

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 120 "SCHATTREDDER", 1. ÄNDERUNG U. ERGÄNZUNG

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Plangrundlage: Geometrisches Er- Vermessung und Geoinformationssystem (GIS) Berechnungen aus August 2016 durch ÖbV Dipl.-Ing. Wilfried Patzelt

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

ZEICHENERKLÄRUNG

- I. **FESTSETZUNGEN**
Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
MD Dorfgebiet, § 5 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
 z.B. 200 m²
 GR Grundfläche mit Flächenangabe, § 16 BauNVO
 | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, § 16 BauNVO
 (A) Besondere Festsetzung (siehe Textteil B - Pkt. 1.3)
- Überbaubare Grundstücksflächen**
 Baugrenze, § 23 BauNVO
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 und (6) BauGB**
 Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 und (6) BauGB
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20 und (6) BauGB
 Maßnahme: Knick
 Maßnahme: Knickschutzstreifen
 Maßnahme: Obstwiese
 Anpflanzung von Einzelbäumen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) 25 und (6) BauGB**
 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b und (6) BauGB
 Erhaltung: Knick

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

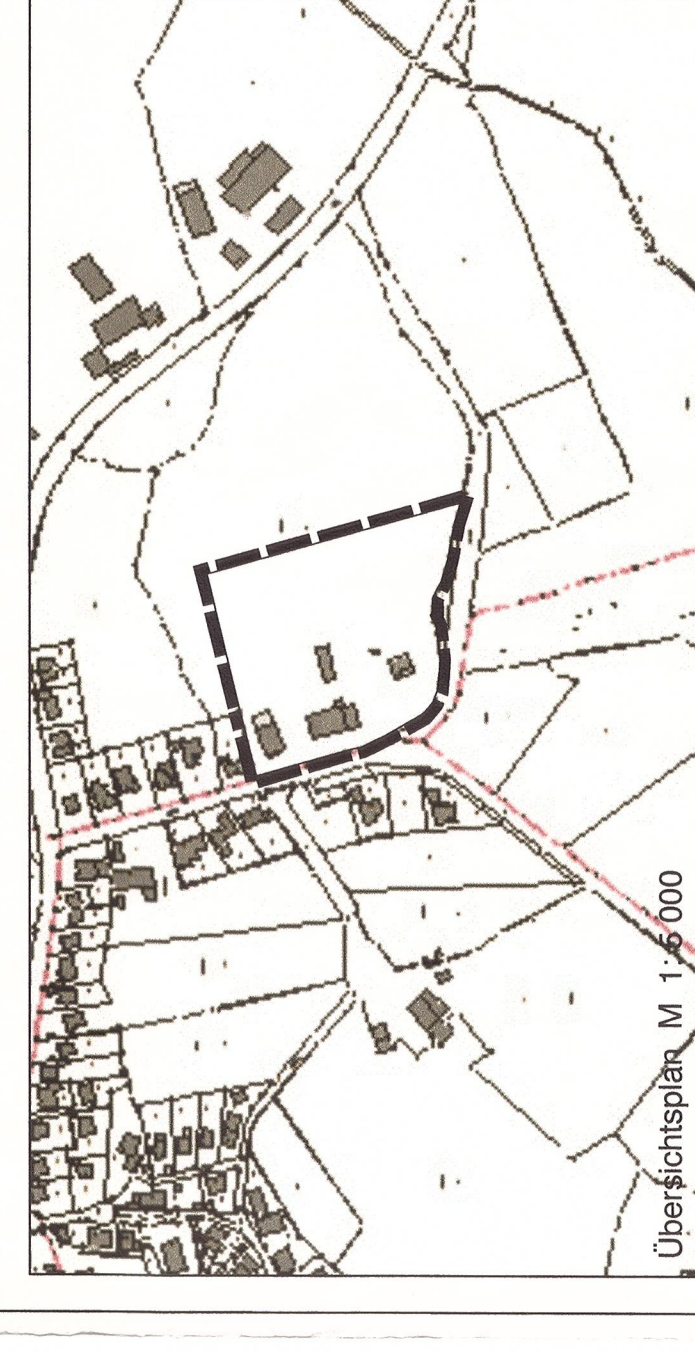
- I. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 1.1 Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind die, gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO, ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsfestsetzungen nicht zulässig.
 1.2 Im festgesetzten Dorfgebiet sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
 1.3 In den mit „(A)“ bezeichneten Flächen sind Wohnungen unzulässig.
 1.4 Durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Dorfgebiet um 100% überschritten werden.
- II. **GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO SchI.-H.)
Baugestalterische Festsetzungen
 2.1 Dächer mit Metalldeckungen sind ausgeschlossen. Der Anteil blankmetallischer Dachendeckungsflächen ist auf das bautechnisch erforderliche Maß (Einfassung, Kehauskuffen etc.) zu beschränken.
 2.2 Grundstückszufahrten und Stellplätze sind als wassergebundene Flächen oder mit Steinpflaster zu gestalten. Wasserundurchlässige Befestigungen des Unterbaus sind nicht zulässig.

- III. **GESTALTUNGS-, SCHUTZ-, PFLEGE- UND ENTWICKLUNGSMABNAHMEN DER GRÜNORDNUNG**
Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30) BNatSchG i.V.m. § 21 (1) NatSchG)
 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und ggf. Aufsatzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben. Die fachgerechte Pflege des vorhandenen und anzupflanzenden Knicks ist zu gewährleisten. Es gelten die Vorschriften des aktuellen Knicklerlasses. Für den Knickzeitpunkt sind die Verbotfristen gemäß § 39 (5) BNatSchG (1. März bis 30. September) zu berücksichtigen.
4. **Erhaltungseingebote (§ 9 (1) 25 b BauGB)**
 4.1 Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, FAS-LP-4) und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
 4.2 Für die zu erhaltenden Bäume sind bei deren Abgang entsprechende Hochstämme, 3xv, mit Ballen 18-20 Stammumfang nachzupflanzen. Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des geologischen Habitus führen, sind verboten.
5. **Anpflanzungsgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)**
 5.1 Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Artenspektren und Qualitäten zu verwenden:
 a) **Neubepflanzung und Bepflanzung von Knicks**
 a1) **Obstbäume:** heimische Arten des regionaltypischen Knicksartenspektrums
 a2) **Obststräucher:** 2x verpflanzt, 25/150 cm
 a3) **Sträucher:** 2x verpflanzt, 60/100 cm
 b) **Anpflanzung einer Schmitzhecke am Nordrand**
 Buche, Hainbuche, Luster
 Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm, 3-4 Pflanzen pro lfm
6. **Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt**
 6.1 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.
 6.2 Die Hofflächen, Stellplatzflächen und Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind zu vermeiden.
 6.3 Das von den Dorfgebietsflächen anliegende Oberflächenwasser ist über den vorhandenen Teich dem Straßenseitengraben zuzuführen.
7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
 7.1 Mit Baubeginn ist die Maßnahmenfläche gegenüber den zu bebauenden Flächen und den Ackerflächen dauerhaft durch landschaftstypische Zäune auszuzaunen und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
 7.2 Auf der Maßnahmenfläche ist neben dem anzulegenden 3 m breiten Knick auf der Ostseite ein 5 m breiter und auf der Westseite ein 10 m breiter Wiesensstreifen (Obstweiese) anzulegen. Der Knickwall ist mit einer Schotterbreite von 3,0 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m über Gelände herzustellen. Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,8 m auszuführen. Auf je 40 m Knicklänge ist ein Überläufer zu pflanzen.
 7.3 Die Knickschutzstreifen (KSS) sind als Wiesensfläche zu entwickeln und zu erhalten. Die Flächen sind mit einem ausreichenden Wiesenschnitt zu versehen und maximal einmal im Jahr (Zeitraum August/September) zu mähen. Das Mähgut ist abzutragen. Düngergaben und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind untersagt.
 Die Obstweiese ist als Wiesensfläche zu entwickeln und zu erhalten. Für die Anpflanzung der Obstbäume sind Hochstämme oder Solitär vorzusehen. Insgesamt sind 16 Obstbäume auf der Fläche zu pflanzen. Die Fläche ist ein- bis zweimal zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Düngergaben und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind untersagt.
 Aus Artenschutzgründen sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:
 - Artenschutz-Fällung von Gehölzen gem. § 39 (5) BNatSchG nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09.
 - Baufeldräumung auf dem Acker nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 31.07.
- IV. **HINWEISE**
Hinweis zum Denkmalschutz
 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archaische Fundstellen entdeckt werden. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 15 DSchG derjenige der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar über die Gemeinde oder den oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten betrifft die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten gesichert werden kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.
 Ferner wird darauf hingewiesen, dass Archaische Kulturdenkmale nicht nur Funde, sondern auch dirigitliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sind.
Hinweis zum Brandschutz
 Erdarbeiten und Zuwegungen privater Grundstücke sind für die Einsetze von Feuerwehr-Einsatzfahrzeugen ab 50 m Entfernung von der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Hier sind die Musterunterlagen für Flächen für die Feuerwehr zu beachten.

9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 25.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.03.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 Henstedt-Ulzburg, den 05.07.2017
11. Der Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 6) geändert. Der Entwurf der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.06.2017 bis 03.07.2017 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.)
 Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung schriftlich oder zur Niedersicht geltend gemacht werden können, am 01.06.2017 bis 03.07.2017 in der Umschau ortsblich am 24.05.2017 bekannt gemacht.
 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.09.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.09.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
 Henstedt-Ulzburg, den 19.09.2017
12. Der katastermäßige Bestand am 01.10.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bezeugt.
 Henstedt-Ulzburg, den 19.09.2017
13. Die Satzung zur Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
 Henstedt-Ulzburg, den 19.09.2017
14. Der Beschluß der Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 19.09.2017 ortsblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Mängeln in der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, entsprechende Anträge (§ 44 BauGB) geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen.
 Die Satzung ist mithin am 19.09.2017 in Kraft getreten.
 Henstedt-Ulzburg, den 19.09.2017

PRÄRAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.09.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 120 "Schattredder" 1. Änderung und Ergänzung, für das Gebiet östlich und nördlich der Straße Schattredder - südlich der Bebauung Schattredder 11 - im Ortsteil Henstedt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 120 "SCHATTREDDER"

- ### 1. Änderung und Ergänzung für das Gebiet östlich und nördlich der Straße Schattredder - südlich der Bebauung Schattredder 11 im Ortsteil Henstedt
- Planungsbüro:
 Evers & Köster | Stadtplaner PartGmbH
 Ferdinand-Bolt-Strasse 7 b
 20089 Hamburg
- Satzungsbeschluss § 10 (1) BauGB