalb der zulässigen Vollgeschosse. Außenwände von Geschossen oberhalb der zulässigen Vollgeschosse müssen abweichend von den Abstandsregelungen der Landesbauordnung mindestens 5 m Abstand zu der Grundstücksgrenze einhalten.
 - Fassadengestaltung**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in dunkelrotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen von bis zu 25 % der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig. Doppelhaushälften sind in ihrer Materialität und Farbgebung gleich zu gestalten.
 - Dachgestaltung**
Bei Dachneigungen ab 21° sind die Dächer nur in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen einzudecken. Solaranlagen sind zulässig. Dauerhaft und extensiv begrünte Dächer sind zulässig.
 - Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen**
Garagen, ausgenommen Carports aus Holz, sind in Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen. Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich nur im Zusammenhang mit Garagen oder Carports zulässig.
 - Ordnungswidrigkeiten**
Zu widerhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gem. § 82 Abs. 3 LBO geahndet werden. (§ 82 Abs. 1 LBO)

Artenschutzrechtliche Hinweise für die Vorhabenebene:

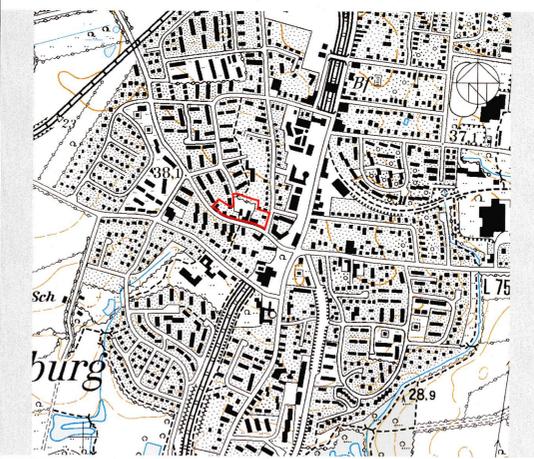
- Der Bauherr /die Bauherrin darf nicht gegen die in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen. Folgende Maßnahmen sind erforderlich:
- Gebäude sind im Falle eines Gebäudeabriss im Sommerhalbjahr auf einen aktuellen Fledermaus-Besatz bzw. während der Brutzeit der Vögel Anfang März bis Ende August auf aktuellen Vogelbesatz durch einen fachkundigen Gutachter zu kontrollieren.
 - Ggf. wegfallende Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durch orts- und zeitnahe Anbringen von Fledermauskästen und Rauchschwalbennisthilfen auszugleichen werden.
 - Für Vogelarten, die in Gehölzen brüten, gelten die gesetzlich festgelegten Fällfristen gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG. In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September ist das Entfernen von Gehölzen untersagt.
- Bei Zuwiderhandlungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Auf die Strafvorschriften gemäß § 71 BNatSchG wird hingewiesen, insbesondere auf § 71 Absatz 4 BNatSchG im Falle des fahrlässigen Handelns.

Prinzipsschnitt Fuß- und Radwegeverbindung (ohne Normcharakter)



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 23.06.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 100 "Kammerloh-Ostteil", 5. Änderung für das Gebiet: nördlich der Bebauung an der Lindenstraße - westlich der Bebauung an der Bahnhofstraße Hausnummern 114-124 - südlich des Kinderspielplatzes Bahnhofstraße im Ortsteil Ulzburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 100 "KAMMERLOH-OSTTEIL" 5. ÄNDERUNG mit örtlichen Bauvorschriften

Für das Gebiet: nördlich der Bebauung an der Lindenstraße - westlich der Bebauung an der Bahnhofstraße Hausnummern 114-124 - südlich des Kinderspielplatzes Bahnhofstraße im Ortsteil Ulzburg