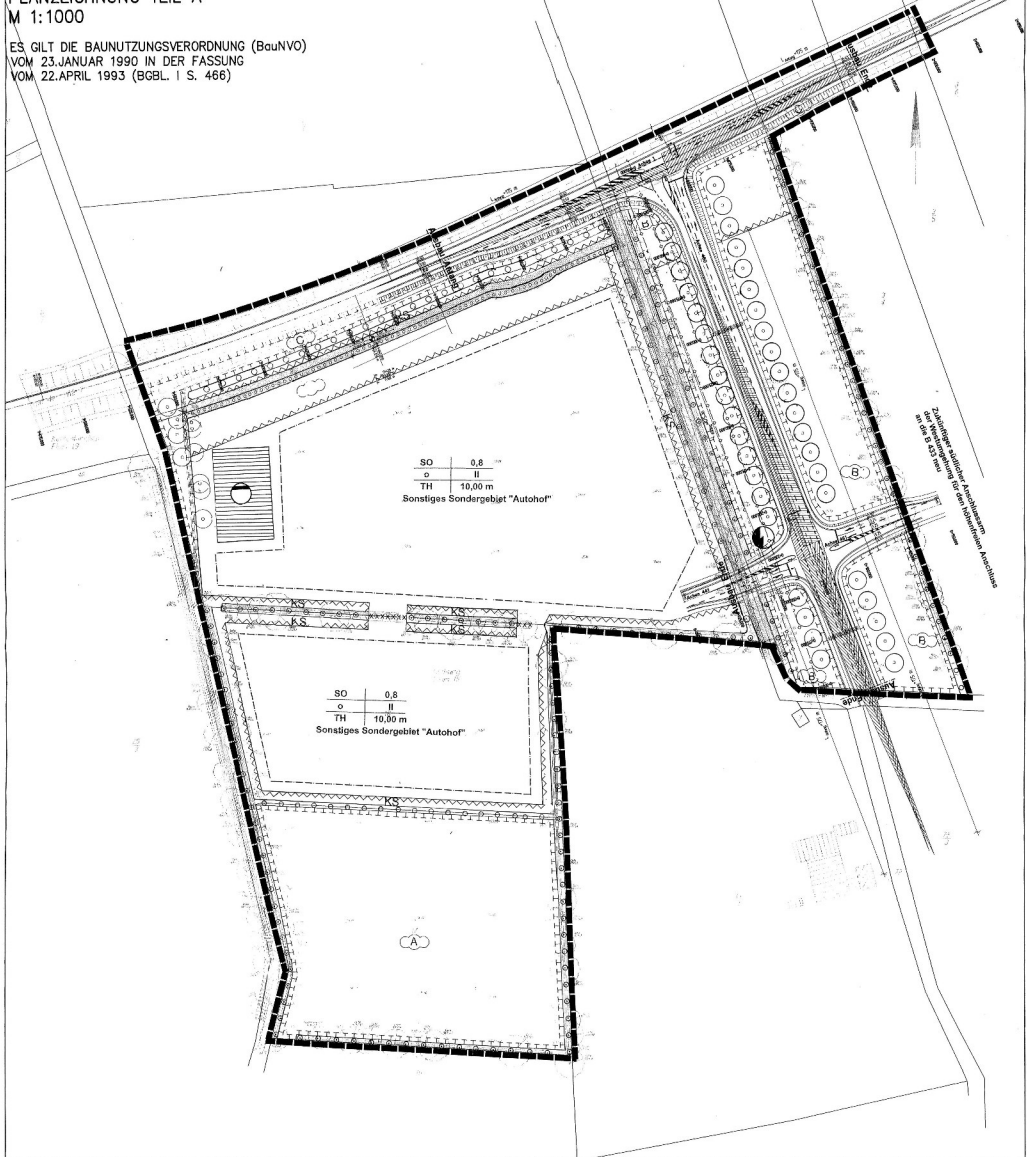


SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 111 „AUTOHOF“

PLANZEICHNUNG TEIL A
M 1:1000

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
VOM 23. JANUAR 1990 IN DER FASSUNG
VOM 22. APRIL 1993 (BGBl. I S. 466)



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
SO Sonstiges Sondergebiet	§ 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
0,8 Grundflächezahl	§ 10 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO

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

Baugrenze	§ 23 BauNVO
TH Traufhöhe	§ 10 BauNVO
Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegleitgrün	
Fußgängerbereich/Wandweg	
Straßenbegrenzungslinie	

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14

Regenrückhaltebecken	
Trafostation	

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13

Schmutz-/Regelwasserleitung, E-Kabel	
--------------------------------------	--

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

KS hier: Knickschutzstreifen, von der Bebauung freizuhalten	
KS hier: Freihaltestreifen für den Autobahnzubringer, von der Bebauung freizuhalten	

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

A Ausgleichsfläche A	§ 9 (a) BauGB
B Ausgleichsfläche B	§ 9 (a) BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen BauGB § 9 (1) 25a+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 (hier Hecke aus heimischen Gehölzen) § 9 (1) 25a BauGB

--	--

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 111 „Autohof“	§ 9 (7) BauGB
XXXXX Knick künftig fortfallend	
Nachrichtliche Übernahmen § 9 (8) BauGB	
Knick, zu erhalten	§ 15 1-NatSchG
Platzfestgestellte Ausgleichsflächen C für Autobahnzubringer	§ 9 (a) BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude	
Vorhandene Flurstücksgrenzen	
Flurstücksbezeichnungen	
Sichtdreieck	

Text Teil B

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Sondergebiete „Autohofzubringer“ ausgewiesen.
Innere dieses Gebietes sind folgende Nutzungen zulässig:
1. Autoknie und Großtrafostation
2. Folgebauvorhaben, die ausschließlich v. g. Einrichtungen und Anlagen darstellen.
Die unter Ziffer 2 aufgeführten Folgebauvorhaben ermöglichen Begleitvorrichtungen wie Restaurations- oder Betriebsgebäude Anlagen zur Versorgung und Entsorgung des SO-Gebietes und der Verkehrseinrichtungen auf der Autobahn und den angrenzenden Verkehrswegen, soweit diese den Hauptnutzen dienen.

1.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (SO) sind Unternehmen die Vorführ- und Geschäftsbüro, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgeht, ist ausgeschlossen.
1.3 Die höchstzulässige Traufhöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bezugsniveau für die Traufhöhe ist die jeweilige Höhe Coorante Fertigfußboden. Diese Festsetzung gilt nicht für Vertiefungen.

2.0 Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

2.1 In allen Baugruben sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbauten Fläche anzulegen. Hieraus ausgenommen sind die nach § 88 (1) LBO genehmigungsfreien Vorhaben.

3.0 Erhaltungsgebote gem. § 9 (1) 25 b BauGB und § 15 NatSchG

- Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch die im Grünordnungsplan Ziffer 2.2 genannten Arten zu schließen.
- Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern (gemäß DIN 18580).
- Knicks, Knickschutzstreifen und Gehölzbestände sind im Baubeginn zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- Außer den gekennzeichneten Knickdurchführungen sind keine weiteren zulässig.
- Die fachgerechte Pflege der vorhandenen und der neu angelegten Knicks ist gem. Grünordnungsplan Ziffer 1.3 zu gewährleisten.

4.0 Anpflanzungsgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

- Für die Anpflanzung oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Die neu anzupflanzenden Knicks sind gemäß Grünordnungsplan Ziffer 2.2 herzustellen.
- Für die festgesetzten Anpflanzungen sind die Arten und Qualitäten gem. Grünordnungsplan Ziffer 2.3 alternativ zu verwenden.
- Für die Begrünung der aus der Planfeststellung Autobahnzubringer nachträglich übernommenen Vegetationsflächen und Ausgleichsflächen gelten die Aufgaben des Landschaftspflegegesetzes Beflagelungs.

4.5 Alle neu zu pflanzenden Bäume in den beflagelten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 m² zu versehen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. (Flamm-Entwicklung zu überlassen).

4.6 Innerhalb der Stellplatzanlagen sind je angefangene 400 qm vorliegende Flächen ein mittel- bis großblättriger Laubbäum der Arten und Qualitäten gem. Ziffer 2.3 zu pflanzen.

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

- Innere der Knickschutzstreifen und der Ausgleichsfläche A sind das Relief und der Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen, wie Bodenauflösung oder -sättigung sowie Bodenverwässerungen und -verfestigungen sind unzulässig.
- Die Knickschutzstreifen und die Ausgleichsfläche A sind während der Bauzeit mit einem Deck aus saftigem und je nach Bodenart Bau- und Lagerbetriebe freizuhalten.
- Die Knickschutzstreifen dürfen nicht im Sinne von Nebenanlagen beseitigt, befreit oder als Lagerplatz genutzt werden.
- Die Knickschutzstreifen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen, eine einmalige Ansaat mit einer Wiesenmischung ist möglich. Zur Verankerung von Gehölzaufwuchs sind diese Stellen alle 5-6 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Mineraldüngern ist unzulässig.

5.5 Die Ausgleichsfläche A ist der Eigenentwicklung zu überlassen. Auf 20 % der Fläche sind mittelgroße Gehölze der Arten und Qualitäten gem. Ziffer 2.3 zu pflanzen. Düngemittel und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind untersagt.

5.6 Die Ausgleichsfläche B ist nach Beseitigung der Straßenbaumaßnahme fachgerecht zu reaktivieren und mit einer artreichen Gras- und Krautunterwuchs anzuweiden, stehen zu pflanzen (Maßstab 2:1) und durch Anpflanzung von Strauchgruppen der Arten und Qualitäten gem. Ziffer 2.3 zu gliedern. Artreife Mähgut ist abzuführen.

6.0 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

- Die Durchlässigkeit des B. des ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.
- Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Zufahrten, Wegen, Stell-, Park- oder Lagerplätzen beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- Die Wege innerhalb der Freizeitanlagen sind in wassergebundener Bauweise auszuführen bzw. durch Entlastung herzustellen.
- Das geeignete Regenrückhaltebecken ist gem. Grünordnungsplan Ziffer 4.4. anzulegen.
- Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungs- und Bodenbearbeitungsmitteln ist außerhalb von Gebäuden untersagt.
- Eine Versickerung von Oberflächenwasser der gewerblichen Bauflächen ist nicht gestattet.
- Im Plangebiet dürfen zur Vermeidung von Lärmemissionen, nur Nat- und umwandlungsbedingte oder handlungsbedingte Schallquellen Verwendung finden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf und zum Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 21.09.1993. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 29.09.1993 erfolgt.
- Die folgende Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 08.03.2000 bis zum 07.01.2000 in Form einer Stellungnahme aufgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.03.2000 und vom 22.06.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 15.02.2000 und erneut am 16.05.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.03.2002 bis zum 10.04.2002 und erneut vom 25.05.2002 bis zum 26.06.2002 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentlichen Auslegungen wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift gefordert werden können, am 01.03.2002 und am 17.05.2002 insoweit bekannt gemacht.

Henstedt-Ulzburg, den 05. April 01
(Bürgermeister)

6. Der katastermäßige Bestand am 23.09.2001, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschleunigt.
Henstedt-Ulzburg, den 05. April 01
(Bürgermeister)

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgedachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 18. Juli 00 geprüft.
Das Ergebnis wurde festgestellt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und § 111 BauGB mit Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss § 111 BauGB beschlossen.

Henstedt-Ulzburg, den 05. April 01
(Bürgermeister)

9. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgelegt und ist bekannt zu machen.

Henstedt-Ulzburg, den 05.04.2001
(Bürgermeister)

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 30.05.2001 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Möglichkeit einer Vertiefung von Verfahren- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie schon dieser Ansprüche (§ 4 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mit dem 31.05.2001 in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den 31.05.2001
(Bürgermeister)

Satzung

der Gemeinde Henstedt-Ulzburg über den Genehmigungsvertrag für Grundstücksflächen

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist der zweite Gutachten-Festlegung nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung am 08.03.2000 folgende Satzung über die Genehmigungsverträge für Grundstücke erlassen:

§ 1
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 „Autohof“ bedarf die Teilung eines Grundstücks zu zwei Wohnkästen der Genehmigung durch die Gemeinde.

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Diese Satzung wird hiermit ausgelegt und ist bekannt zu machen.

Henstedt-Ulzburg, den 05.03.00
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung am 08.03.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 111 „Autohof“ für das Gebiet südlich des Autobahnzubringers - südlich des Waldwegs (Kolonienweg) - westlich des Heideweges und nördlich der Westerntalstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 „Autohof“ bedarf die Teilung eines Grundstücks zu zwei Wohnkästen der Genehmigung durch die Gemeinde.

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

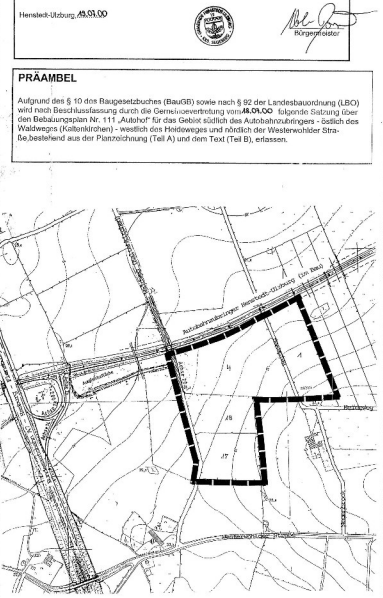
Diese Satzung wird hiermit ausgelegt und ist bekannt zu machen.

Henstedt-Ulzburg, den 05.03.00
(Bürgermeister)

Bebauungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Nr. 111 „Autohof“

für das Gebiet südlich des Autobahnzubringers - östlich des Waldweges - westlich des Heideweges und nördlich der Westerntalstraße



Henstedt-Ulzburg, den 05. April 01
(Bürgermeister)