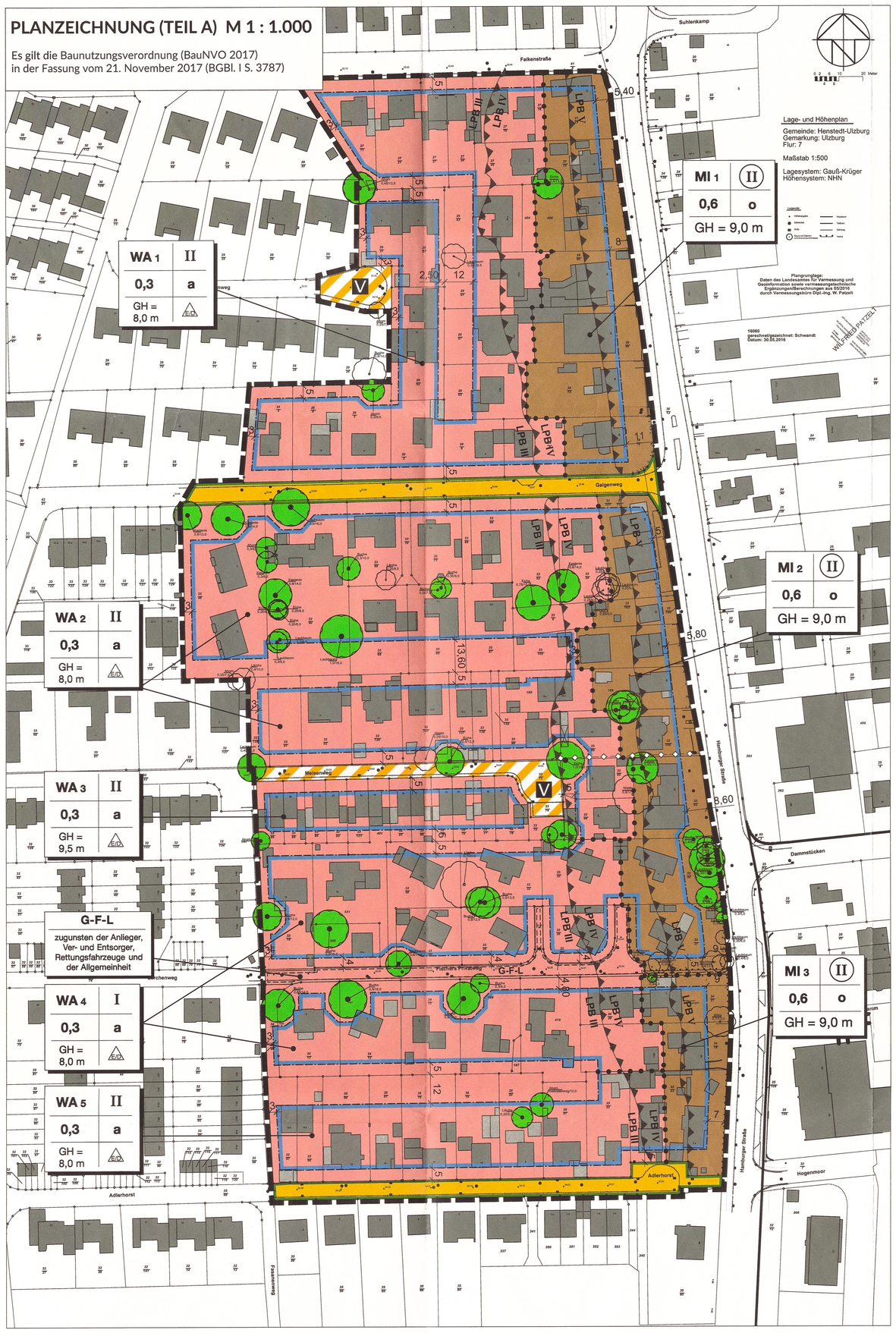
SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 145 "Ulzburg-Süd / Westlich Hamburger Straße"

Für das Gebiet: nördlich der Straße Adlerhorst - südlich der Falkenstraße - westlich der Hamburger Straße und östlich der Bebauung Habichtstraße im Ortsteil Ulzburg-Süd

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017)
in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)



DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Flurstücksgrenzen — Vorhandene Gebäude

z.B. 23/261 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 sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In den Mischgebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:

Nr. 6 Gartenbaubetriebe
Nr. 7 Tankstellen
Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

In dem Mischgebiet werden die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO .

1.3 In den Mischgebieten sind Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellartigen Betrieben sowie sonstigen Gewerbebetrieben und Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet sind, gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.4 In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.5 In den Mischgebieten sind Werbeanlagen für Fremdwerbung gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

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. (§ 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 Straße liegen, die das jeweilige Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3 Zur Installation von Solaranlagen darf die in der Planzeichnung angegebene Gebäudehöhe um bis zu 0,5 m und für untergeordnete Bauteile um bis zu 1 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Für die allgemeinen Wohngebiete ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 20,0 m sind unzulässig, es gelten die Abstände der offenen Bauweise.

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

4.1 Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,30 m, offene Stellplätze und Fahrradabstellanlagen .

5.0 Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(Hinweis: Die nachfolgend genannten DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.)

5.1 Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume im Mischgebiet 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. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

5.2 Für alle Schlaf- und Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper, ausgenommen von Schlafräumen, entsprechend der nach DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau" (vom Juli 2016) definierten Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen. Für Schlafräume sind die zugehörigen Außenbauteile nach den in der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau" (vom Juli 2016) definierten Lärmpegelbereichen zu planen und auszuführen.

5.3 Ausnahmsweise ist eine Minderung der sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen ergebenden Bauschalldämm-Maße zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird und daraus geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. Sollten die Schlafräume mit Lüftungseinrichtungen versehen werden, müssen diese den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 entsprechen und dürfen das Schalldämm-Maß des Außenbauteils (Wand, Fenster, Lüfter) somit nicht verschlechtern.

5.4 Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach der Tabelle 7 der DIN 4109, Teil 1 sowie Kapitel 4.4.1 der DIN 4109, Teil 2 im Zuge des augenehmigungsverfahrens für konkret geplante Gebäude entsprechend der nliegend berechneten Lärmpegelbereiche II bis V zu planen und auszuführen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile[1] $R'_{w,res}$	
		für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume	für Büroräume[3]
	dB(A)	dB(A)	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

[1] resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
[3] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

5.5 Für Außenbereiche einer Wohnung im Mischgebiet, die nach Osten zur Hamburger Straße orientiert sind, ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erzielt wird, die es ermöglicht, dass hier ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird. Weist eine Wohnung bereits einen der Hamburger Straße abgewandten, nutzbaren Außenbereich mit < 60 dB(A) auf, dann müssen vorgesehene Außenbereiche auf der der Hamburger Straße zugewandten Seite nicht durch bauliche Maßnahmen geschützt werden.

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

6.1 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier angefangener Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Als Mindesqualität sind Bäume als Hochstamm mit 18 - 20 cm Stammumfang zu verwenden.

6.2 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sowie Trafostationen sind in voller Höhe einzugrünen.

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

7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft 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.

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

7.3 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 7.1) zulässig. Umfang und Ort der notwendigen Ersatzpflanzungen gem. textlicher Festsetzung 7.4 sind im Rahmen des Bauantrages vorzulegen und als Auflage in die Baugenehmigung zu übernehmen.

7.4 Für die gem. 7.3 zulässigen Baumverluste sind Ersatzpflanzungen durchzuführen. Dabei sind als Mindestqualitäten Bäume, Hochstamm mit 18-20 cm Stammumfang zu verwenden.

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

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

8.2 **Stellplätze**
Es sind die Regelungen der Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (Stellplatzsatzung) zu berücksichtigen.

8.3 **Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen**
Garagen, ausgenommen Carports aus Holz, sind in Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen.

8.4 **Ordnungswidrigkeiten**
Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften 8.1 bis 8.3 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 gehöltztypischen 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 Anleiterflächen müssen den Regelungen der Landesbauordnung (§ 5) und der Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr genügen. Die entsprechenden Zuwegungen und Flächen sind auf dem Grundstück als solche kenntlich zu machen.

Artenschutz

Fällung von Gehölzen bzw. Bäumen gem. § 39 (5) BNatSchG nicht im Zeitraum vom 1.3. bis zum 30.9.

Bäume mit Stammdurchmessern unter 30 cm und potenziellen Tagesquartieren für Fledermäuse nur zwischen dem 1.03. und dem 28.2.

Bäume mit Stammdurchmessern über 30 cm und potenziellen Fledermausquartieren nur nach vorheriger Begutachtung durch einen Fledermaussachverständigen, weitere Details im Text.

Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutzeit von Vögeln vom 01.04 bis 31.07. 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 Ausgleichs-maßnahmen vorab durchzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 03.11.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Umschau am 18.02.2015 erfolgt.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 08.06.2017 bis 10.07.2017 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 01.06.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 20.08.2018 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 20.09.2018 bis 22.10.2018 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12.09.2018 in der UMSCHAU bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach 3 Abs. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.henstedt-ulzburg.de ins Internet eingestellt..

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 06.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Henstedt-Ulzburg, den 07.03.2019 Siegel

Stefan Bauer
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 22.11.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Norderstedt, den 10.12.2018 Siegel

öffentl. bestell.
Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindeverterung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.12.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.12.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 14.12.2018 Siegel

Stefan Bauer
Bürgermeister

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

Henstedt-Ulzburg, den 13.01.2019 Siegel

Stefan Bauer
Bürgermeister

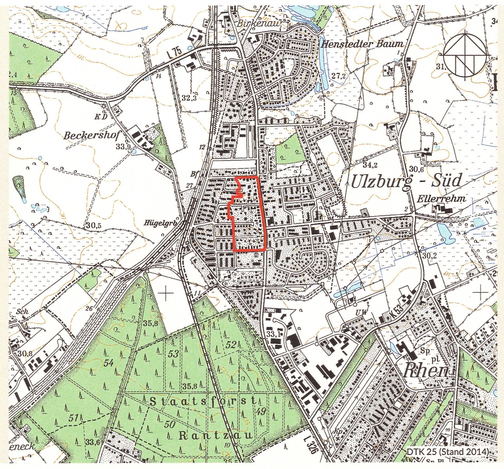
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt und die Internetseite, auf der der Plan zentral und auf Dauer verfügbar ist, sind am 09.01.2019 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 mithin am 10.01.2019 in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den 11.01.2019 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 11.12.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 145 "Ulzburg-Süd / Westlich Hamburger Straße" für das Gebiet: nördlich der Straße Adlerhorst - südlich der Falkenstraße - westlich der Hamburger Straße und östlich der Bebauung Habichtstraße im Ortsteil Ulzburg-Süd, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan 1 : 25.000

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA 1 — Allgemeine Wohngebiete, mit Nummerierung — § 4 BauNVO
- MI 2 — Mischgebiete, mit Nummerierung — § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- z.B. GRZ 0,3 — Grundflächenzahl — § 16 BauNVO
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend — § 16 BauNVO
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 16 BauNVO
- z.B. GH = 8,0m — Gebäudehöhe als Höchstmaß

Bauweise und Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- o — offene Bauweise — § 22 BauNVO
- a — abweichende Bauweise — § 22 BauNVO
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 23 BauNVO
- Baugrenzen

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
- V — hier: verkehrsberuhigter Bereich

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- G-F-L — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes — § 9 (1) 24 BauGB

- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB III bis V) zur Lärmquelle Hamburger Straße

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

- Bäume, zum Erhalt (vgl. textl. Festsetzung 7.3) — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

- **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** — § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung von Art und Maß der Nutzung — § 1 BauNVO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen — § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- Haupttrinkwasserleitung (Überbauung nicht zulässig), unterirdisch

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG
ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 145
"Ulzburg-Süd / Westlich Hamburger Straße"

Für das Gebiet:
nördlich der Straße Adlerhorst - südlich der Falkenstraße -
westlich der Hamburger Straße und
östlich der Bebauung Habichtstraße im Ortsteil Ulzburg-Süd

Endgültige Planfassung
11.12.2018 (Gemeindevertretung)

040 – 44 14 19
Graumannsweg 69
22087 Hamburg
www.architektur-stadtplan.de
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten