

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT - ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 144 "RONDEEL"

für das Gebiet – nördlich der Straße im Forst – südlich der Straße Rondeel/Wilstedter Straße – östlich der Bebauung Hamburger Straße – westlich der Norderstedter Straße – im Ortsteil Henstedt-Rhen

PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 1000

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)



Lage- und Höhenplan
Bebauungsplan Nr. 144
der Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Gemarkung: Henstedt-
Ulzburg
Flur: 18
Maßstab 1:500
Lagebezug: Gauß-Krüger
Höhenbezug: NNH

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

WA 1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete, mit Nummerierung	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
z.B. 0,35	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
z.B. GH = 10,5m	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
Bauweise und Baugrenzen		
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Fußweg	
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
	Bäume, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Abgrenzung des Maßes und Art der baulichen Nutzung	§ 1 und § 16 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenzen
z.B. 29/49	Flurstücksbezeichnung
Alle Maße sind in Meter angegeben	

TEXT TEIL B

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

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

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

2.1 Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen 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 Grundstücksfrente. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens der Gebäude maximal 0,50 m über der mittleren Höhe der Straße liegen, die das jeweilige Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfrente. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Zur Installation von Solaranlagen darf die in der Planzeichnung angegebene Höhe baulicher Anlagen um maximal 0,5 m überschritten werden. (§ 18 Abs. 6 BauNVO)

2.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Staffelgeschosse gem. LBO unzulässig. In den WA 3 und WA 4 sind die Außenwände von Staffelgeschossen gem. LBO von allen Außenwänden der darunterliegenden Vollgeschosse mindestens 0,75 m zurückzusetzen.

Außenwände von Staffelgeschossen müssen abweichend von der Landesbauordnung mindestens 5 m Abstand zu der Grundstücksgrenze einhalten.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 ist eine maximale Gebäudelänge von 20 m in offener Bauweise zulässig.

3.2 Im Mischgebiet darf die Gebäudelänge maximal 25 m in offener Bauweise betragen.

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 1,30 m Höhe sind hiervon ausgeschlossen.

4.2 Nebenanlagen, Carports und Garagen von mehr als 25 m² Größe sind vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann von der Begrünung der Dächer von Garagen und Carports abgesehen werden, wenn diese zu einem Anteil von mindestens 2/3 zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen bzw. Sonnenkollektoren in Anspruch genommen werden.

5.0 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind pro Einzelhaus maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Im WA 3 sind maximal 5 Wohneinheiten zulässig.

5.2 In den allgemeinen Wohngebieten ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

6.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" darf zu Pflegezwecken durch die Gemeinde befahren werden.

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

7.1 Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. 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.

7.2 Das von den Wohngebietsflächen anfallende Oberflächenwasser ist soweit nach dem derzeitigen Stand der Technik möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

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

8.1 Auf ebenen Stellplatzanlagen ist je vier angefangener Stellplätze mindestens ein mittelkröniger Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestqualität sind Bäume als Hochstamm mit 18 - 20 cm Stammumfang zu verwenden.

8.2 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sowie Trafostationen sind in voller Höhe einzuzünnen.

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

9.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Innerhalb der Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 1,5 m) der zu erhaltenden Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie Versiegelungen und Nebenanlagen unzulässig.

9.2 Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche zu erhaltender Gehölze zu verlegen.

9.3 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 9.1) zulässig. Umfang und Ort der notwendigen Ersatzpflanzungen gem. textlicher Festsetzung 9.4 sind im Rahmen des Bauantrages vorzulegen und als Auflage in die Baugenehmigung zu übernehmen.

9.4 Für die gem. 9.3 zulässigen Baumverluste sind Ersatzpflanzungen durchzuführen. Dabei sind als Mindestqualitäten Bäume, Hochstamm mit 18-20 cm Stammumfang zu verwenden.

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

10.1 **Fasadengestaltung**
Doppelhaushälften sind in ihrer Materialität und Farbgebung gleich zu gestalten.

10.2 **Dachgestaltung**
Bei Dachneigungen ab 21° sind die Dächer nur mit Pfannen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbblößen einzudecken. Solaranlagen sind zulässig. Dauerhaft und extensiv begrünte Dächer sind zulässig.

10.3 **Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen**
Garagen, ausgenommen Carports aus Holz, sind in Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen. Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich nur im Zusammenhang mit Garagen oder Carports zulässig.

10.4 **Ordnungswidrigkeiten**
Zu widerhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gem. § 82 Abs. 3 LBO geahndet werden. (§ 82 Abs. 1 LBO)

Hinweise

Die im Bebauungsplan benannten DIN-Vorschriften können während den Dienststunden in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

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.

Brandschutz:

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie die Aufstell- und Anlieferflächen müssen den Regelungen der Landesbauordnung (§ 5) und der DIN 14090 genügen. Die entsprechenden Zuwegungen und Flächen sind auf dem Grundstück als solche kenntlich zu machen.

Artenschutzrechtliche Hinweise gem. Grünordnerischer Fachbeitrag zum B-Plans 144 „Rondeel“

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

Bäume mit Stammdurchmessern unter 30 cm und potenziellen Tagesquartieren für Fledermäuse nur zwischen dem 1.12. und dem 28.2.

Bäume mit Stammdurchmessern über 30 cm und potenziellen Fledermausquartieren nur nach vorheriger Begutachtung durch einen Fledermaussachverständigen (siehe Kapitel 6 des Grünordnerischer Fachbeitrag zum B-Plans 144 „Rondeel“).

Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutzeit von Vögeln vom 15.3. 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 30.09.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 16.10.2013 bis zum 30.10.2013 und durch Abdruck in der UMSCHAU am 16.10.2013 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 14.04.2016 bis zum 18.05.2016 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 11.04.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 28.06.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.09.2016 bis zum 04.10.2016 während der Öffnungszeiten des Rathauses 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 24.08.2016 in der UMSCHAU und durch Aushang in der Zeit vom 24.08.2016 bis zum 04.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 10.08.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Henstedt-Ulzburg, 14.11.2016
Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Siegelt
Der Bürgermeister

Bauer

7. Der katastermäßige Bestand am 14.11.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Norderstedt, den 14.11.2016
Siegelt
Patzelt
öffentl. bestell. Vermessungsingenieur

Bauer

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.11.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15.11.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, 16.11.2016
Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Siegelt
Der Bürgermeister

Bauer

10. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Henstedt-Ulzburg, 16.11.2016
Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Siegelt
Der Bürgermeister

Bauer

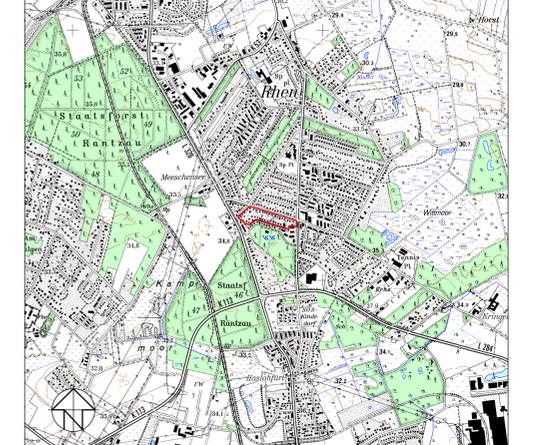
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Bekanntmachung in der UMSCHAU am _____ und durch Aushang vom _____ bis zum _____ 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, Entschädigungsansprüchen 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 _____ in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, _____
Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Siegelt
Der Bürgermeister

Bauer

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 15.11.2016 folgende Satzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg über den Bebauungsplan Nr. 144 "Rondeel" für das Gebiet: nördlich der Straße im Forst - südlich der Straße Rondeel / Wilstedter Straße - östlich der Bebauung Hamburger Straße - westlich der Norderstedter Straße - im Ortsteil Henstedt-Rhen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan 1 : 10000

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 144 "RONDEEL"



FÜR DAS GEBIET:
NÖRDLICH DER STRASSE IM FORST - SÜDLICH DER STRASSE RONDEEL / WILSTEDTER STRASSE - ÖSTLICH DER BEBAUUNG HAMBURGER STRASSE - WESTLICH DER NORDERSTEDTER STRASSE - IM ORTSTEIL HENSTEDT-RHEN

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Baum - Schwormstedte GbR
22087 Hamburg, Graumannsweg 69
Tel. 040 / 44 14 19
Fax 040 / 44 31 05

Endgültige Planfassung
14.11.2016