

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 114 „NAHVERSORGUNG ULZBURG SÜD“

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Es gilt die Bauordnungsverordnung - BauNVO 1990 vom 23. Januar 1990
M 1 : 500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes** (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
 - SO 1** Sonstiges Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmarkt" (§ 11 BauNVO)
 - SO 2** Sonstiges Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelverbraucher- und Drogeriemarkt" (§ 11 BauNVO)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18-22 BauNVO)
 - GRZ 0,9** Grundflächenzahl als Höchstmaß, zum Beispiel 0,9 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - GR 300 m²** Grundfläche als Höchstmaß, zum Beispiel 300 m² (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - I** zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zum Beispiel 1 Vollgeschoss (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - VK 1.200 m³** zulässige Verkaufsfäche als Höchstmaß, zum Beispiel 1.200 m² unter Beachtung der textlichen Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - FH 10,00m** Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, zum Beispiel 10,00 m über Oberkante Bordstein bzw. Gehweg (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - GH 8,00m ü. OKFF** Gebäudehöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, zum Beispiel 8,00 m über Oberkante Fertigfußboden (OKFF), unter Beachtung der textlichen Festsetzung zur OKFF-Höhenlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)
 - o/a** offene Bauweise / abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Stellung der baulichen Anlagen, hier: Hauptfluchtstrichtung**
- Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - 550 m²** Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke, zum Beispiel 550 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - St** Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO)
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
 - Werbeplan** Flächen für die Aufstellung von Werbeplanen
- Flächen, die von der Bebauung freizulassen sind, und ihre Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - KS** Knickschutzstreifen
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - St** Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - ▼** Ein- bzw. Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Hauptversorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Unterirdische Abwasserleitung

- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Gr** Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - A** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "A", zugeordnete Ausgleichsfläche zum B-Plan Nr. 91 "Südlich auf dem Damm"
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - G** mit einem Gehrecht (G) zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
- Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - L** Lärmschutzwand mit Angabe zur Höhe
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für Bindungen für Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - U** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Gr** Anpflanzen von hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen, Qualität 18-20 cm Stammumfang in 1,30 m Höhe
 - Gr** Anpflanzen von Knicks
 - Gr** Anpflanzen von extensiver Dachbegrünung
 - Gr** Erhalt von Bäumen
 - Gr** Erhalt von Knicks
- Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - S** Gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BtSchG i. V. m. § 21 NatSchG
- Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter**
 - Bestehende Flurstücksgränze mit Flurstücksbezeichnung
 - Bestehender Baum / Bestehendes Gebäude
 - Bestehende Geländehöhe bezogen auf NN, z.B. 32,18 m / Bestehende Böschung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innere des Sonstigen Sondergebietes SO 1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmarkt“ sind folgende Nutzungen zulässig:

 - ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m², Elektroartikeln.

Als zulässiges Kernsortiment des Lebensmitteldiscountmarktes gelten:

 - Nahrungsmittel
 - Getränke
 - Reformwaren
 - Gesundheits- und Drogerieartikel.

Als zulässige zentrenrelevante Begleit-/Randsortimente des Lebensmitteldiscountmarktes gelten:

 - Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
 - Foto, Optik
 - Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungsbezüge (ohne Möbel)
 - Uhren, Schmuck
 - Spielwaren, Sportartikel.

Der Anteil dieser zentrenrelevanten Begleit-/Randsortimente darf in Summe maximal 15 % der Verkaufsfläche betragen.

Die temporäre Aufstellung eines mobilen Verkaufstandes ist im Sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmarkt“ innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der planzeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen „St“ ausnahmsweise zulässig. Die von diesem mobilen Verkaufstand temporär beanspruchte Grundfläche darf 40 m² nicht überschreiten.

Innere des Sonstigen Sondergebietes SO 1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmarkt“ ist die Errichtung von zwei Werbeplanen zulässig.
 - Innere des Sonstigen Sondergebietes SO 2 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelverbraucher- und Drogeriemarkt“ sind folgende Nutzungen zulässig:**
 - ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.950 m², inklusive eines Bäckers mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m²,
 - ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 m²,
 - Elektroartikeln.

Als zulässiges Kernsortiment des Lebensmittelverbraucher- und Drogeriemarktes gelten:

 - Nahrungsmittel
 - Getränke
 - Reformwaren
 - Gesundheits- und Drogerieartikel.

Als zulässige zentrenrelevante Begleit-/Randsortimente des Lebensmittelverbraucher- und Drogeriemarktes gelten:

 - Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
 - Foto, Optik
 - Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungsbezüge (ohne Möbel)
 - Uhren, Schmuck
 - Spielwaren, Sportartikel.

Der Anteil dieser zentrenrelevanten Begleit-/Randsortimente darf in Summe maximal 15 % der jeweiligen Verkaufsfläche betragen.

Die temporäre Aufstellung eines mobilen Verkaufstandes ist im Sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelverbraucher- und Drogeriemarkt“ innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der planzeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen „St“ ausnahmsweise zulässig. Die von diesem mobilen Verkaufstand temporär beanspruchte Grundfläche darf 40 m² nicht überschreiten.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.**
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Innere des Sonstigen Sondergebietes SO 1 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 8,00m über Oberkante Fertigfußboden (OKFF).**

Das Maß gilt inklusive aller Dachaufbauten.

Bezugspunkte für die Gebäudehöhe sind der höchste Punkt der Oberkante des Gebäudes (Dachhaut bzw. Attika bzw. Oberkante Aufbauten) und mit +0,00m die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschossbereich der Gebäude bei 31,50m NN. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO)
 - Innere des Sonstigen Sondergebietes SO 2 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 9,50m.**

Bezugspunkte für die Gebäudehöhe sind der höchste Punkt der Oberkante des Gebäudes (Dachhaut bzw. Attika bzw. Oberkante Aufbauten) und mit +0,00m die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschossbereich der Gebäude bei 31,50m NN.

Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Blitzableiter bzw. Technische Gebäudeausrüstung sind von der festgesetzten Höhenbeschränkung ausgenommen und dürfen diese um maximal 1,50m überschreiten. Solarmodule dürfen die festgesetzte Höhenbeschränkung um maximal 0,50m überschreiten. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO)
 - Innere des Allgemeinen Wohngebietes betragen die maximal zulässigen Firsthöhen der Gebäude für Einzel- und Doppelhäuser 10,00m.**

Bezugspunkte für die Firsthöhe sind der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit +0,00m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließende Straße. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO)
 - Die Ausbildung eines Sockels ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes – für nicht unterkellerte Gebäude mit einer Höhe von 0,5m vorgeschrieben, – für unterkellerte Gebäude mit einer Höhe bis 0,9m zulässig. Die Zwischenhöhen werden von der Möglichkeit der Geländegestaltung zwischen den benachbarten Grundstücken bestimmt.**

Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude und mit +0,00m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließende Straße. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO)
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 mit abweichender Bauweise „a“ sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.** (§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)
 - In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 dürfen Lärmschutzwände an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden.**
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Stellplätze „St“ zulässig.**

Gehwege sind auch innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Flächen mit Gehrechten zulässig.

Bauliche Maßnahmen und bauliche Anlagen zum Abfangen des Geländes sowie Lärmschutzwände sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der Flächen für Stellplätze „St“ zulässig.

- Mindestmaß der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - Eine Abweichung von den festgesetzten Mindestmaßen der Baugrundstücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes um maximal 5% kann auf Antrag zugelassen werden.**
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Garagen unzulässig.** (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 ist die Errichtung von Werbeplanen nur innerhalb der zwei planzeichnerisch ausgewiesenen überbaubaren Flächen mit dem besonderen Nutzungszweck „Werbeplan“ zulässig.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)
 - In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist die Errichtung von Fahnenmasten unzulässig.** (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
 - In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Solaranlagen auf den Dächern nur bis zu einer Flächengröße zulässig, welche die Dachbegrünung gemäß der Text Nr. 11.5 gewährleistet.**
 - Innere des Allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die nach § 63 LBO verfahrensfreien Vorhaben.**
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - In den Wohngebäuden der Einzelhäuser ist eine Wohneinheit zulässig. Eine zweite Wohneinheit ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mehr als 50% der Fläche der Hauptwohneinheit hat und sich nicht im Erdgeschoss befindet.**
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind die Zu- und Ausfahrten des Grundstücks festgesetzt.**

- Außer den gekennzeichneten Zu- und Ausfahrten sind keine weiteren zulässig. - Die Zu- und Ausfahrten können, falls erforderlich, in ihrer Lage parallel zur Straße bis zu maximal 2,00m verschoben werden.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die planzeichnerisch festgesetzten vorhandenen Knicks sind gemäß § 30 BtSchG i.V.m. § 21 NatSchG zu erhalten. Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und beim Rückbau von Knickdurchbrüchen Ersatzpflanzungen und Aufsatzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleibt.**
 - Die fachgerechte Pflege der vorhandenen, mit Erhaltungsgebot belegten Knicks ist zu gewährleisten.**
 - Außer den gekennzeichneten Knickdurchbrüchen sind keine weiteren zulässig.**
 - Bei Knickdurchbrüchen neu entstehende Knicken sind mit Oberboden abzubuschen. Freilegende Wurzeln der angrenzenden Gebölze sind gemäß DIN 18920 fachgerecht zu versorgen.**
 - Innere des Knickschutzstreifen sind das Relief und der Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig.**
 - Einfriedungen entlang von Knicks sind unzulässig.**
 - Geh- und Radwege, Stellplätze sowie Grundstückszufahrten 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.**
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Die planzeichnerisch festgesetzten Lärmschutzwände sind mit den eingetragenen Höhen herzustellen. Lärmschutzwände müssen Bodenschluss haben.**
 - In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind für Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen, passive Schallschutzmaßnahmen für den Lärmpegelbereich LPB IV nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten erforderlich.**

Dem genannten Lärmpegelbereich IV entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Außenlärmpegel La	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ R _{w,eres}	Wohnräume ²⁾ (dB(A))
IV	66-70	40	35

¹⁾ Resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen).
²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der einseitige Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des genannten Lärmpegelbereiches IV genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
- Anpflanzen 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 BauGB)
 - Die öffentlichen Knickschutzstreifen sind als Wiesenflächen anzulegen.**
 - In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist zur Begrünung der Stellplatzanlagen für je angefangene Stellplätze ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum der Qualität 18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen. Es sind Gehölzarten gemäß der Text Nr. 13.7 zu verwenden.**
 - Die planzeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen und die im Sonstigen Sondergebiet SO 1 planzeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf diese Festsetzung anrechenbar.**
 - Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.**
 - Alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern (Rammenschutz).**
 - Innere des Sonstigen Sondergebietes SO 2 planzeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen mit der Bezeichnung „I“ sind als blütenreiche Sträucher zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.**
 - Die übrigen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 planzeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen sind flächig mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.**
 - In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind mindestens 55% der Dachflächen extensiv zu begrünen. In technisch begründeten Fällen ist ausnahmsweise eine Abweichung um höchstens 5% zulässig. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.**
 - Freistehende Lärmschutzwände sind beidseitig mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.**

- Für die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 und in der Qualität 18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe, vorzunehmen.**
- Für Ersatz-Baumpflanzungen an der Straße Dammtücken sind einheitliche Baumarten zu den bereits vorhandenen zu verwenden.**
- Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 Abs. 1a BauGB)
 - Den Eingriffen aus dem Bebauungsplan Nr. 91 „Südlich auf dem Damm“ werden:**
 - a) die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „A“ und
 - b) Ausgleichsmaßnahmen auf einer m² großen Teilflächen des Flurstücks / Flur der Gemarkung als Ausgleich zugeordnet.
 - Den Eingriffen aus den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 werden**
 - a) die Dachbegrünung gemäß der Text Nr. 11.5,
 - b) die Anpflanzungen gemäß der Text Nr. 11.2, 11.4 und 11.6,
 - c) der Knickersatz über ... laufende Meter Länge auf dem Flurstück ... / Flur ... der Gemarkung ... und
 - d) Ausgleichsmaßnahmen auf einer m² großen Teilflächen des Flurstücks / Flur ... als Ausgleich zugeordnet.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
- Gestalterische Festsetzungen**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in roten bis rotbraunen Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen von bis zu 35% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 46° zulässig. Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung sind nur zulässig für Erker, Vorbauten, Wintergärten und Dachaufbauten. Die Dächer sind mit Pfannen in roten bis rotbraunen und schwarzen Farbtönen einzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis 50% der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt.**
 - In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten können untergeordnete Anbauten vollverglast ausgeführt werden.**
 - Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 ist die Seitenwand der Anlieferung als geschlossenes Gelände mit einer Höhe von mindestens 1,10m auszubilden.**
 - In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Werbeanlagen nur an den Gebäuden als Stätte ihrer Leistung in baulich untergeordneter Größe und Form sowie zusätzlich als freistehende Werbeanlagen an maximal zwei Standorten in Form von Pylonen zulässig. Das zusätzliche Aufstellen von Fahnenmasten ist nicht zulässig.**

Mit dem Gebäude verbundene Werbetafeln dürfen eine Größe von 10 m² nicht überschreiten.

Die Werbepläne dürfen maximal eine Größe von 10,00m Höhe und 2,50m Breite haben. Bezugspunkt für die Höhe ist der höchste Punkt der Oberkante des Pylons und mit +0,00m die Oberkante des Geländes des Grundstücks im Bereich des Aufstellortes.

Leuchtschilder, Lichtwerbung und beleuchtete Werbeanlagen sind zulässig, außer solche mit blinkendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht.
 - Innere des Sonstigen Sondergebietes SO 1 und SO 2 sind bei der Stellplatzbepflanzung folgende Baumarten zu verwenden:**

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Alnus in den Sorten 'Deborah', 'Emerald Queen'	- Erle
Alnus x spaethii	- Erle
Corylus colurna	- Baum-Hassel
Gleditsia triacanthos	- Dornenlose Gleditsie
in den Sorten 'Enermis', 'Skyline'	
Ostrya carpinifolia	- Gemeine Hopfenbuche
Quercus palustris	- Sumpf-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	- Robinie
in den Sorten 'Nyrisej', 'Semperlorens'	
Sophora japonica	- Schnurbaum
Tilia x euchlora	- Krim-Linde
- Festsetzungen aus anderen Bebauungsplänen**
 - Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle anderen planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen der vorhergehenden Bebauungspläne Nr. 114, Nr. 114 - 1, Änderung, Nr. 91 und Nr. 108, die den Geltungsbereich betreffen, außer Kraft.**

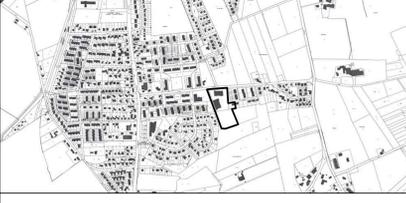
HINWEISE

- Baumschutzsatzung**
Es gilt die Baumchutzsatzung der Gemeinde Ulzburg. Für im Baugenehmigungsverfahren zu beantragende Fällungen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen auf den Ersatzbedarf nach Baumchutzsatzung anrechenbar.
- Beachtung DIN 18916**
Bei Pflanzmaßnahmen sind die Normvorschriften der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarten“ (Stand August 2002) zu beachten, anzunehmen und einzuhalten.
- Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb bzw. am Rand befestigter Flächen sind:
a) Pflanzgruben mit mindestens 12m Durchmesser bei Anbau mit einer Breite von mindestens 2,0m und einer Tiefe von mindestens 1,0m mit geeignetem Substrat herzustellen, welches bei Verdichtung zum Erreichen der Tragfähigkeitsanforderung an den Baugrund der vorgesehenen Verkehrsfläche einen ausreichenden Wasser- und Luftaustausch gewährleistet.
- b) offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Flächen/Baumstümpfen von mindestens 6m² herzustellen.
- c) Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Tafelstationen etc. sind innerhalb der Bepflanzungen nicht zulässig.
- Beachtung DIN 18920, RAS-LG-4**
Bei Baumaßnahmen sind die Normvorschriften der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (Stand Juli 2014) zu beachten, anzunehmen und einzuhalten. Zu erhaltende Knick und zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften (DIN 18920, RAS-LG-4) zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- Dauerhafte Geländeauflösungen oder -abgrabungen sind im Wurzelbereich (Konzentrationbereich zzgl. 2m) von zum Erhalt festgesetzten Bäumen unzulässig.
- Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche zu erhaltender Gehölze zu verlegen.
- Beachtung Lichtraumprofil**
Für Baumpflanzungen an Straßen und Zufahrten sowie im Bereich von Stellplatzanlagen sind nur Bäume zu verwenden, deren Kronensatz mindestens in 2,80m Höhe beginnt und damit auf das erforderliche Lichtraumprofil für Fahrzeugverkehr geschnitten/gezoogen ist.
- Wiederherstellung Bodenschlössigkeit**
Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.
- Insektenfreundliche Beleuchtung**
Für die Beleuchtung von Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen sollen nur insektenfreundliche Leuchten und Leuchtmittel verwendet werden.

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG über die 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 114 „NAHVERSORGUNG ULZBURG SÜD“

Für das Gebiet: östlich der Bebauung Neuer Damm - Südlich der Straße Dammtücken - Westlich des Rotkehlchenweges - Nördlich der Ausgleichsflächen im Ortsteil Ulzburg Süd

FASSUNG FÜR DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
M 1 : 500 28.06.2016



Planverfasser:

SWUP GmbH
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Landschaftsdesign

Bahnhofstraße 40/41 92749 Bielefeld
Telefon 051 397 38-49 Telefax 051 397 38-49
swup.bielefeld@swup.de

Hankelstraße Weg 135 C 29453 Bielefeld
Telefon 051201 1748 88 80 Telefax 051201 1748 88 81
swup.hankel@swup.de

Lindenstraße 48 27459 Seeburg
Telefon 05378 1225 47 Telefax 05378 1225 65
swup.hankel@swup.de

Dipl.-Ing. Martin Seeburg
Dipl.-Ing. Kurt Wilken
Dipl.-Ing. Matthias Franke
www.swup.de