

Satzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg über den Bebauungsplan Nr. 113 "Gräflingsberg/Heidelweg", 7. Änderung

Zeichenerklärung / Festsetzungen zur Planzeichnung Teil A

1. Maß der baulichen Nutzung

WA	ED
o	0,3
II	GH
	9,50 m

Nutzungsschablone
Art der Festsetzung: WA
Art der Bebauung: ED
Bauweise: o
GRZ: dezimal: 0,3
Vollgeschosse als Höchstmaß: II
Nur Text: GH 9,50 m

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

3. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

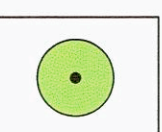


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

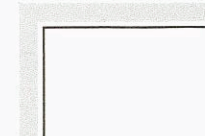


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

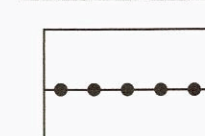


Bäume erhalten

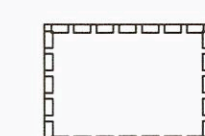
5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 10 Abs. 5 BauNVO)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) hier: Lärmreduktional



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) hier: Flächen in denen die Festsetzungen im Text Teil B zum Schutz vor Lärm anzuwenden sind

Bezugspunkt: z.B. 41,00 m ü. NHN (Normal Höhe Null)

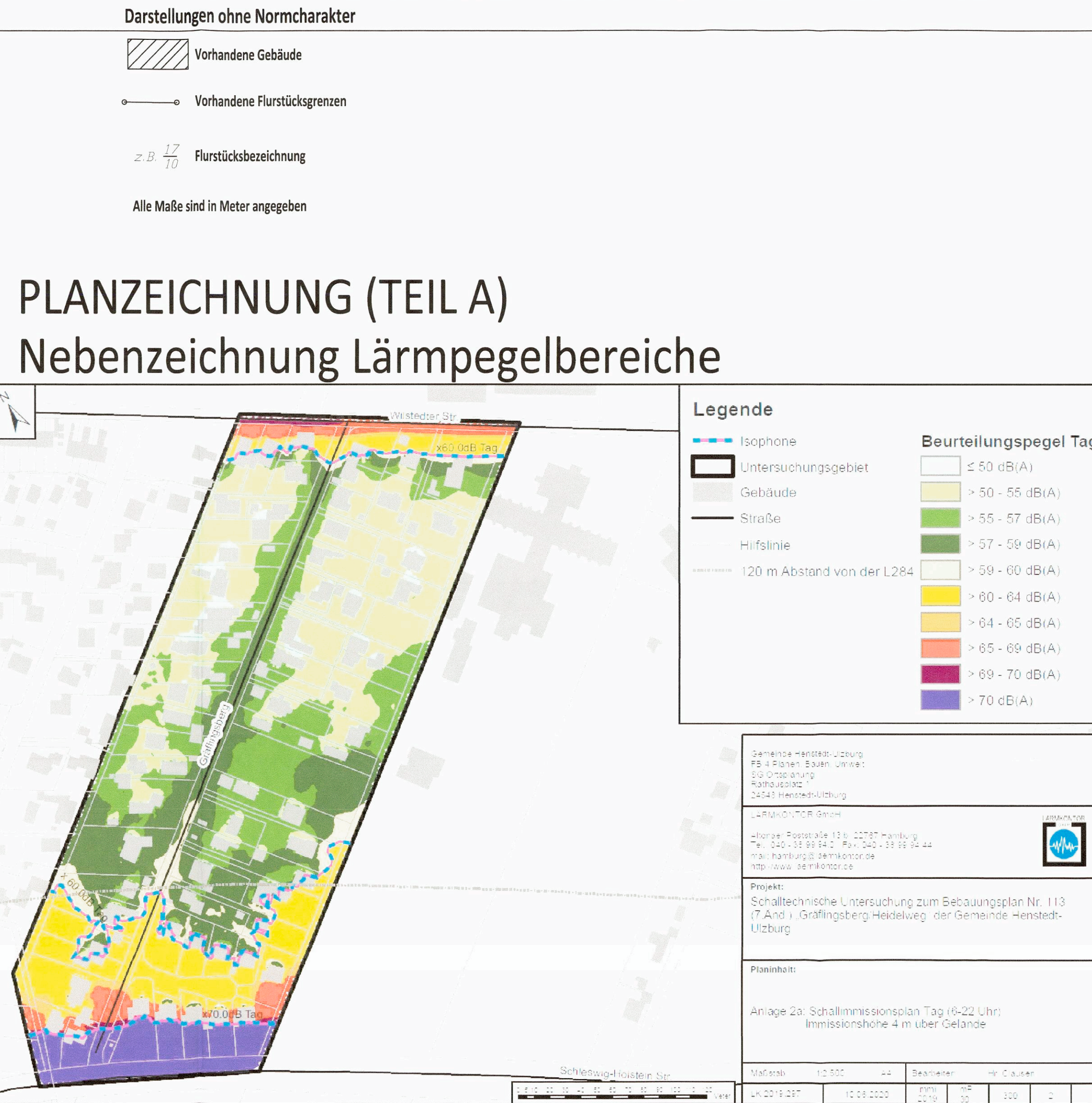
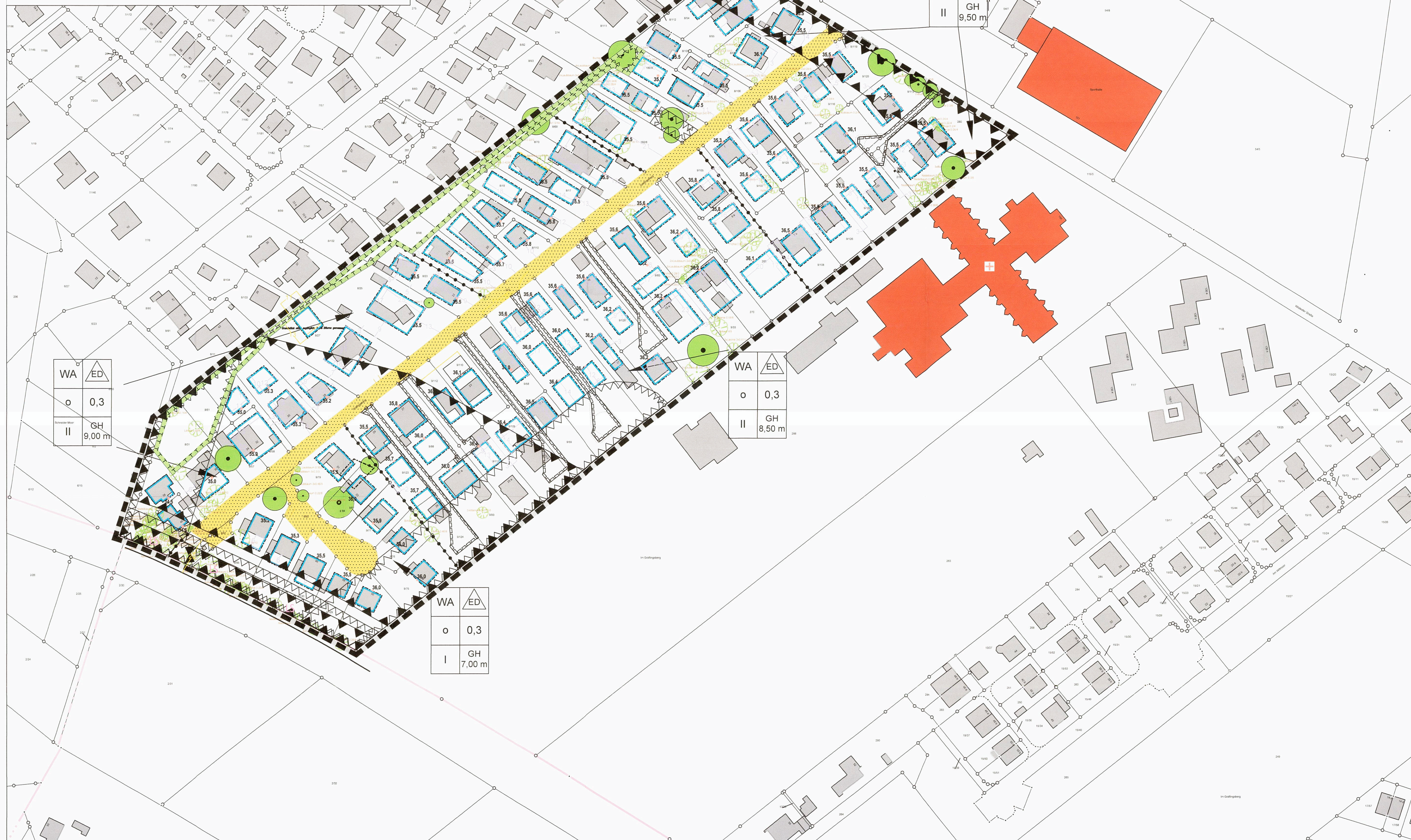


Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 5. Dezember 2004 Stand letzte berücksichtigte Änderung: § 9 geändert (Art. 3 Ges. v. 13.12.2018, GVOBl. S. 773)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003 zum 13.07.2021 aktualisierte verfügbare Fassung der Gesamtausgabe Stand letzte berücksichtigte Änderung: §§ 23 und 29 geändert (Art. 2 Ges. v. 22.04.2021, GVOBl. S. 430) 20 m Entfernung von der Straßenverkehrsfläche

Planzeichnung Teil A M 1:1000
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)



TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Bezugspunkt für die Bemessung für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen sind die höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und die eingemessenen und dargestellten und zugeordneten Bezugspunkte der jeweiligen Baugrenzen. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3 Sonstige Dachaufbauten, die dem Wohnen dienen, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Zur Installation von technischen Gebäudeteilen darf die in der Planzeichnung angegebene Höhe der baulichen Anlagen um maximal 0,5 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3.0 Bauweise

3.1 Für die Baugebiete ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäudelängen bis zu 50,00 m zulässig.

4.0 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten.

4.2 Innerhalb der Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 1,5 m) der zu erhaltenden Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie Versiegelungen und Nebenanlagen unzulässig.

4.3 Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Kronenbereiche zu erhaltender Bäume zu verlegen.

4.4 Für die Entfernung eines festgesetzten Baumes ist ein Ersatzbaum gleicher oder standortgerechter Art auf dem Baugrundstück von mindestens 16 cm bis 18 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe über dem Erdreich zu pflanzen und zu erhalten.

4.5 Für die Qualität und Neupflanzung der Ersatzbäume sind die Empfehlungen für Baumpflanzungen (Ausgabe 2010) anzuwenden.

4.6 Neuanzupflanzende Bäume können in ihrer Lage um bis zu 5,00 m verschoben werden.

5.0 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 entfällt

5.2 entfällt

5.3 In den Baugebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports in den Vorgärten zwischen der vorderen Baugrenze und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche unzulässig. Einfriednungen bis 1,50 m Höhe sind hiervon ausgeschlossen. Dies gilt ausschließlich für die Grundstücke, die direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen.

5.4 Nebenanlagen, Carports und Garagen von mehr als 25 m² Größe sind vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Ausnahmsweise kann von der Begrünung der Dächer von Garagen und Carports abgesehen werden, wenn diese zu einem Anteil von mindestens 60 % zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen bzw. Sonnenkollektoren in Anspruch genommen werden.

5.5 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 beabundeter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

6.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO

6.1 Fassadengestaltung
In den allgemeinen Wohngebieten sind die Gebäude mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen, auch Riemchen, zu gestalten. Teilflächen von bis zu 35% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.

6.2 Dachgestaltung
Bei Dachneigungen ab 21° sind die Dächer nur mit Pfannen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtonen einzudecken. Solaranlagen sind zulässig.

Dauerhaft und extensiv begrünte Dächer sind zulässig.

Dächer mit Metalleindeckungen sind ausgeschlossen. Der Anteil blankmetallischer Dacheindeckungsflächen ist auf das bautechnisch erforderliche Maß (Einfassungen, Kehlauskleidungen etc.) zu beschränken.

In den Gebieten, in denen eine verbindliche Firstrichtung festgesetzt ist, sind ausgedielte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 46° zulässig.

6.3 Terrassenüberdachungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Terrassenüberdachungen nur vollverglast zulässig. Träger und konstruktive Bauteile sind nur in Holz, Kunststoff oder Metall zulässig.

Es ist, für Terrassenüberdachungen, eine maximale Anschlaghöhe von 2,80 m über der Oberkante des Fertigfußbodens des Ergeschoßes festgesetzt.

Für Terrassenüberdachungen ist eine Dachneigung von mind. 5° festgesetzt.

Damit die Terrassenüberdachungen sich in ihrer Eigenart in die nähere Umgebung einfügen, ist eine Trägerhöhe inkl. der Glasaufbauten von maximal ≤ 0,20 m zulässig.

7.0 Festsetzungen zum Schutz vor Lärm

7.1 Wohnnutzungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Rahmen eines Einzel-nachweises ermittelt wird, dass lärmabgewandte Gebäudeseiten unter 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zur Anordnung der Aufenthaltsräume vorhanden sind. Für Schlafräume und Kinderzimmer sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

7.2 Außenwohnbereiche sind außerhalb der gekennzeichneten Bereiche (Isophone von 60 dB(A) gemäß Anlage 2a) nicht zulässig. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzel-nachweises ermittelt wird, dass lärmabgewandte Gebäudeseiten unter 60 dB(A) tags zur Anordnung der Freibereiche vorhanden sind.

7.3 Aufenthaltsräume innerhalb der gekennzeichneten Bereiche (Isophone von 70 dB(A) gemäß Anlage 2a) sind den diametral abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.
Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.

8.0 Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

8.1 Anbauverbotszone gem. § 29 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG)
Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m jeweils gemessen vom äußeren Rand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrban, nicht errichtet werden.

8.2 Waldabstandstreifen gem. § 24 Landeswaldgesetzes
Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldländern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Satz 1 gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 63 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden.

8.3 Ordnungswidrigkeiten
Zuwendungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gemäß § 82 Abs. 3 LBO geahndet werden. (§ 82 Abs. 1 LBO)

9.0 Hinweise

9.1 Stellplätze
Es gilt die Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (Stellplatzsatzung) in der zum Zeitpunkt der Baunutzungsverordnung geltenden Fassung.

9.2 GW Geothermie
Das gesamte Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Henstedt-Rhen und in der Verbotszone für Erdwärmesonden, die Entfernung zum nächstgelegenen Trinkwasserbrunnen beträgt rd. 350 Meter. Nach wasserrechtlichen Vorgaben ist in dieser Distanz der Bau/Betrieb von gebohrten, tiefen Erdwärmesonden nicht möglich.

Flache Erdwärmekollektoren oder Spiralkollektoren ohne Bohrung können auf den Grundstücken dann eingebaut werden, wenn zwischen Erdwärmanlage und Trinkwassernutzhorizont eine gering wasserdurchlässige Deckschicht von mind. 2 Meter Mächtigkeit ausgebildet ist. Dies ist nach geologischen vorliegenden Bohrungsinformationen der Fall. Auch in diesen Fällen ist ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg zu stellen.

9.3 Baumschutzsatzung
Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Für im Baugenehmigungsverfahren zu beantragende Fällungen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen auf den Ersatzbedarf nach Baumschutzsatzung anrechenbar.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Bauausschusses vom 24.09.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der UMSCHAU am 18.12.2019 erfolgt.
- Auf Beschluss des Planungs- und Bauausschusses vom 24.09.2019 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Der Planungs- und Bauausschuss hat am 19.10.2020 den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.05.2021 bis zum 21.06.2021 während der Öffnungszeiten des Rathauses nach § 9 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 12.05.2021 in der UMSCHAU ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 10.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Planungs- und Bauausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.09.2021 geprüft.
- Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.10.2021 bis zum 08.11.2021 während der Öffnungszeiten des Rathauses nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 29.09.2021 in der UMSCHAU ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden 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 14.12.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.12.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, 03.01.2022

Bürgermeisterin

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

Henstedt-Ulzburg, 03.01.2022

Bürgermeisterin

11. Der Beschluss der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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, sind am 19.01.2022 in der UMSCHAU 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 mit dem 20.01.2022 in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, 24.01.2022

Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr. 113 "Gräflingsberg/Heidelweg" 7. Änderung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für das Gebiet:
östlich und westlich der Straße Gräflingsberg – südlich Wilstedter Straße – nördlich der Schleswig-Holstein-Straße im Ortsteil Henstedt-Rhen

