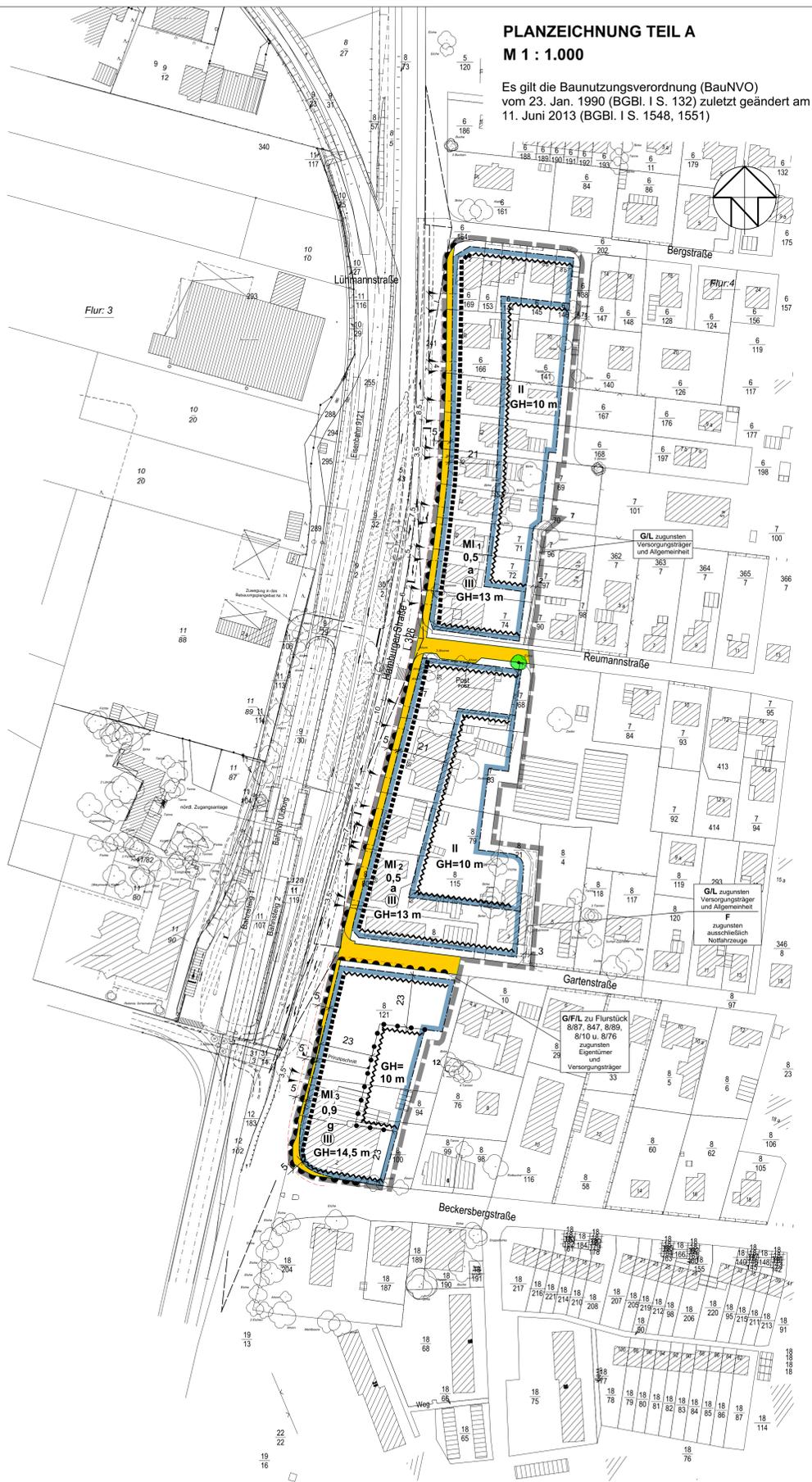


SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT - ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 86, 2. ÄNDERUNG "HAMBURGER STRASSE - NÖRDLICH BECKERSBERGSTRASSE"

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)



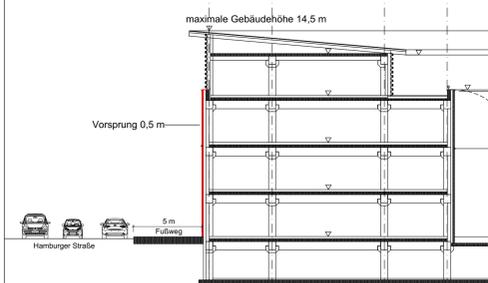
ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- MI** Mischgebiete § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- z.B. **GH = 14,5 m** Gebäudehöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO
- z.B. **0,9** Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO
 - III** Zahl der Vollgeschosse zwingend § 16 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen und Baulinien § 9 (1) 2 BauGB**
- a** Abweichende Bauweise § 22 BauNVO
 - g** Geschlossene Bauweise § 22 BauNVO
 - Baugrenze § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich für Ein- und Ausfahrt
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a + b**
- Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB**
- G/F/L** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
 - G/L** Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
 - F** Mit Fahrrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
- Umgrenzung der Flächen mit Verkehrsmitteln zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB**
- Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, LPB)
 - LPB III
 - LPB IV
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung § 1 und § 16 BauNVO

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorgesehene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Sichtdreieck
- Verkehrsgrün
- Alle Maße sind in Meter angegeben

PRINZIPSCHNITT (ohne Normcharakter)



TEXT TEIL B

Die in Text (Teil B) getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 "Hamburger Straße - nördlich Beckersbergstraße" (Ursprungsplan) gelten unverändert fort. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung werden lediglich folgende textliche Festsetzungen geändert, ergänzt oder entfallen gänzlich:

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 1.3 entfällt
- 1.4 entfällt
- 1.6 Im III. Vollgeschoss und in den Staffelgeschossen sind nur Wohnnutzungen zulässig. (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)
- 1.7 Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung angegebene Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut der Gebäude und der untere Bezugspunkt (+ 0,00m) die Oberkante der Straße die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 1.8 Die in den MI 1 und MI 2 festgesetzte GRZ von 0,5 kann durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden
- 2.0 Bauweise und überbaubare Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- 2.2 Die festgesetzten überbaubaren Flächen dürfen durch Tiefgaragen überschritten werden.
- 4.0 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a+b BauGB**
- Bei Neubauvorhaben ist pro angefangene 800 qm zulässig überbaubare Grundstücksfläche ein mittel- bis großkröniger heimischer Laubbaum auf dem Baugrundstück oder an anderer Stelle zu pflanzen. Es sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
- Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
- 6.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO**
- 6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in roten bis rotbraunem Sichtmauerwerk zu gestalten. Teillflächen von bis zu 25 % der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.
- 6.2 Geneigte Dächer sind mit Pfannen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen einzudecken.
- 6.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Anbauten und Nebenanlagen sind mit dem gleichen Außenmaterial den Hauptgebäuden anzupassen. Eine Begrünung der Anlagen ist nicht ausgeschlossen.
- 6.4 Tiefgaragen, die nicht durch Gebäude überbaut sind, sind zu begrünen.
- Hinweise**
- Zur Vermeidung von den Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die Einhaltung der Fallzeit in der Zeit vom 15. März bis zum 30. September gemäß § 27a LNatSchG für den verlustigen Gehölzbestand zu beachten. Im Rahmen der nachfolgenden Planung bzw. der Vorbereitung von Baumaßnahmen ist frühzeitig gutachterlich zu klären, ob Gebäudeanteile, die vom Abriss oder Umbau betroffen sind, Lebensstätten besonders oder streng geschützter Tierarten und/oder Lebensstätten europäischer Vogelarten sind.
 - Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgelbe festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
 - Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cm durchwurzelbarem Raumes 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.01.2013.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Nr. ... erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am durch Abdruck in der Nr. ... hingewiesen.
- 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.
- Die Gemeindevertretung 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 Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am durch Bereitstellung im Internet bekannt gemacht. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am in der Nr.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Henstedt-Ulzburg, den Siegel Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des B-Planes, 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 dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am in bekannt gemacht.

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

Henstedt-Ulzburg, den Siegel

Bürgermeister

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

Henstedt-Ulzburg, den Siegel

Bürgermeister

11. Der Beschluss des B-Planes 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 ortsüblich bekannt gemacht worden.

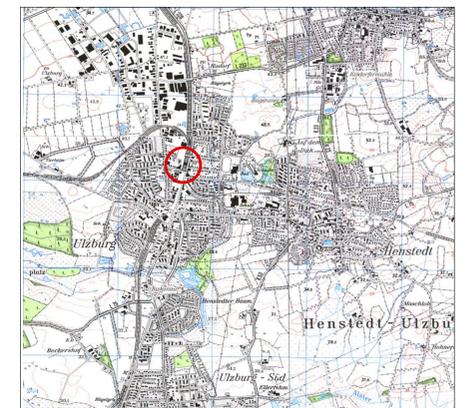
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den Siegel

Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den B-Plan Nr. 86 "Hamburger Straße - nördlich Beckersbergstraße", 2. Änderung, für das Gebiet östlich der Hamburger Straße - nördlich der Beckersbergstraße - südlich der Bergstraße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 86, 2. ÄNDERUNG "HAMBURGER STRASSE - NÖRDLICH BECKERSBERGSTRASSE"



FÜR DAS GEBIET:
östlich der Hamburger Straße - nördlich der Beckersbergstraße -
südlich der Bergstraße

Entwurf
12.09.2016

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

Bearbeitet: Baum / Stellmacher / Gomes-Martinho Gezeichnet: Stellmacher Projekt Nr.: 1267

29.08.2016