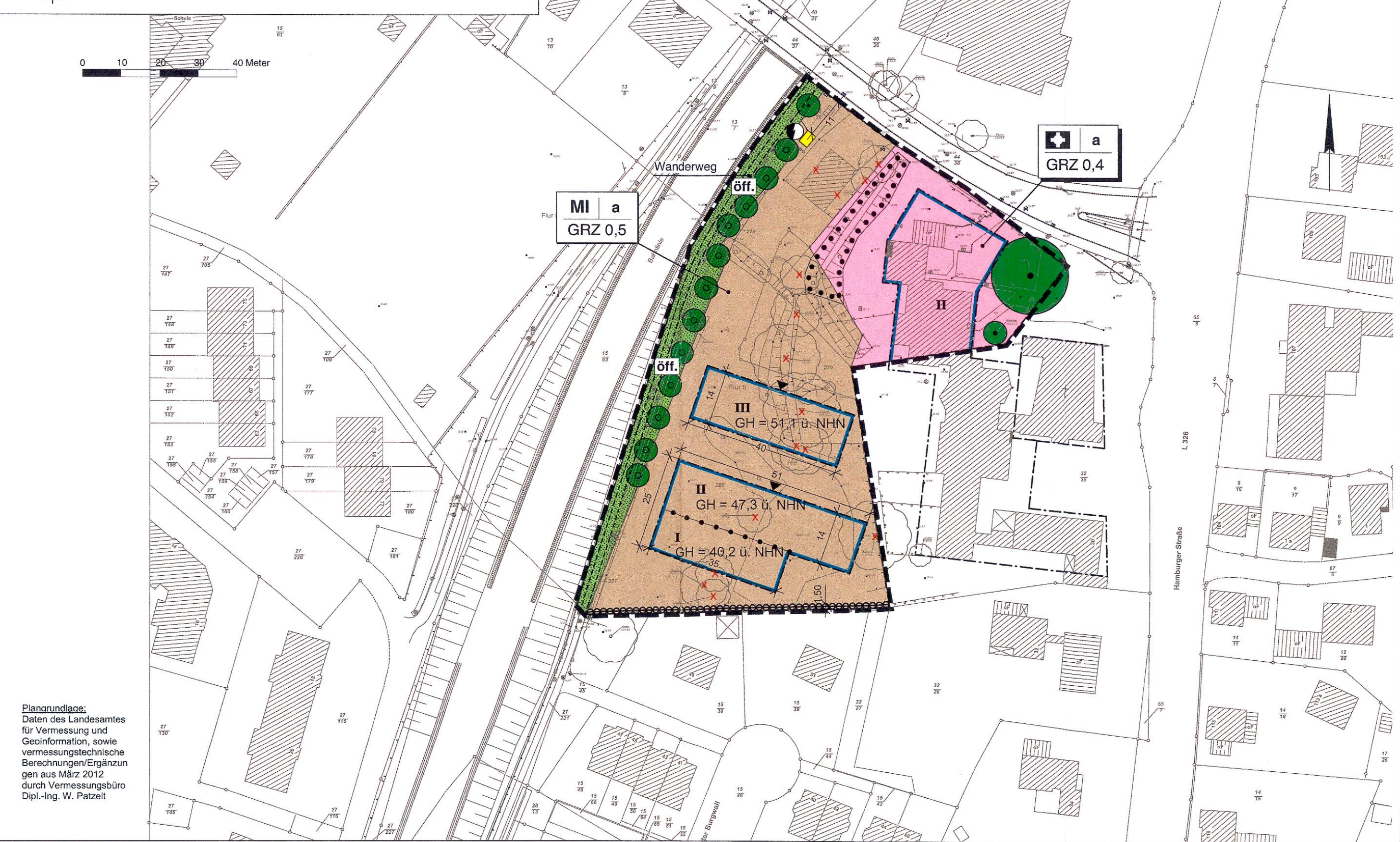


SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "SCHULSTRASSE" 9. ÄNDERUNG

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

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MI Mischgebiet	§ 6 BauNVO
GRZ Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. III	§ 16 BauNVO
GH = Gebäudehöhe, über Normalhöhennull	§ 16 BauNVO
z.B. 51,1 ü. NHN	§ 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	
GrZ 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

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene Flurstücksgrenzen
z.B.	Flurstücksbezeichnung
	Vorhandene Gebäude
	Gebäude, künftig fortfallend
	Bäume, künftig fortfallend
	Wanderweg
Alle Maße sind in Meter angegeben	

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 Gebäudehöhen ist der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut. Der untere Bezugspunkt für das nördliche Baufenster liegt bei 37,6 ü. NHN und für das südliche Baufenster bei 36,6 ü. NHN. (§ 18 BauNVO)
- Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe 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 Laubbaum 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 durchwurzelbaren 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.
- 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
- Hacken
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 rotem 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 Planungsausschusses vom 07.11.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln vom 01.08.2012 bis 12.09.2012 sowie Abdruck in der Umschau am 26.07.2012 erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 08.08.2012 bis 10.09.2012 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 BauGB am 25.07.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 05.11.2012 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 31.01.2013 bis 01.03.2013 während der Öffnungszeiten des Rathauses 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 23.01.2013 in der Umschau und durch Aushang in der Zeit vom 23.01.2013 bis zum 04.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 15.01.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Henstedt-Ulzburg, 21. Aug. 2017 Siegel
Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Der Bürgermeister

Stefan Bauer

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach öffentlicher Auslegung (Nr.5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben erneut in der Zeit vom 13.06.2013 bis 15.07.2013 während der Öffnungszeiten des Rathauses 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 05.06.2013 in der Umschau und durch Aushang in der Zeit vom 05.06.2013 bis zum 15.07.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4a Abs. 3 BauGB am 22.05.2013 zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert.

Henstedt-Ulzburg, 21. Aug. 2017 Siegel
Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Der Bürgermeister

Stefan Bauer

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach öffentlicher Auslegung (Nr.7) wiederholt geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben erneut in der Zeit vom 27.10.2016 bis 28.11.2016 während der Öffnungszeiten des Rathauses 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 19.10.2016 in der Umschau und durch Aushang in der Zeit vom 19.10.2016 bis zum 28.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4a Abs. 3 BauGB am 25.10.2016 zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert.

Henstedt-Ulzburg, 21. Aug. 2017 Siegel
Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Der Bürgermeister

Stefan Bauer

- Der katastermäßige Bestand am 20.09.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Norderstedt, den 14.03.2017

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.03.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 21.03.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, 21. Aug. 2017 Siegel

Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Der Bürgermeister

Stefan Bauer

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

Henstedt-Ulzburg, 21. Aug. 2017 Siegel

Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Der Bürgermeister

Stefan Bauer

- Der Beschluss des Bebauungsplans 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, sind durch Bekanntmachung in der Umschau am 14.03.2017 und durch Aushang vom 14.03.2017 bis zum 14.03.2017 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 31.08.2017 in Kraft getreten.

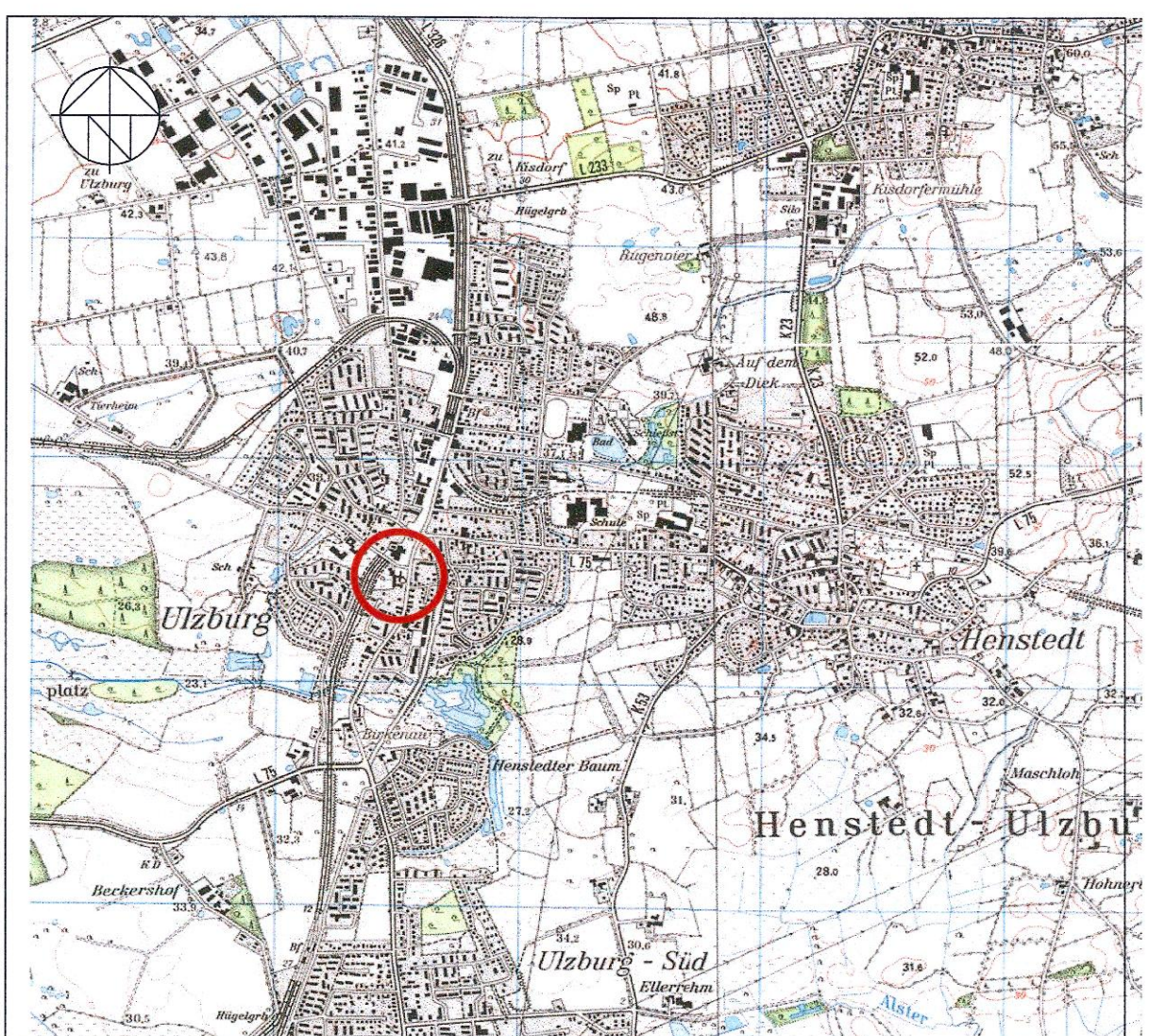
Henstedt-Ulzburg, 31. Aug. 2017 Siegel

Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Der Bürgermeister

Stefan Bauer

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.03.2017 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 - Schwormstedt GbR
22087 Hamburg, Graumannsweg 69
Tel. 040 / 44 14 19
Fax. 040 / 44 91 05

Endgültige Planfassung
21.03.2017 (Gemeindevertretung)

Bearbeitet : Baum, Gomes-Martinho, Pasdzior, Stellmacher

Projekt Nr. : 1200