

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011

- WA
Art der baulichen Nutzung
- Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl
- II
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 95 m
Firsthöhe des Hauptdaches als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze
- Zulässigkeit von Einfamilien- und Doppelhäusern
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßentrassenfläche
- Straßengrenzungsline
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Grünfläche Zweckbestimmung Kleingartenanlage

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung: Bäume
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, hier nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (Knick)
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Darstellungen ohne Normcharakter
- Grenze des Waldschutzbereiches
- Bemalung in Meter
- Baume Bestand
- Künftig entfallender Knickabschnitt
- Flurstücksgrenze
- Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches

TEIL B: TEXT

1. FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH
 - 1.1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Behälterbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
 - 1.2 In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, in den Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Hausfläche.
 - 1.3 Jeweiliger Bezugspunkt für die zulässige Firsthöhe ist die Oberkante der angrenzenden Straße im Bereich der Grundstückszufahrt.
 - 1.4 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.
 - 1.5 Je Einzelhaus sind mindestens 400 m² Grundstücksfläche erforderlich, je Doppelhausanlage mindestens 250 m².
 - 1.6 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch Anpflanzungen der gleichen Baumart in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu ersetzen.
 - 1.7 Die sich innerhalb der Grünflächen befindenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Die sich innerhalb der Grünflächen befindenden Knicks sind vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. Innerhalb der Fläche sind Bodenversiegelungen nicht zulässig. Vor den bestehenden Knicks sind 5,00 m breite Knickschutzstreifen anzulegen, mit einer Saatkümmischung aus gebietsheimischen Wildkräutern und Wildgräsern anzuzusien und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind einmal jährlich zu mähen. Die Anpflanzungen sind spätestens bei Baubeginn vorzunehmen.
 - 1.8 Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt und genutzt wird, auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.
 - 1.9 Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die dem Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dienen, sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Für alle Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Hierzu sind im Hochbau vom November 1989 definierten Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer mit schalldämmten Lüftungen auszustatten, wenn der Beurteilungspegel vor dem Fenster des Schlaf- oder Kinderzimmers 45dB (A) übersteigt und falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ein höherer Schallschutz erforderlich ist, der durch entsprechende Vorkehrungen an den Schallschutz resultieren.

Außenwohnbereiche sind vorrangig an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

2. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 84 LBO)
 - 2.1 Dächer der Hauptbaukörper sind symmetrisch, mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° zu errichten.
 - 2.2 Bei der Errichtung zweier Vollgeschosse ist der Bau eines zusätzlichen Stieflgeschosses ausgeschlossen.
 - 2.3 Dächer von Hauptgebäuden sind in roten, braunen, grünen oder schwarzen Farbtönen einzudecken. Der Anteil blankmetallischer Dachendeckungsflächen ist auf das bautechnisch erforderliche Maß (Einsparungen, Kehlauskleidungen etc.) zu beschränken.
 - 2.4 Ausnahmsweise sind Mansarddächer zulässig, wobei flachgeneigte Teilflächen min. 10° Dachneigung haben müssen und steilgeneigte Teilflächen max. 70° Dachneigung haben dürfen.
 - 2.5 Grundstückszufahrten und Stellplätze, sind als wassergebundene Fläche oder mit Steinpflaster zu gestalten. Wasserundurchlässige Befestigungen des Unterbaus sind nicht zulässig.

Hinweise

Artenschutz

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten. In diesem Fall ist die Baulandräumung und Fällung von Gehölzen sowie der Abbruch von Gebäuden nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten wenn nach fachkundiger Kontrolle sichergestellt wurde, dass keine besetzten Brutstätten vorhanden sind.

Darüber hinaus sind Maßnahmen für potenziell im Gebäudebestand vorkommende Fledermausarten erforderlich. Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1) ist der Abriss der Gebäude zwischen dem 15.08. und 31.10. durchzuführen, da in dieser Zeit keine Wochenstuben- und Winterquartiere existieren. Außerhalb dieses Zeitraumes ist ein Abriss der Gebäude nur zulässig, wenn zuvor sichergestellt wird, dass in keine besetzten Quartiere vorhanden sind. Die Gebäude sind hierfür durch eine fachkundige Person kurz vor Beginn der Bauarbeiten zu untersuchen.



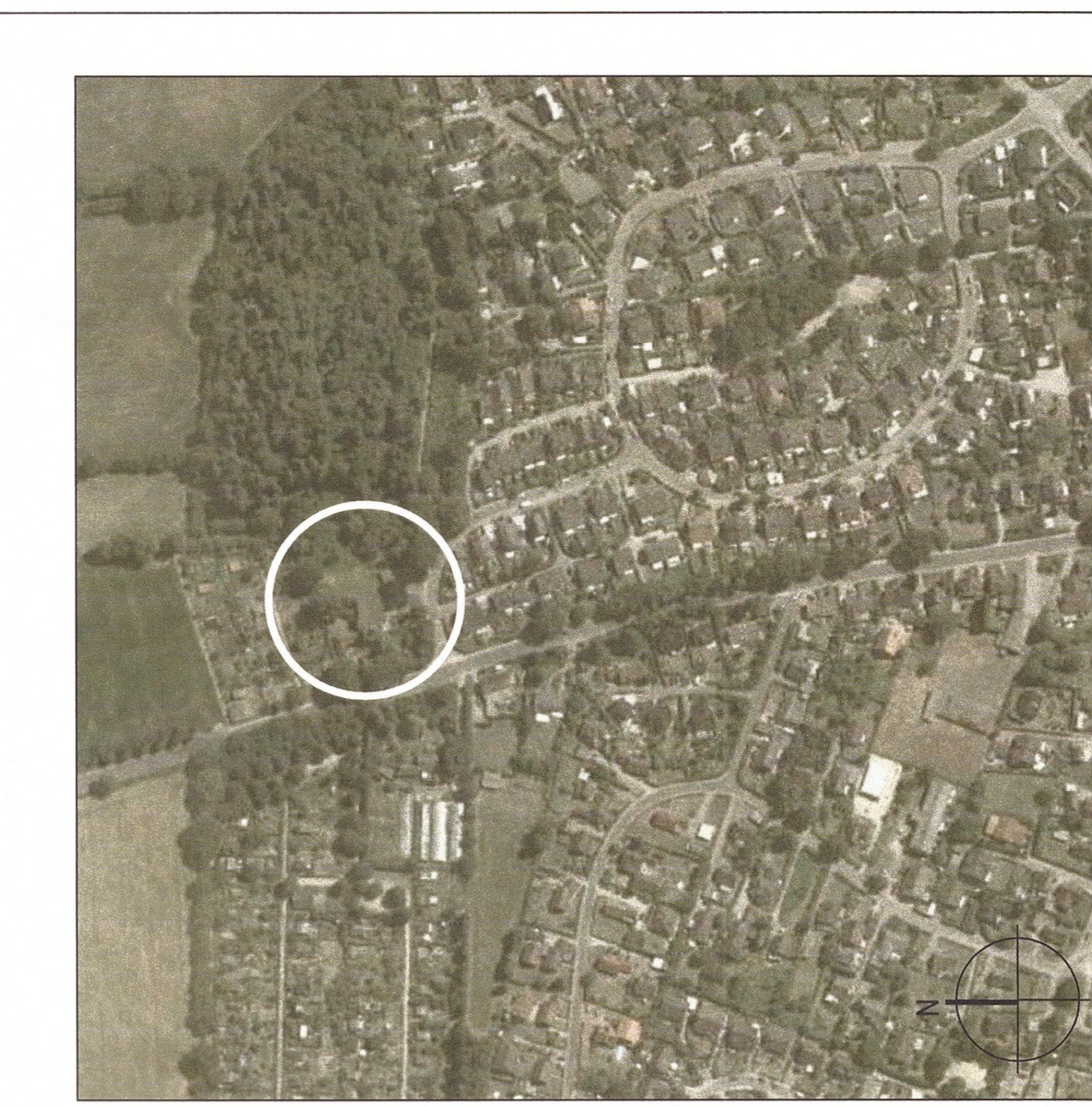
Henstedt-Ulzburg, den **7.10.2015**

Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten und nach Absprache von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **22.12.2015** durch Abdruck in der UMSCHAU - und durch die Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in 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 **3.12.2015** in Kraft getreten.



Henstedt-Ulzburg, den **3.12.2015**



Übersichtsplan o.M.

Satzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg über den Bebauungsplan Nr. 143 "Kisdorfer Straße"

Für das Gebiet nördlich der Straße Hasselbusch, südlich der Kleingartenanlage, östlich der Kisdorfer Straße, westlich der Waldfläche im Ortsteil Henstedt.

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
ELBBERG
STADT – PLANUNG – GESTALTUNG

Straßenbahnring 13, 20351 Hamburg
Tel. 040 460955-60, Fax: 70, mail@elbbg.de, www.elbbg.de