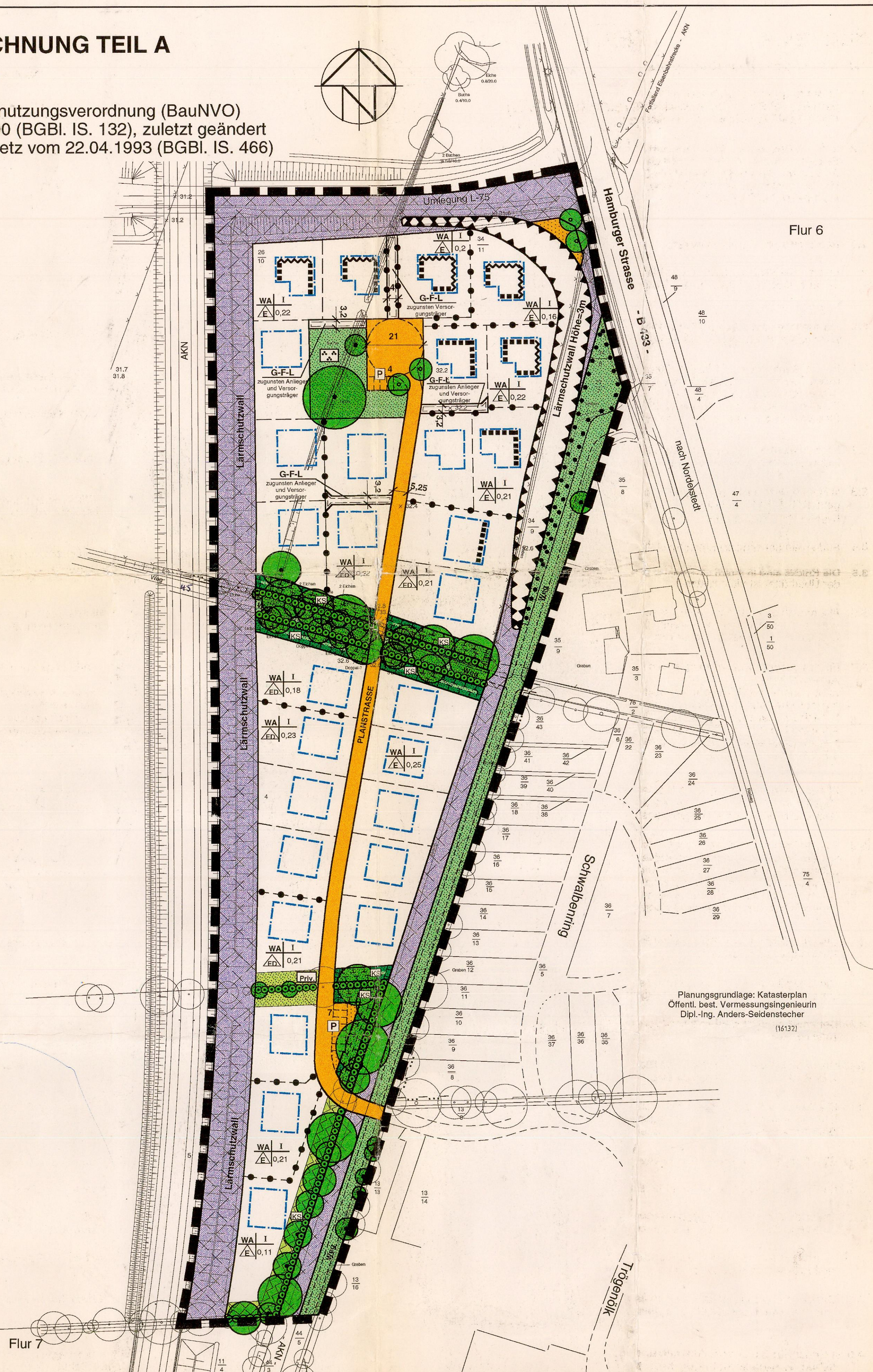


SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 72 "TRÖGENÖLK" 1. ERGÄNZUNG

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1 : 1000

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466)



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB	
WA	Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB	
Dezimalzahl	Grundflächenzahl § 16 BauNVO
Römische Zahl	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB	
E	Nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
---	Baugrenze § 23 BauNVO
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB	
KS	hier: Knickschutzstreifen, von der Bebauung freizuhalten
Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB	
---	Straßenverkehrsflächen
---	Straßenbegrenzungslinie
P	Öffentliche Parkplätze
Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB	
A	Parkanlage
Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB	
Priv	hier: Knickschutzstreifen
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB	
---	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB hier: Knickschutzstreifen

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	
---	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB
●	Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
●	Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
Sonstige Planzeichen	
G-F-L	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
---	Abgrenzung des Maßes der Nutzung § 16 BauNVO
---	Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB
---	Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, LPB)
---	LPB III
---	LPB IV
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB	
---	Knick, zu erhalten § 15 b LNatSchG
---	Maßnahmen gem. Planfeststellungsverfahren
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
---	Vorhandene Flurstücksgrenzen
---	Vorgesehene Grundstücksgrenzen
z.B. 26/8	Flurstücksbezeichnung
---	Wall
z.B. 22.2	Höhenangaben
---	Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün
Alle Maße sind in Meter angegeben	

TEXT TEIL B

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
 - In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
 - In den festgesetzten Baugebieten ist die maximale Traufhöhe 3,50 m. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenfläche des Gebäudes mit der Oberkante der Dachhaut und mit + 0,00 m die Oberkante des Bordsteines, bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße.
- Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB**
 - In allen Baugebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 und 25 BauGB**
 - Für als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18 - 20 cm Stammumfang
Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
 - Im Wurzelbereich (= Traufbereich) zu erhaltender Bäume und Knicks sind Höhenveränderungen unzulässig.
 - Während der Bauzeit ist der Baum- und Knickbestand durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu sichern. Die Traufbereiche sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
 - Außer den gekennzeichneten Knickdurchbrüchen sind keine weiteren zulässig.
 - Die Knicks sind in ihrem Charakter als Baumreihe zu erhalten. Eine Entnahme der Überhälter ist nicht zulässig.
 - Alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen, die gegen Überfahren durch Kfz zu sichern ist.
 - Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Arten und Mindestqualitäten zu verwenden:
a) Straßenbäume, Einzelbäume: heimische Laubbaumarten Hochstämme, dreimal verpflanzt mit Ballen, 18 - 20 cm Stammumfang
b) flächige Pflanzgebole, Lärmschutzwälle, landschaftstypische, heimische Arten der Eichen-Hainbuchen-Gesellschaft Baumarten: Hsl. 2 x verpflanzt 125/150 cm, Straucharten: Str. 2 x verpflanzt 60/100 cm Pflanzdichte: 1 Pfl./1,5 m²
 - Für die Begrünung der aus der Planfeststellung nachrichtlich übernommenen Vegetationsflächen und Ausgleichsflächen gelten die Auflagen des landschaftspflegerischen Begleitplans.
 - Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist auf allen nicht überbauten Flächen nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.
 - Die öffentlichen Parkplätze sind mit Pflaster mit mindestens 3 cm breiten Rasterfugen zu befestigen.
 - Der Oberflächenabfluß der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen ist in naturnah gestalteten RHB zu reinigen.
 - Der entsiegelte Wegebauabschnitt ist zu einer artenreichen Kraut- und Grasflur zu entwickeln.
 - Die öffentlichen und privaten Knickschutzstreifen sind naturnah zu entwickeln. Alle 2 Jahre ist eine Mahd zulässig.
 - Die Inanspruchnahme der Knickschutzstreifen für den Baubetrieb, zu Lagerzwecken oder für die Verbringung von Aushub ist nicht zulässig. Die Flächen sind vor Baubeginn dauerhaft und wirksam einzuzäunen.
 - Eine Nutzung des Weges des Redders für den Baubetrieb ist nicht zulässig.
 - Die Entsiegelung ist im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen vorzunehmen.
 - Carports, Garagen und Nebenanlagen sind durch Kletter- und Schlingpflanzen (je 2,00 m türlose Wandlänge mind. eine Pflanze) zu begrünen.
 - Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen.
 - Der Lärmschutzwall ist mit landschaftstypischen, heimischen Bäumen und Sträuchern gem. GOP zu bepflanzen.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG § 9 (1) 24 BauGB**

In den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Baugebieten sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Östlich der Bundesstraße 433 (Hamburger Straße) sind für Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen, aktive und passive Schallschutzmaßnahmen, gekennzeichnet durch die dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), erforderlich. Den Lärmpegelbereichen sind die in der folgenden Übersicht angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße zuzuordnen.

Lärmpegelbereich:		
Erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß für:		
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büro- räume u.ä.	
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB

Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone usw.) sind im Bereich der lärmbegünstigten Gebäudesite anzuordnen.

Dem Schlafen dienenden Räume sind zu den von den Verkehrswegen abgewandten Gebäudesiten hin zu orientieren. Werden sie ausnahmsweise zu Gebäudesiten hin angeordnet, für die Lärmpegelbereich IV gilt, dann sind die entsprechenden Fenster mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen. Auf die schallgedämmten Lüftungen kann verzichtet werden, wenn ein direktes Lüften zu wenig belasteten Gebäudefronten hin möglich ist.

Abweichungen vom festgesetzten passiven Schallschutz sind möglich, wenn auf der Grundlage der Emissionspegel aus der Lärmuntersuchung Nachweise durch detaillierte Ausbreitungsberechnungen vorgelegt werden.

Im Rahmen der Baugenehmigungen ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

5.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO

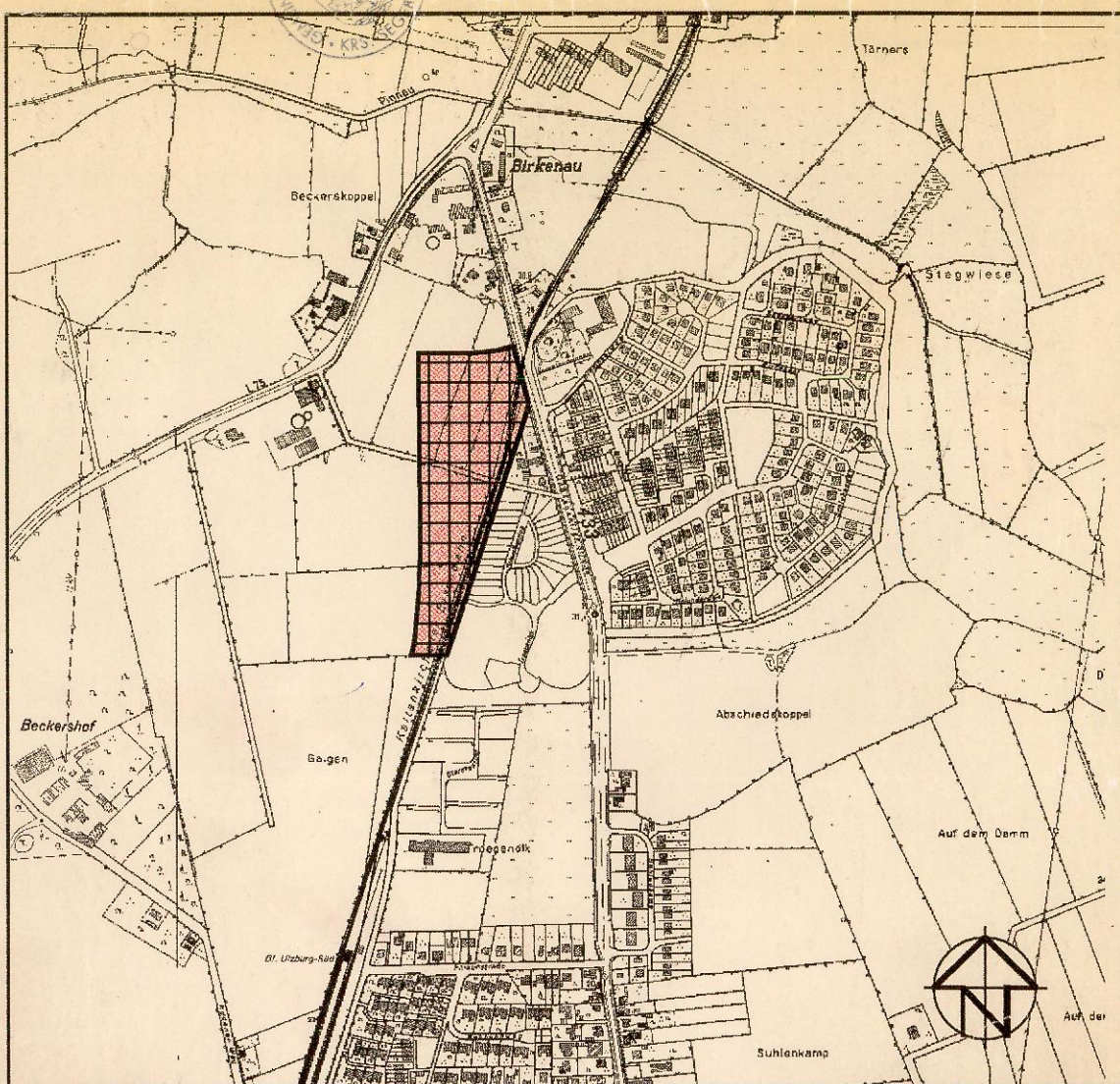
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in roten bis rotbraunen Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen von bis zu 30% der Fassadenflächen sind aus anderen Materialien zulässig.
- In den festgesetzten Baugebieten sind die Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zu gestalten. Die Dächer sind mit Pflanzen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen einzudecken. Abweichend hiervon sind Grasdächer mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig. In diesen Fällen darf das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden und die Traufhöhe im Sinne von Ziff. 1.2 max. 4,50 m betragen.
- Im Geltungsbereich können untergeordnete Anbauten, wie z.B. Wintergärten, vollverglast ausgeführt werden und eine abweichende Dachneigung von bis zu 15° haben.
- Garagen mit Wänden aus Waschbeton sind ausgeschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.05.1997. Das Verfahren wird gemäß § 2 (1) BauGB-MaßG durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Norddeutscher Zeitung am 18.06.1997 erfolgt.
Henstedt-Ulzburg, den 26.06.1998, Siegel (Bürgermeister)
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 21.10.1996 durchgeführt worden.
Henstedt-Ulzburg, den 26.06.1998, Siegel (Bürgermeister)
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.10.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Henstedt-Ulzburg, den 26.06.1998, Siegel (Bürgermeister)
- Die Gemeindevertretung hat am 28.10.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Henstedt-Ulzburg, den 26.06.1998, Siegel (Bürgermeister)
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.11.1997 bis zum 08.12.1997 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Norddeutscher Zeitung am 23.07.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Henstedt-Ulzburg, den 26.06.1998, Siegel (Bürgermeister)
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 20.11.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Henstedt-Ulzburg, den 26.06.1998, Siegel (Bürgermeister)
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, wurde am 20.11.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.11.1998 gebilligt.
Henstedt-Ulzburg, den 26.06.1998, Siegel (Bürgermeister)
- Der katastermäßige Bestand am 15.05.1998 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Schallstraße 5
24163 Kiel
Tel. 0431/67425
Fax. 0431/67889
(öffentl. best. Verm.-Ing.)
9. Die Satzung ist nach § 1 (2) 2 BauGB-MaßG i.V.m. § 6 (2) und (4) BauGB sowie nach § 92 LBO dem Innenminister des Landes Schleswig-Holstein zur Genehmigung vorgelegt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 04. Sep. 1998 Az.: 732.308/64.21 erklärt, daß - er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht, - die geltend gemachten Rechtsverordnungen bestehen und sind.
Henstedt-Ulzburg, den 1.0. Sep. 1998, Siegel (Bürgermeister)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, wird hiermit ausgestellt.
Henstedt-Ulzburg, den 1.0. Sep. 1998, Siegel (Bürgermeister)
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 1 (2) 2 BauGB-MaßG i.V.m. § 6 (2) und (4) BauGB sowie nach § 92 (4) LBO und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 11.0. Sep. 1998 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Eröschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 16. Okt. 1998 in Kraft getreten.
Henstedt-Ulzburg, den 16. Okt. 1998, Siegel (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108, 3113) in Verbindung mit § 2 des BaugB- Maßnahmengesetzes (BaugB- MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.11.1998 und nach Erfolg der Genehmigung durch den Landrat des Kreises Segeberg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 72 "Trögenölk" 1. Ergänzung für das Gebiet: östlich der zukünftigen AKN-Trasse - südlich der verlegten Kadener Chaussee - westlich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 72 im Ortsteil Ulzburg, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen.



Übersichtsplan 1 : 10.000

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 72 "Trögenölk" 1. Ergänzung

Für das Gebiet:

- östlich der zukünftigen AKN-Trasse
- südlich der verlegten Kadener Chaussee
- westlich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 72