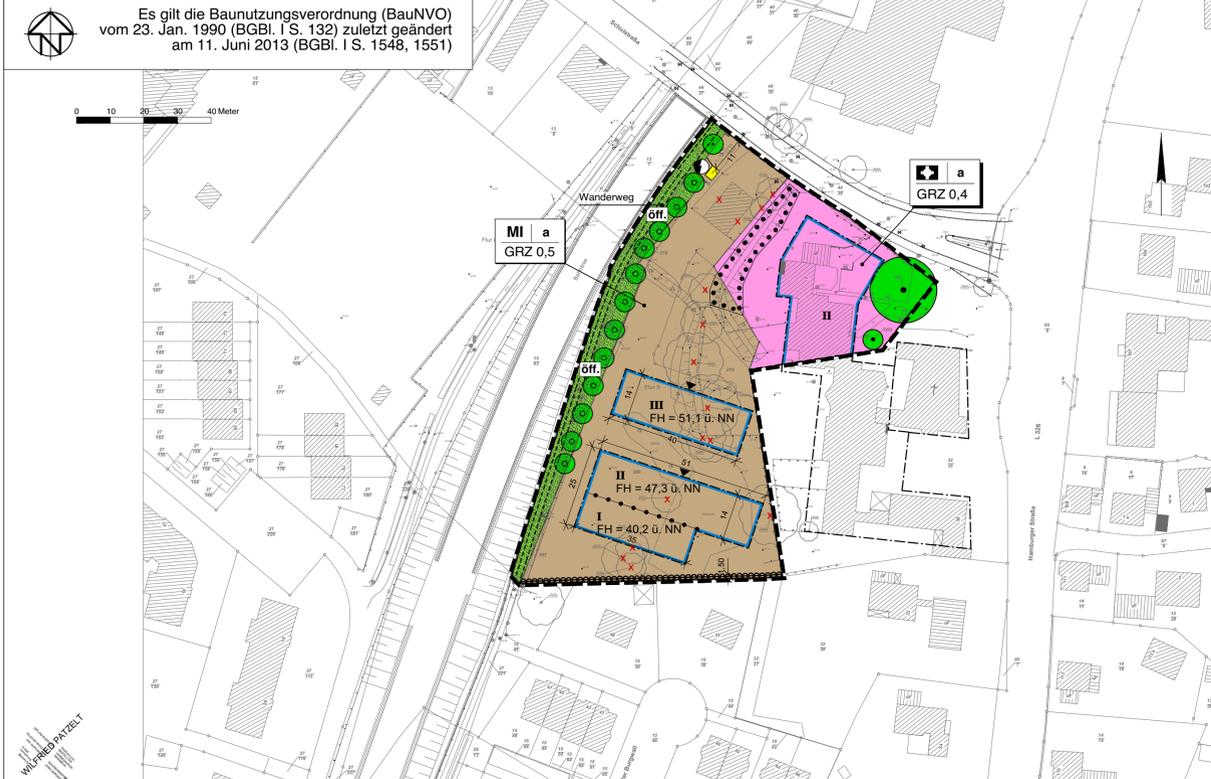


SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "SCHULSTRASSE" 9. ÄNDERUNG

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

MI	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Mischgebiet	§ 6 BauNVO	
GRZ	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO	
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
z.B. FH = 51,1 ü. NN	Firsthöhe	§ 16 BauNVO
a	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO	
Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO	
Fläche für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	
Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		
Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB	
Elektrizität		
Öff.	Öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a+b BauGB		
Bäume, anzupflanzen	§ 9 (1) 25a BauGB	
Bäume, zu erhalten	§ 9 (1) 25b BauGB	
Anzupflanzende Hecke	§ 9 (1) 25a BauGB	
Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25b BauGB	

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
z.B. 276/4	Flurstücksbezeichnung	
	Vorhandene Gebäude	
	Gebäude, künftig fortfallend	
	Bäume, künftig fortfallend	
	Wanderweg	
	Alle Maße sind in Meter angegeben	

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

TEXT TEIL B

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) 6,7,8 BauNVO nicht zulässig.
 - In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebiet wird gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung angegebenen Firsthöhen ist der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut. Der untere Bezugspunkt für das nördliche Baufenster liegt bei 37,6 ü. NN und für das südliche Baufenster bei 36,6 ü. NN. (§ 18 BauNVO)
 - Die festgesetzte maximale Firsthöhe kann ausnahmsweise durch Anlagen der solaren Energiegewinnung und untergeordnete Bauteile bis zu 0,5 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- 2.0 Bauweise und überbaubare Fläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte abweichende Bauweise ist als offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.
 - Die festgesetzten überbaubaren Flächen dürfen durch Terrassen und Balkone bis maximal drei Meter überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.0 Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB
- Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang
Sträucher: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60/100 cm
 - Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier angefangener Stellplätze mindestens ein Laubbäum zu pflanzen.
 - Die Anpflanzungen von Bäumen in den öffentlichen Grünflächen können variabel vorgenommen werden. Die Mindestanzahl der Bäume ist einzuhalten.
 - Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cm durchwurzelbarem Raum mit geeignetem Substrat 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 Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
 - Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Artenspektren und Qualitäten zu verwenden:
 - Bäume in den öffentlichen Grünflächen heimische, mittel- oder großkronige Laubbaumarten (z.B. Ahorn-Arten, Hainbuche, Wild-Birne, Eiche, Sorbus-Arten, Linden-Arten)
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang bzw. Solitär, 3 x verpflanzt, 200-250 cm Höhe
 - Bäume auf Stellplätzen heimische, klein- oder mittelkronige Laubbaumarten (z.B. Ahorn-Arten, Hainbuche, Crataegus-Arten, Wild-Birne, Sorbus-Arten)
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang
 - Hecken standortgerechte Laubgehölze (Buche, Hainbuche, Liguster u.ä.)
Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm
3-4 Pflanzen pro lfm
- 4.0 Schutzmaßnahmen für Boden- und Wasserhaushalt** § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Sämtliche befestigten Bodenbeläge (Terrassen, Zuwegungen, Stellplätze etc.) 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.
 - Der Oberflächenabfluss ist so weit wie möglich auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.
- 5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Für die Eingriffe der 9. Änderung des B-Plans Nr. 35 ist planextern auf 2,810 qm Ausgleich zu leisten. Den Eingriffen werden Ausgleichsmaßnahmen im Ökokonto der Gemeinde Henstedt-Ulzburg zugeordnet.
Ökokonto B-Plan Nr. 127 Langes Stück 560 qm für das Schutzgut Boden
Ökokonto B-Plan Nr. 127 Langes Stück 2.250 qm für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
- 6.0 Gestalterische Festsetzungen** § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO
- Im Mischgebiet sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in rot bis rotbraunem Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen von bis zu 40 % der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.

Verweis

Ordnungswidrigkeit
Nach § 82 (1) Nr. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die textliche Festsetzung 6.1 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 (3) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweis

Aus Artenschutzgründen sind folgende Fristen zu berücksichtigen:
Unvermeidbare Gehölzfällungen sind in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar vorzunehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschuss vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Umschau am erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.
- 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 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 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 bis während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Umschau am ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach öffentlicher Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Umschau am bekanntgemacht.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 3 BauGB am zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert.

- Henstedt-Ulzburg, den Siegel
..... (Bürgermeister)

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

Henstedt-Ulzburg, den Siegel
..... (Bürgermeister)

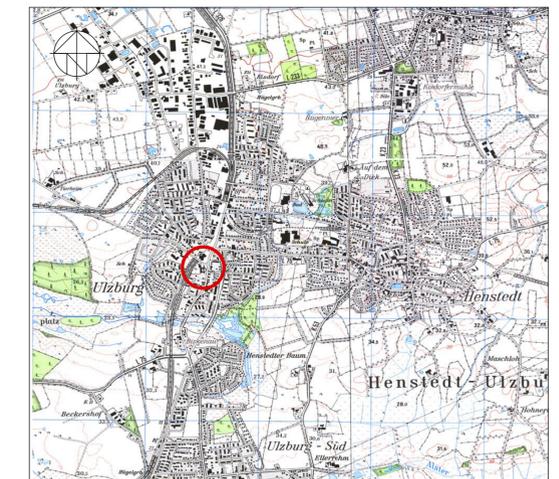
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am in der Umschau bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die 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 in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den Siegel
..... (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 "Schulstraße", 9. Änderung, für das Gebiet: östlich der AKN - nördlich der Bebauung Alter Burgwall - südlich der Schulstraße - westlich der Kreuzkirche im Ortsteil Ulzburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan 1 : 25.000

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "Schulstraße" 9. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften



Für das Gebiet
östlich der AKN - nördlich der Bebauung Alter Burgwall - südlich der
Schulstraße - westlich der Kreuzkirche
im Ortsteil Ulzburg

**ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG**
Baum · Schwormstedde GbR
22087 Hamburg, Graumannsweg 69
Tel. 040 / 44 14 19
Fax. 040 / 44 51 05

Entwurf zur 2. erneuten Auslegung
Stand 23.09.2016

Bearbeitet : Baum, Gomes-Martinho, Pasdzior, Stellmacher, Warning Projekt Nr. : 1200