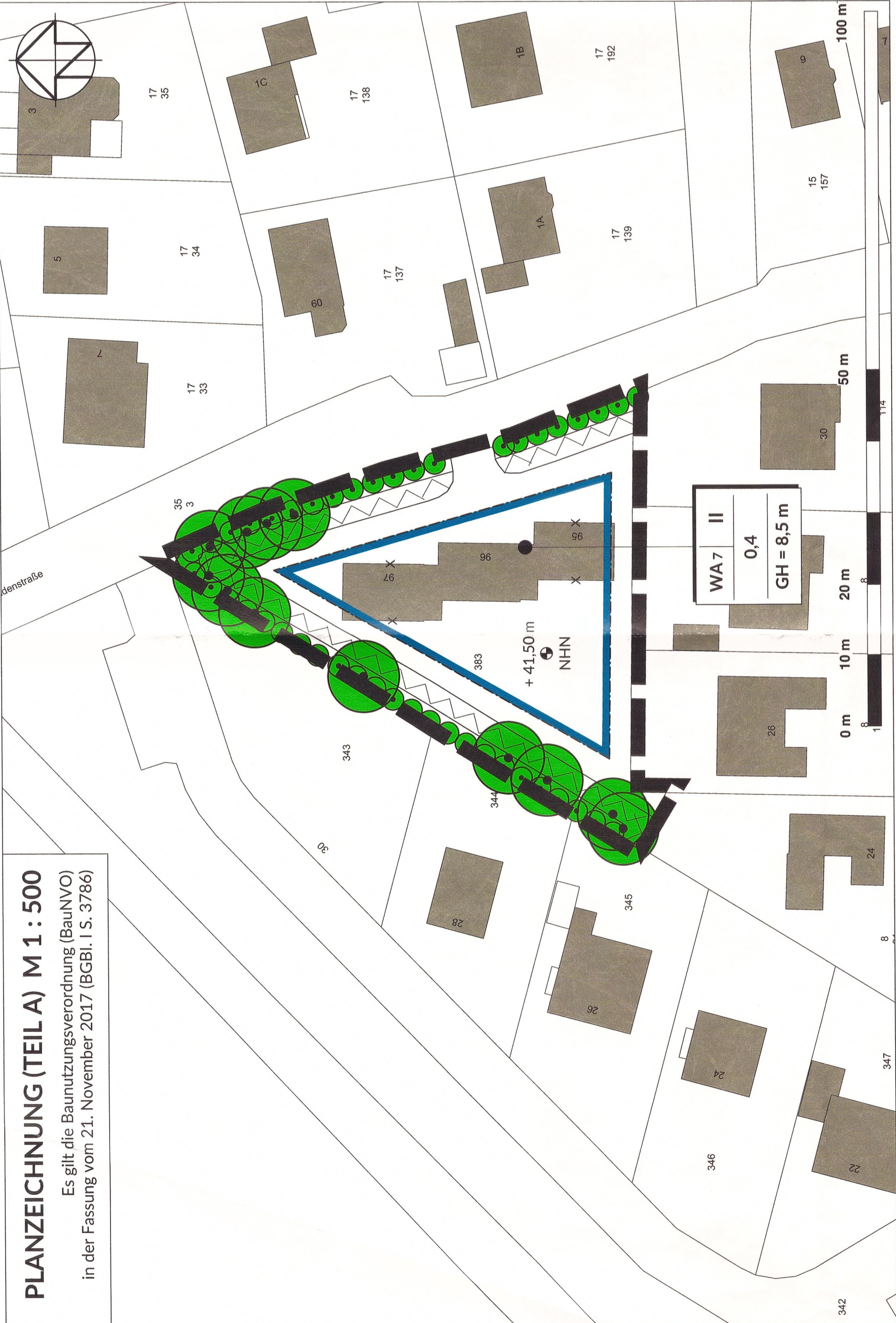


# SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 107 "WESTLICH GROSSE LOHE", 4. ÄNDERUNG mit örtlichen Bauvorschriften

## Für das Gebiet: nördlich der Bebauung Große Lohe 26-30 - westlich der Bebauung Lindenstraße - östlich der Bebauung Lohekamp 28-30 - im Ortsteil Ulzburg

**PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 500**  
 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)



**ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN**  
 ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- WA 7** Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Wohngebiet, mit Nummerierung § 4 BauNVO
- 0,4** Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
- GH = 8,5 m** Gebäudehöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO
- +41,50 NHN** unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe, gemessen bei + 0,0 m OKFF
- Bauweise und Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenzen § 23 BauNVO
- Flächen, von der Bebauung freizuhalten** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- hier: Knickschutzstreifen
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Bäume, zu erhalten
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** § 9 Abs. 6 BauGB
- Knick, zu erhalten § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG

**TEXT TEIL B**

- 1.0. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1.** In dem in der Planzeichnung (Teil A) allgemeinen Wohngebiet werden gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Hiervon ausgenommen sind nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO.
- 2.0. Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 2.1.** In allen Baugebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die nach § 63 (1) LBO verfahrensfreien Vorhaben.
- 3.0. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 3.1.** Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch die in den Hinweisen genannten Gehölze zu schließen.
- 3.2.** Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen zum Knickschutz sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art, Lagerplätze oder eine gärtnerische Nutzung unzulässig.
- 3.3.** Für die als Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 3.4.** Die Versiegelung des Bodens ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung ist unzulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

**Hinweise**

**Baumschutz:**  
 Zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4) und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.

An den festgesetzten Bäumen erforderliche Schnittmaßnahmen in der Baumkrone, Wurzelbehandlungen sowie die Behandlung von Schäden am Stamm dürfen ausschließlich durch einen qualifizierten Baumpfleger durchgeführt werden.

**Anpflanzungen:**

Es sind landschaftstypische und standortgerechte Baum- und Straucharten der Eichen-Hainbucheengesellschaft zu verwenden:  
 Baumarten: leichte Heister, 1x verpflanzt, 100-150 cm Höhe,  
 Straucharten: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, 70-90 cm Höhe,  
 Pflanzdichte: 1 Pflanze je 4,5 m<sup>2</sup>  
 Es sollen vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden.

**Artenschutz:**

Bei einem Gebäudeabriss in der Zeit vom 1. März bis 30. September ist zuvor ein Vorkommen von Fledermäusen oder Brutvögeln zu prüfen.

**Brandschutz:**

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anlieferflächen müssen den Vorgaben der Muster-Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1.** Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 04.12.2017.
- 2.** Die zusätzliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Umschau am 21.03.2018 erfolgt.
- 3.** Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 04.12.2017 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- 4.** Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 04.12.2017 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange abgesehen.
- 5.** Der Entwurf des Bebauungsplanes hat am 23.04.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 6.** Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 14.05.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 7.** Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.09.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 8.** Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 18.09.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- 9.** Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
- 10.** Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf der Planzentrale und auf Dauer verfügbar ist, sind am 24.09.2018 bekannt gemacht worden.

Henstedt-Ulzburg, den 22.09.2018 (Siegel)

Stefan Bauer  
Bürgermeister

Henstedt-Ulzburg, den 22.09.2018 (Siegel)

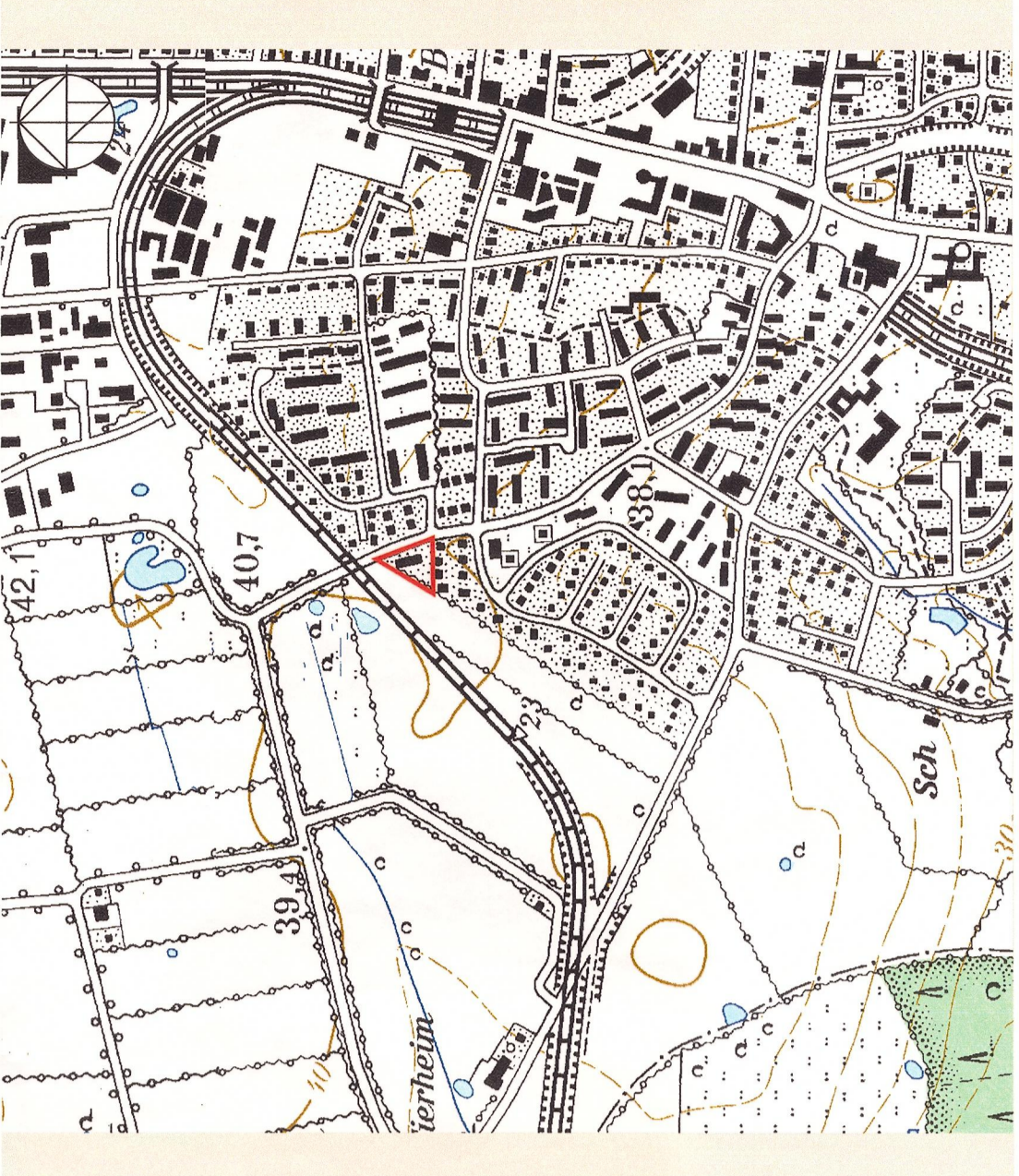
Stefan Bauer  
Bürgermeister

Henstedt-Ulzburg, den 22.09.2018 (Siegel)

Stefan Bauer  
Bürgermeister

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in dem Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.09.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 107 "Westlich Große Lohe", 4. Änderung für das Gebiet: nördlich der Bebauung Große Lohe 26-30 - westlich der Lindenstraße - südlich der AKN-Eisenbahnlinie - östlich der Bebauung Lohekamp 28-30 - im Ortsteil Ulzburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



**SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 107, 4. ÄNDERUNG "WESTLICH GROSSE LOHE"**

Für das Gebiet:  
 "nördlich der Bebauung Große Lohe 26-30 - westlich der Lindenstraße - südlich der AKN-Eisenbahnlinie - östlich der Bebauung Lohekamp 28-30 - im Ortsteil Ulzburg"