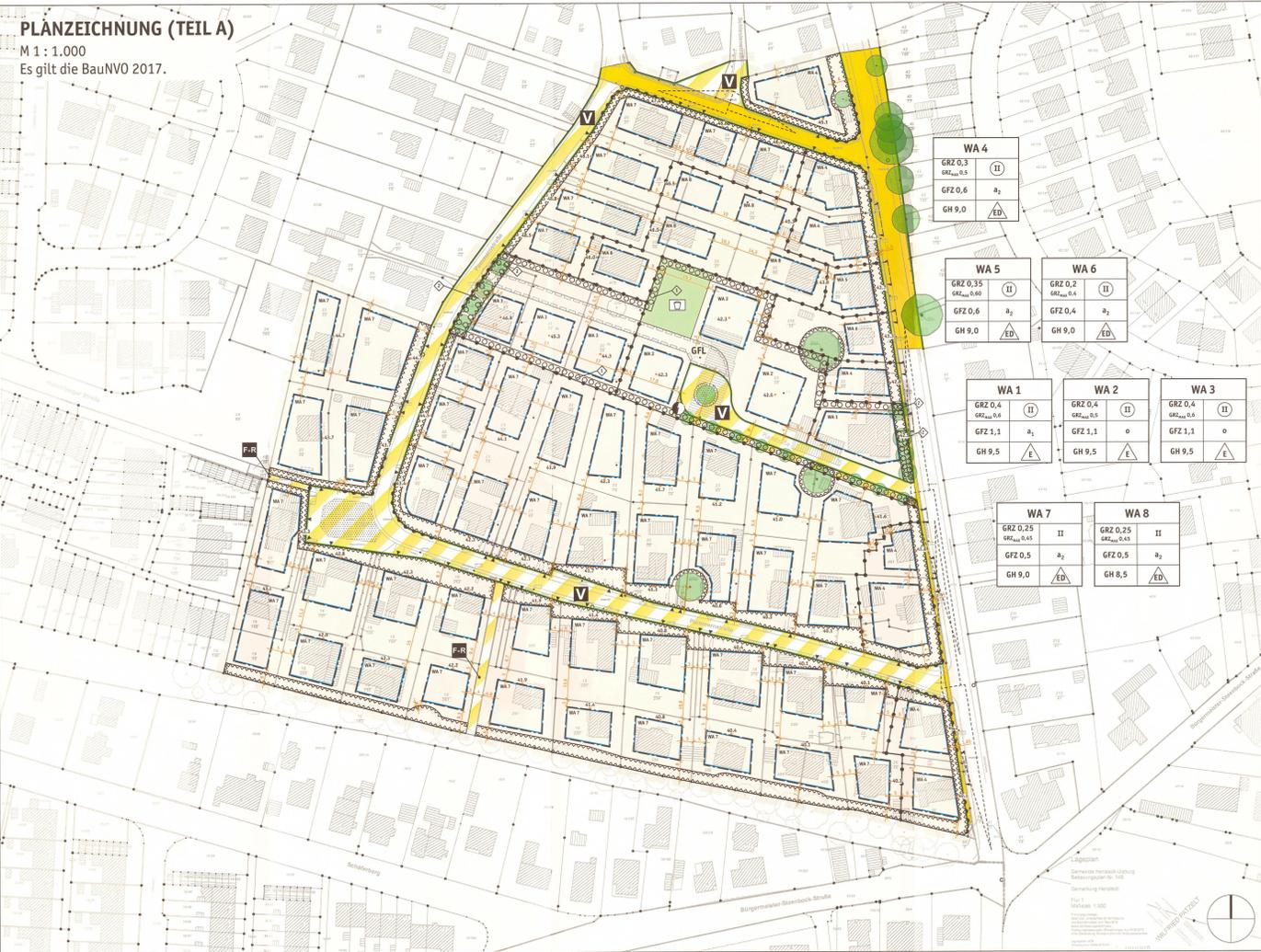


SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 148 "POMMERNSTRASSE / KISDORFER STRASSE"



PLANZEICHNERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugeländes bzw. Baugrundstücks (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO; §§ 11-11 BauNVO)	
WA 1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO; §§ 16, 18-22 BauNVO)	
GRZ 0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß für bauliche Anlagen, zum Beispiel 0,3 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
GRZ max 0,45	Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Flächen und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO als Höchstmaß, zum Beispiel 0,45 (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
GFZ 0,6	Geschossflächenzahl als Höchstmaß für bauliche Anlagen, zum Beispiel 0,6 (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß zum Beispiel zwei Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend zum Beispiel zwingend zwei Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
GH 9,0	Gebäudehöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter, zum Beispiel 9,0 m über Bezugspunkthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4; § 18 Abs. 2 BauNVO)
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO; §§ 22-23 BauNVO)	
	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	abweichende Bauweise a ₁ , maximale Gebäudehöhe 25 m / abweichende Bauweise a ₂ , maximale Gebäudehöhe 15 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
	öffentlicher Fuß- und Radweg
	verkehrsberuhigter Bereich
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
	Einfahrtbereich / Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO)

	Fläche für Anlagen zur Verteilung von Strom (Trafo, geplant) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO)
--	---

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)
--	--

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)

	Mit Gehrecht (G) zugunsten der Allgemeinheit, mit Fahrrecht (F) zugunsten Anlieger sowie Leitungsrecht (L) zugunsten Leitungsträger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)
--	---

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

	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauNVO)
	Pflanzung von Bäumen, mittelkronig / kleinkronig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)
	Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

	Verkehrsr Grün im Bereich von Straßenverkehrsflächen
	Sichtfeld im Straßenverkehrsbereich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
 - In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen) nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO; § 4 Abs. 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
 - Die zulässige Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO; § 19 Abs. 4 BauNVO)
 - Die Geschosshöhe ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ist mitzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO; § 16 Abs. 2 BauNVO; § 20 Abs. 3 BauNVO)
 - Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe ist mit +0,00 m die je Baufeld eingetragene Bezugspunkthöhe in Meter über Normalhöhennull.
- Als „Gebäudehöhe“ wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Wandaußenfläche mit dem höchsten Punkt der Dachoberfläche eines Daches bezeichnet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO; § 16 Abs. 2 BauNVO; § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Kamine, Lüftungsrohre oder untergeordnete Bauteile wie z.B. Brüstungen, Fahrtschächte. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO; § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)
- Zur Installation von Solaranlagen darf die in der Planzeichnung angegebene Höhe baulicher Anlagen um maximal 0,50 m überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO; § 16 Abs. 6 BauNVO)
- Die Ausbildung eines Sockels für Gebäude ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der Gebäude und mit +0,00m die je Baufeld eingetragene Bezugspunkthöhe in Meter über Normalhöhennull. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO; § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO)

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)**
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA1, für das die abweichende Bauweise „a“ festgesetzt ist, gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Die Länge der Gebäude darf höchstens 25 m betragen. Die Längsbegrenzung der Baukörper ist auf alle Straßen, die das Baugelände erschließen, einschließlich der festgesetzten Planstraße zu beziehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO; § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA4 bis WA8, für die die abweichende Bauweise „a“ festgesetzt ist, gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Die Länge der Gebäude darf höchstens 15 m betragen. Die Längsbegrenzung ist auf die der Straße, die der Grundstückserschließung dient, zugewandte Vorderseite der Baukörper zu beziehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO; § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)**
- Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)**
- Die Größe der Wohnbaugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA4 bis WA8 darf 400 m² nicht unterschreiten. Ausnahmsweise können Unterschreitungen des Mindestmaßes um bis zu 20 von Hundert zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO; § 16 Abs. 6 BauNVO)**
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind Stellplätze, Tiefgaragen und ihre Zufahrten auf den Grundstücksfläche mit Ausnahme der festgesetzten Anpflanzungsflächen zulässig. Die Ausbildung von Stellplätzen als oberirdische Garagen ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO; § 12 Abs. 6 BauNVO)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten ist auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO planzeichnerisch festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, die Anlage von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Carports sowie von oberirdischen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme von Müllsammelstandorten und Fahrradgaragen nicht höher als 1,50 m, unzulässig.**
- Unter gekennzeichneten Gehölen und in den gleichzeitig als Fläche für Anpflanzungen festgesetzten Flächen sind auch die vorgenannten Ausnahmen nicht zulässig.**
- Zufahrten und Wege sind nur im erforderlichen Umfang zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO; § 12 Abs. 6 BauNVO)**
- Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung finanziert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauNVO)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 vom Hundert der zulässigen Geschosshöhe mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne Förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Wohngebäude im Baugelände zusätzlich erbracht wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauNVO)**
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)**
- Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- oder unterbauten Flächen wiederherzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)**
- Grundstückzufahrten, nicht überdeckte Stellplätze und Zugewegungen außerhalb von Tiefgaragen sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverschluss, Asphaltierung und Betonierung sind hier nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)**
- Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätzen in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch zu gestalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)**
- Drainagen sowie bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)**
- Aus Artenschutzgründen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:**
 - Unvermeidbare Füllungen von Gehölen oder Bäumen sind gemäß § 39 BAuSchG nur im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28./29.2. vorzunehmen.
 - Eine Fällung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von über 30 cm ist nur im Zeitraum vom 1.12. bis zum 28./29.2. vorzunehmen bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach vorheriger Begutachtung und Ausschluss von Fledermausvorkommen durch einen Sachverständigen.
 - Ein Abriss von Gebäuden darf unter Berücksichtigung der Brutzeit von Vögeln nur im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28./29.2. vorgenommen werden, außerhalb dieser Zeit nur nach vorheriger Begutachtung durch einen Sachverständigen. Mit der Abrissgenehmigung ist die Auflage zu verbinden, dass keine Fledermäuse geschädigt werden dürfen. Hierzu ist ein Fledermaus-Gutachter hinzuzuziehen. Bei bedeutenden Quartieren sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.
 - Für den Verlust potenzieller Fledermausquartiermöglichkeiten in und an den abzubrechenden Gebäuden und zur Entwicklung des Lebenspotenzials ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA8 für jedes neu errichtete Wohngebäude ein Fledermaus-fassadenquartier in mindestens 3 m Höhe und ein Nistbaugequ海岸 anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind mindestens 70% der Dachflächen vegetationsfähig zu gestalten, dauerhaft extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 8 cm betragen. Davon ausgenommen sind technisch begründete Fälle wie Belichtungselemente, befestigte Dachterrassen, die als Retentionsdächer auszubilden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 14 und Nr. 25 a BauNVO)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA4 bis WA8 sind mindestens 70% der Dachflächen vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 8 cm betragen. Davon ausgenommen sind technisch begründete Fälle wie Belichtungselemente, befestigte Dachterrassen, die als Retentionsdächer auszubilden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauNVO)**
- Die nicht überbauten Teile von Tiefgaragen sind vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft intensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Zugänge, Zufahrten, technische Anlagen oder andere befestigte Flächen wie Terrassen, Wege, Stellplätze oder Spielplätze auf der Tiefgarage. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 50 cm betragen. Herausragende Teile von Tiefgaragen, Stützenden einschließlich erforderlicher Absturzschuttschienen von mehr als 1,0 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauNVO)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind Dachflächen von Carports/ Sammelcarports vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 6 cm betragen. Wandflächen von Carports/ Sammelcarports sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauNVO)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA4 bis WA8 sind Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports von mehr als 25 m² Größe mit Flach oder flach geneigten Dach bis 10° Dachneigung vegetationsfähig zu gestalten und extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauNVO)**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)**
- Von der Pommerstraße zu den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 wird über die Fläche zum Anpflanzen "2" ein Fahrrecht zugunsten von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)**
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)**
- An den festgesetzten Baumstandorten in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 sowie südlich entlang der Planstraße sind standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Baumstandorten kann mit Rücksicht auf verkehrs- oder erschließungstechnische Anforderungen abgewichen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauNVO)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 ist je angefangene 4 oberirdische Stellplätze ein standortgerechter, einheimischer Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO)**
- Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbündel festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an der selben Stelle zu leisten. Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Qualitäten zu verwenden (Arten: vgl. Erläuterungsbericht zum Grünordnerischen Fachbeitrag):
Einzelbäume großkronig, mittelkronig bzw. kleinkronig (s. Planzeichnung (Teil A))
Laubbäumarten, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 Stammumfang
Fläche zum Anpflanzen "1":
Hecken Sträucher oder Heckenpflanzen, 2x verpflanzt, 100/125 cm, 3-4 Stück/ lfm
Fläche zum Anpflanzen "2":
Die Pflanzflächen unter den Einzelbäumen sind als Blühwiesen anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA8 ist je angefangene 1.000m² Baugrundstück mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anpflanzungen nach den Nr. 9.1 und 9.2 sowie bestehende Bäume können angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauNVO)**

- Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m² durchwurzelbarem Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Schilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO)**
 - Für zum öffentlichen Straßenaum ausgerichtete Grundstückeinfriedungen sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen, in die Drahtzähne integriert sein können, zulässig. Auch zulässig sind Wälle, Naturstein- und Klinkermauern mit einer Höhe von maximal 0,6 m in Kombination mit Hecken aus Laubgehölzen oder naturnaher Bepflanzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO)**
 - Zu erhaltende Gehölze sind bei Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Innerhalb der Wurzelbereiche (Kronenradiusbereich zzgl. 1,50 m) sind Abragungen, Geländeauflösungen, Nebenanlagen einschließlich baurechtlich genehmigungsfreier und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen sowie sonstige Versiegelungen unzulässig. Davon ausgenommen sind die festgesetzten Bäume im Lichtraumpfprofil der Straßen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauNVO)**
 - Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu verlegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauNVO)**
 - Gehölzschrittsmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauNVO)**
 - Festsetzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)**
 - Bis zur Herstellung der erforderlichen Erschließung ist eine Erschließung der Grundstücke Pommerstraße 22, 24 und 26 im Allgemeinen Wohngebiet WA3 über die Pommerstraße zulässig.**
- ### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauNVO und § 84 LBO)
- Fassadengestaltung**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA8 sind die Fassaden der Hauptgebäude in rottem bis rotbraunem oder weißem, cremeweißem oder grauweißem Sichtmauerwerk, in weißem, cremeweißem oder grauweißem Putz oder einer Kombination der genannten Typen herzustellen. Teilflächen von bis zu 35% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.
 - Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen**
Garagen, ausgenommen Carports aus Holz, sind in Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen.
 - Ordnungswidrigkeiten**
Zuhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gemäß § 82 Abs. 3 LBO geahndet werden (§ 82 Abs. 1 LBO).
- ### HINWEISE
- #### 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.
- #### Baumschutzsatzung
- Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Für im Baugenehmigungsverfahren zu beantragende Füllungen sind in die im Bauplanungsplan festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen auf den Ersatzbedarf nach Baumschutzverordnung anzurechnen.
- #### Abweichende Bauweise
- Die Längsbegrenzung der Baukörper im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist auf alle Straßen und Erschließungsflächen zu beziehen, d.h. Kisdorfer Straße und Planstraße.
- Die Längsbegrenzung in den Allgemeinen Wohngebieten WA4 bis WA8 ist auf die der Straße, die der Grundstückserschließung dient, zugewandte Vorderseite der Baukörper zu beziehen.
- #### Begründung nicht überbauter Flächen der bebauten Grundstücke
- Gemäß § 8 Absatz 1 Satz 1 der Landesbauordnung (LBO) sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke
- wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
 - zu begrünen oder zu bepflanzen,
- soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- Die Freiflächen können mit Rasen oder Gras, Gehölz, anderen Zier- oder Nutzpflanzen bedeckt sein. Plattenbeläge, Pflasterungen und dergleichen sind allenfalls dann zu den Grünflächen zu zählen, wenn sie eine verhältnismäßig schmale Einfassung von Beeten usw. darstellen. Die Wahl der Art und Beschaffenheit der Grünflächen bleibt den Verpflichteten überlassen. Auf den Flächen muss jedoch die Vegetation überwiegend, sodass Steinflächen aus Gründen der Gestaltung oder der leichteren Pflege nur in geringem Maße zulässig sind. Es ist dabei unerheblich, ob Schotterflächen oder auch ohne Unterflöte ausgeführt sind. Sie sind keine Grünflächen im Sinne des Bauordnungsrechts, soweit auch hier die Vegetation nicht überwiegt.
- Für die Überwachung der Einhaltung der genannten Anforderungen sind die unteren Bauaufsichtsbehörden zuständig. Bei Verstößen können sie bauaufsichtlich einschreiten und eine ordnungsgemäße Begründung schriftlich anordnen (§ 59 LBO). Mit der Anordnung kann die Bauaufsichtsbehörde für den Fall der Nichtbefolgung die Festsetzung eines Bußgeldes vorsehen und dazu auf § 82 Absatz 1 Nummer 2 LBO verweisen. Die Überwachung und das Einschreiten stehen im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde.
- #### Hinweis zur Oberflächenwasserklärung
- Zum Schutz des Wasserhaushalts ist das anfallende Oberflächenwasser – entsprechend dem heutigen Stand der Technik – so weit wie möglich auf den Grundstücksflächen zu verbringen. Die Versicherung ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg anzuzeigen.
- Ist jedoch ein Regenwasserhaushaltsausbau an den öffentlichen Kanälen vorhanden, ist dieser gemäß der Abwasseratzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg zwingend zu benutzen (Anschluss- und Benutzungszwang gemäß § 9 Abs. 1 und 6 der Abwasseratzung).
- Gemäß § 5 Abs. 2 der Abwasseratzung kann die Gemeinde die Grundstückseigentümer/ in der Grundstückseigentümer für die Niederschlagswasserbeseitigung vom Benutzungszwang nach § 9 bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung auf deren/ dessen Antrag ausschließen, wenn
- die Beseitigung nach Landeswassergesetz erlaubnispfrei ist (vgl. § 13 LWG in der z. Z. geltenden Fassung),
 - die Bestimmungen gemäß § 13 LWG für die Versicherung von Niederschlagswasser in das Grundwasser in der z. Z. geltenden Fassung eingehalten werden (§ 13 LWG sieht hier eine Anzeigepflicht für bestimmte Benutzungen des Grundwassers vor),
 - wesentliche Belange oder Interessen der anderen Grundstückseigentümer nicht berührt sind, insbesondere keine Beeinträchtigung der anderen Grundstückseigentümer droht.
- Gemäß § 9 Abs. 6 ist, sofern für die Entsorgung des Niederschlagswassers eine teilweise Befreiung vom Benutzungszwang nach § 10 durch die Gemeinde erteilt wird, der Notüberlauf an den Niederschlagswasserhauptkanal anzuschließen.
- Gemäß § 10 Abs. 2 der Abwasseratzung kann die Grundstückseigentümer/ der Grundstückseigentümer auf Antrag vom Benutzungszwang für die Niederschlagswasserbeseitigung befreit werden, wenn die Voraussetzungen nach § 9 erfüllt werden.
- Die weitergehenden Vorgaben der Satzung über die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg sind zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 23.11.2015. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der UMCSHAU am 09.12.2015 erfolgt.
- Aufgestellt aufgrund des geänderten Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 19.03.2018. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der UMCSHAU am 18.07.2018 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauNVO wurde in der Zeit vom 20.05.2021 bis 21.06.2021 durchgeführt. Am 25.05.2021 fand eine Online-Informationsveranstaltung statt.
- Zur Behebung eines Auslegungsfehlers wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauNVO mit einer neuen Auslegungsfrist in der Zeit vom 03.06.2021 bis 05.07.2021 erneut durchgeführt.
- 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 BauNVO mit Schreiben vom 05.05.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Planungs- und Bauausschuss hat am 24.01.2022 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 148 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 148, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.02.2022 bis 25.03.2022 während folgender Zeiten (Mo bis Fr 8 - 12 Uhr und zusätzlich Do 14-18 Uhr bzw. aufgrund der Pandemieausnahme ausschließlich nach Terminvereinbarung) nach § 3 Abs. 2 BauNVO 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 15.02.2022 in der UMCSHAU öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauNVO ausliegenden 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 gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO mit Schreiben vom 21.02.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Henstedt-Ulzburg, den 22.02.2022 (Bürgermeisterin)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Norderstedt, den 29.02.2022 (Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 31.05.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 31.05.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.
Henstedt-Ulzburg, den 31.05.2022 (Bürgermeisterin)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internedresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der preparations von allen Interessierten einsehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 31.05.2022 öffentlich 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 BauNVO) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauNVO) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit ihm am 31.05.2022 in Kraft getreten.
Henstedt-Ulzburg, den 31.05.2022 (Bürgermeisterin)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 31.05.2022, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 148 für das Gebiet „nördlich und östlich der Pommerstraße, südlich der Schlesienstraße und westlich der Kisdorfer Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG über den BEBAUUNGSPLAN NR. 148 „POMMERNSTRASSE / KISDORFER STRASSE“

für das Gebiet: nördlich und östlich der Pommerstraße - südlich der Schlesienstraße - westlich der Kisdorfer Straße - im Ortsteil Henstedt der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

SATZUNGSBESCHLUSS

M 1 : 1.000 31.05.2022

Planverfasser:

ThelenGruppe
SWUP
Landschaft | Stadt | Kommunikation

SWUP GmbH
Harkheider Weg 115 C | 25451 Quickborn
Fon +49 4106 766 88 0 | Fax +49 4106 766 88 0
kontakt@swup.de | swup.de