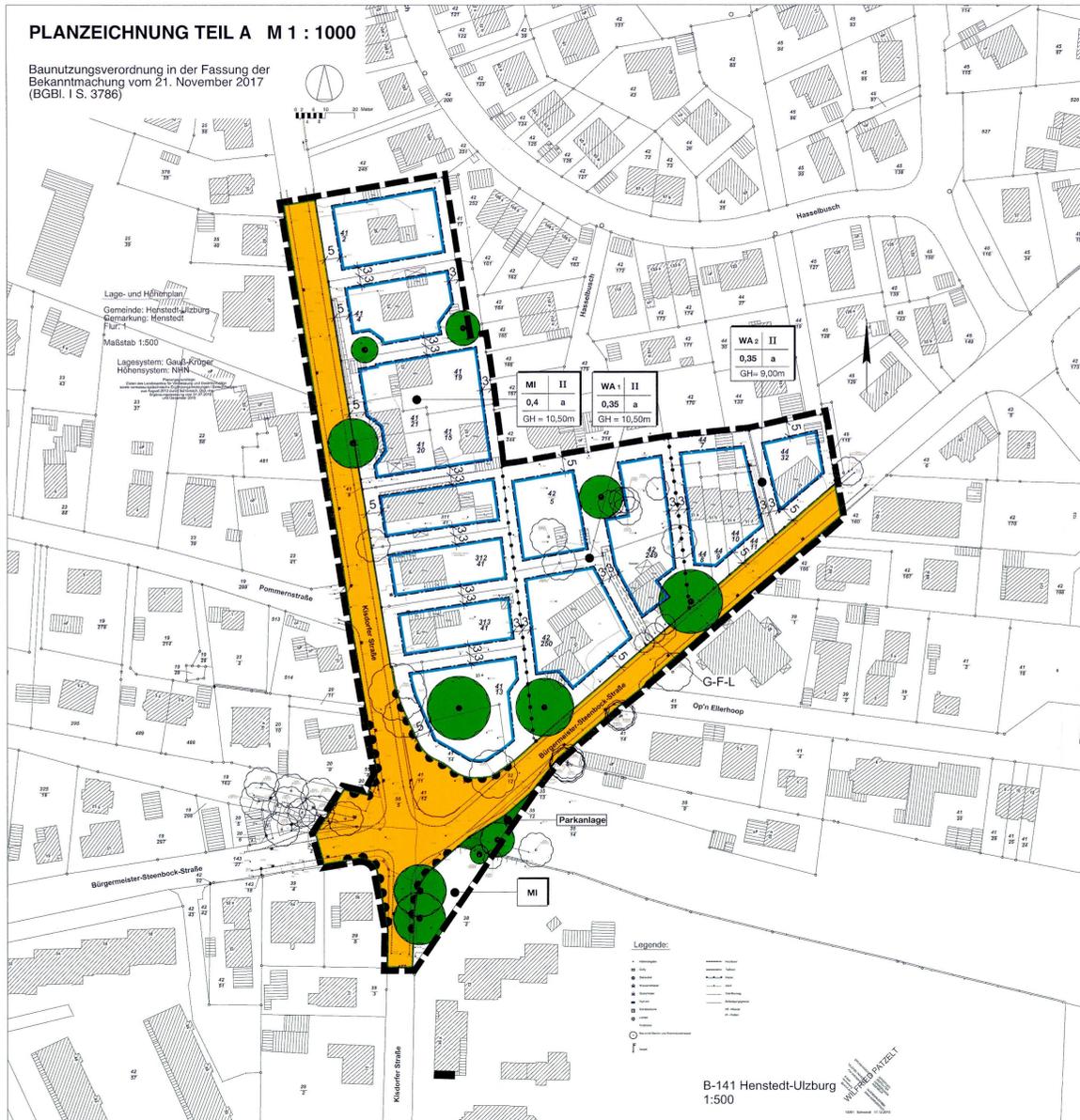


# SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT - ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 141 "Bürgermeister-Steenbock-Straße / Kisdorfer Straße"

## PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 1000

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)



B-141 Henstedt-Ulzburg  
1:500

## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
z.B. WA 1 Allgemeine Wohngebiete, mit Nummerierung	§ 4 BauNVO
MI Mischgebiet	§ 6 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
z.B. 0,35 Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
z.B. GH = 10,50m Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>
a abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</b>
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
<b>Grünflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</b>
Parkanlage öffentliche Grünfläche: Parkanlage	
<b>Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</b>
Bäume, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
Abgrenzung des Maßes und Art der baulichen Nutzung	§ 1 und § 16 BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Gebäude
Vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksbezeichnung
Baum

Alle Maße sind in Meter angegeben

## TEXT TEIL B

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

1.1 Die im allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) sowie die in dem Mischgebiet zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 (Tankstellen und Vergnügungstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Vergnügungstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

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

2.1 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. Abweichend hiervon wird der untere Bezugspunkt für das Flurstück 42/5 in WA1 auf 41,5 m NNH (Normalhöhennull) festgesetzt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens der Gebäude maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt der Straßenverkehrsfläche liegen, die das jeweilige Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront. Abweichend hiervon wird der Bezugspunkt für das Flurstück 42/5 in WA1 auf 41,5 m NNH festgesetzt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

### 2.3 Zur Installation von Solaranlagen darf die in der Planzeichnung angegebene Höhe baulicher Anlagen um maximal 0,50 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

### 3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im Mischgebiet ist eine maximale Gebäudelänge von 25 m zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine maximale Gebäudelänge von 20 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

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

4.1 In den Baugebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports in den Vorgärten zwischen der vorderen Baugrenze und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche unzulässig. Einfriedungen bis 1,50 m Höhe sind hiervon ausgenommen.

### 5.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 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.

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

6.1 Innerhalb ebenerdiger 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.

## 7.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 1,5 m) der zu erhaltenden Bäume sind mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig.
- Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche zu erhaltender Gehölze zu verlegen.
- Die innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzten Einzelbäume dürfen nur bei Vorlage eines genehmigungsfähigen Bauantrages beseitigt werden; nur dann sind die dafür erforderlichen Eingriffe in die Wurzelbereiche gem. textlicher Festsetzung 7.1 zulässig. Umfang und Ort der notwendigen Ersatzpflanzungen gem. textlicher Festsetzung 7.5 sind mit der Gemeinde abzustimmen, im Rahmen des Bauantrages vorzulegen und als Auflage in die Baugenehmigung zu übernehmen.
- Die im Zuge der Kreisverkehrsplanung entfallenden Bäume dürfen erst bei Vorlage des genehmigten Straßenentwurfes beseitigt werden; nur dann sind die dafür erforderlichen Eingriffe in die Wurzelbereiche gem. textlicher Festsetzung 7.1 zulässig.
- Für die gem. 7.3 zulässigen Baumverluste sind Ersatzpflanzungen durchzuführen. Dabei sind als Mindestqualitäten Bäume, Hochstamm mit 14-16 cm Stammumfang zu verwenden.

## 8.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §84 LBO)

- Stellplätze**  
Es gilt die Stellplatzsatzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (Stellplatzsatzung) in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.
- Geschosse**  
Im Mischgebiet MI und dem allgemeinen Wohngebiet WA1 sind die Außenwände von Geschossen oberhalb der zulässigen Vollgeschosse gem. LBO von allen Außenwänden der darunterliegenden Vollgeschosse um mindestens 0,75 m zurückzusetzen. Außenwände von Geschossen oberhalb der zulässigen Vollgeschosse müssen abweichend von den Abstandsregelungen der Landesbauordnung mindestens 5 m Abstand zu der Grundstücksgrenze einhalten.  
  
In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Geschosse mit senkrecht aufgehenden Außenwänden oberhalb der zulässigen Vollgeschosse gem. LBO unzulässig.
- Fassadengestaltung**  
Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind in rot bis rotbraunem Sichtmauerwerk zulässig. Teilflächen von bis zu 30 % der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.
- Dachgestaltung**  
Bei Dachneigungen ab 21° sind Dächer 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.
- Ordnungswidrigkeiten**  
Zuwendungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gem. § 82 Abs. 3 LBO geahndet werden. (§ 82 Abs. 1 LBO)

## 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.

### Artenschutzrechtliche Hinweise :

Unvermeidbare Gehölzfällungen sind in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. / 29. Februar vorzunehmen.

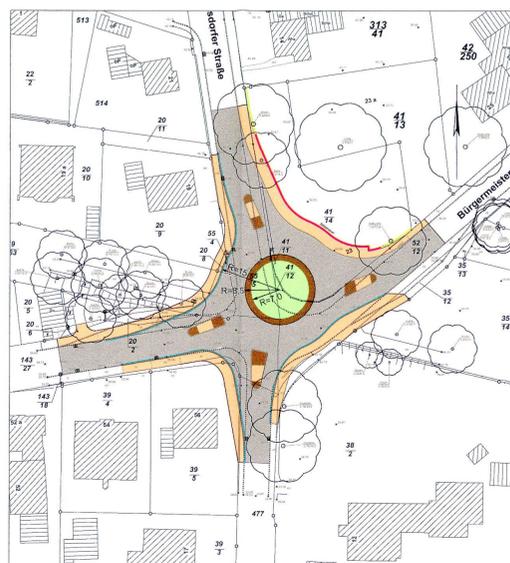
Eine Fällung der nicht im Bebauungsplan festgesetzten Großbäumen mit geeigneten Habitatstrukturen für Fledermäuse ist nur im Zeitraum vom 1.12. bis zum 28.2. zulässig (Bäume Nr. 6 – 8, 12).

Abriß von Gebäuden außerhalb der Brutzeit von Vögeln vom 1.3. bis zum 30.9. bzw. innerhalb dieser Frist nach vorheriger Begutachtung durch einen Sachverständigen. Mit der Abrißgenehmigung ist die Auflage zu verbinden, dass keine Fledermäuse geschädigt werden dürfen. Im Zweifelsfall ist ein Fledermaus-Gutachter hinzuzuziehen. Bei bedeutenden Quartieren sind Ausgleichsmaßnahmen vorab durchzuführen.

### Brandschutz:

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

### Kreisverkehrsplanung 1: 750 (Darstellung ohne Normcharakter)

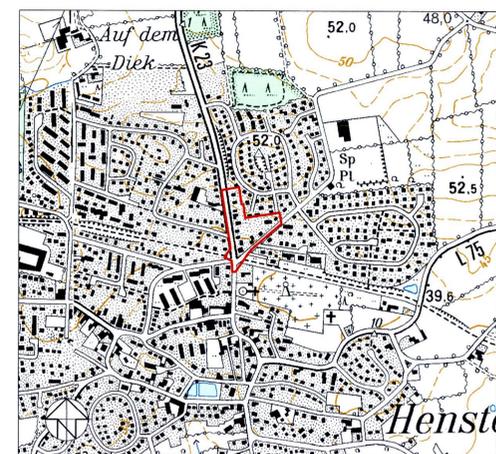


## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 15.04.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Umschau am 24.04.2013.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 10.03.2016 bis 11.04.2016 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.03.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 08.11.2017 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 14.12.2017 bis 15.01.2018 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 08.12.2017 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 nach § 4 Abs. 2 BauGB am 04.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Henstedt-Ulzburg, den 05.12.17 Siegel  
Stefan Bauer  
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 27.03.2019 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Norderstedt, den 11.06.2019 Siegel  
öffentl. bestell.  
Vermessungsingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.05.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Henstedt-Ulzburg, den 21.05.2019 Siegel  
Stefan Bauer  
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 21.05.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.  
Henstedt-Ulzburg, den 21.05.2019 Siegel  
Stefan Bauer  
Bürgermeister
- Die B-Planatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.  
Henstedt-Ulzburg, den 21.05.2019 Siegel  
Stefan Bauer  
Bürgermeister
- 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 21.05.2019 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 21.05.2019 in Kraft getreten.  
Henstedt-Ulzburg, den 21.05.2019 Siegel  
Stefan Bauer  
Bürgermeister

## 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 21.05.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 141 "Bürgermeister-Steenbock-Straße / Kisdorfer Straße" für das Gebiet: nördlich Bürgermeister-Steenbock-Straße - südlich der Bebauung am Hasselbusch - östlich der Kisdorfer Straße - westlich der Bebauung Bürgermeister-Steenbock-Straße 35 im Ortsteil Henstedt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



## SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 141 "Bürgermeister-Steenbock-Straße / Kisdorfer Straße"

FÜR DAS GEBIET:  
NÖRDLICH BÜRGERMEISTER - STEENBOCK-STRASSE - SÜDLICH DER  
BEBAUUNG HASSELBUSCH - ÖSTLICH DER KISDORFER STRASSE - WESTLICH  
BÜRGERMEISTER STEENBOCK STRASSE 35 IM ORTSTEIL HENSTEDT