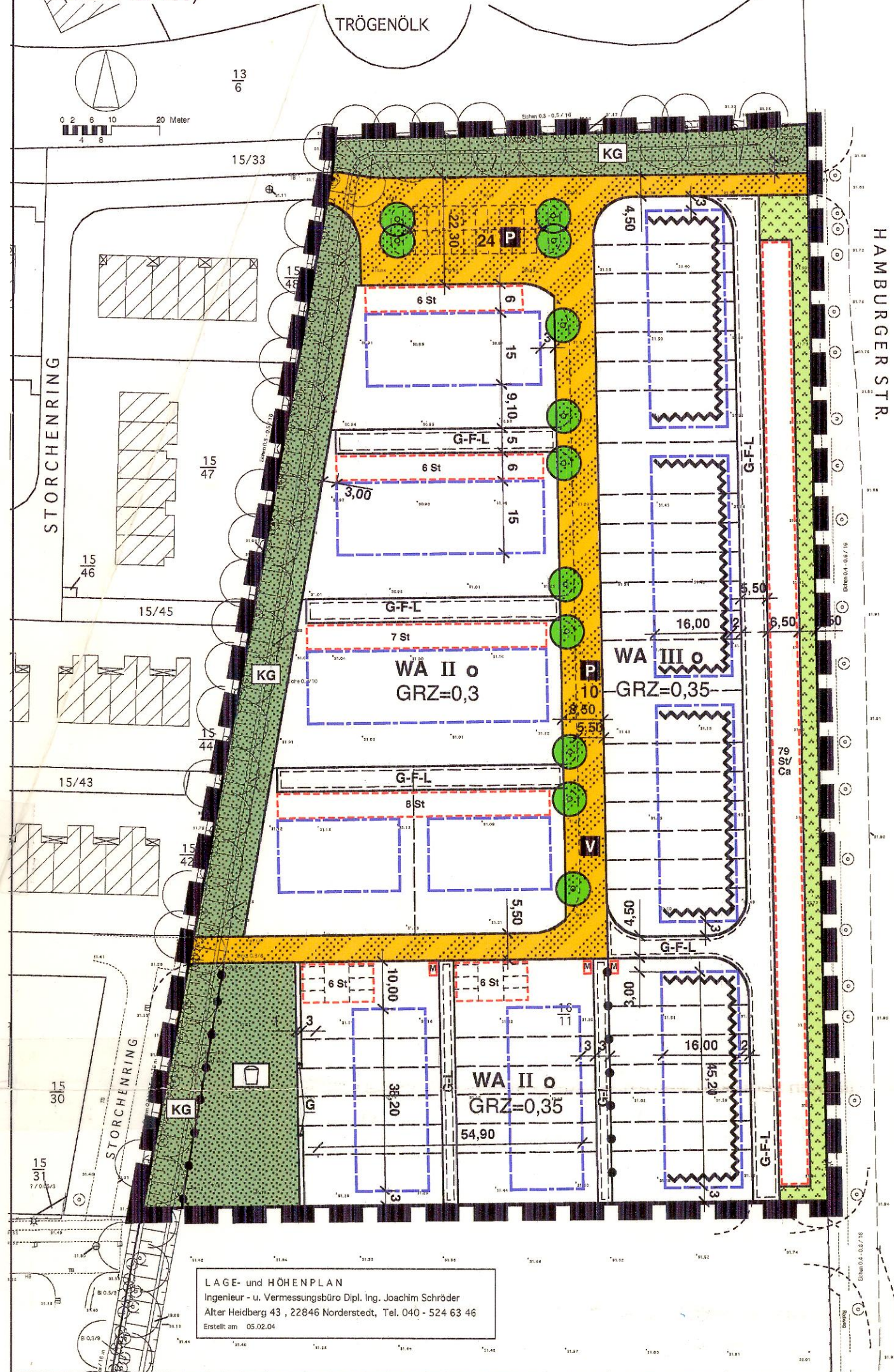


SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT - ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 72, 3. ÄNDERUNG "TRÖGENÖLK"

PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungs-Verordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

WA	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
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 16 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB	
o	Offene Bauweise, § 22 BauNVO
—	Baugrenze § 23 BauNVO
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 BauGB	
St	Stellplätze
Ca	Carports
M	Mülltonnenstandort
Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB	
—	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich
P	Öffentliche Parkplätze
Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB	
KG	Knick- und Grabenerhaltung
—	Kinderspielplatz

	Private Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a, b BauGB
	Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
	Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
	Mit Gehrecht zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB	
	Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, LPB) LPB IV
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	Vorhandene Flurstücksgrenzen
	Vorgesehene Grundstücksgrenzen
z.B. 16/11	Flurstücksbezeichnung
	Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B

- In den in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (gem. § 4 BauNVO) werden gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäude mit drei Vollgeschossen wird die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand) mit 9,0 m über Oberkante Erdgeschossfußboden festgesetzt (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).
- Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als lebende Hecken, auch in Verbindung mit eingegrüntem Maschendraht- oder Holzlattenzaun, mit einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Es sind nur heimische Gehölzarten zulässig.
- Das von Dachflächen und privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist im Gebiet in offenen, bewachsenen Gräben und Mulden zur Versickerung zu bringen. Wo das nicht unmittelbar möglich ist, soll auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden. In Ausnahmefällen sind Versickerungsschächte zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Gebäude als Verblendbauten mit roten bis rotbraunen oder weißen Vormauersteinen oder weißen Putzflächen zu gestalten. Teilflächen von bis zu 50% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur geneigte Dächer mit 15° bis 55° Dachneigung zugelassen. Sie sind mit Pfannen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen einzudecken.
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über der zugehörigen Straßenoberkante bzw. angrenzenden Gehwegfläche liegen.
- Das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf das für Zufahrten, Stellplätze, Zuwegungen und Außensitzbereiche erforderliche Maß zu beschränken. Die befestigten Flächen sind als wassergebundene Flächen und / oder mit großformatigem Steinpflaster zu gestalten. Wasserundurchlässige Befestigungen des Unterbaus sind nicht zulässig.

9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG § 9 (1) 24 BauGB

9.1 In den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Baugebieten sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Östlich der Landesstraße 326 (Hamburger Straße) sind für Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen, 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.	Büroräume u.ä.
IV	40 dB	35 dB

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109 und Beiblatt zu DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990 - IV 850 a - 516.533.11) zu führen. Sofern aus Gründen der Grundrißgestaltung Teile von Schlafräumen an Gebäudefronten, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, unvermeidbar sind, sind entsprechend schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße für die Fassaden der künftigen Gebäude können je nach Stellung der Gebäude und auch geschoßweise niedriger als die festgesetzten Lärmpegelbereiche sein. Sollen niedrigere, als die festgesetzten Schalldämm-Maße ausgeführt werden, so ist dieses durch Einzelberechnung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.02.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Norderstedter Zeitung und der Umschau (Wochenblatt) am 24.03.2004 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Auslegung vom 01.04.2004 bis 15.04.2004 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.05.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 20.04.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.06.2004 bis zum 05.07.2004 während der Öffnungszeiten 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, am 26.05.2004 in der Umschau (Wochenblatt) bekannt gemacht.

Henstedt-Ulzburg, den 14.8.2004

Siegel

(Bürgermeister)

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

....., den Siegel

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.08.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 17.08.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss am 17.08.2004 gebilligt.

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

Henstedt-Ulzburg, den 18.8.2004

Siegel

(Bürgermeister)

10. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung 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 26.8.2004 in Kraft getreten.

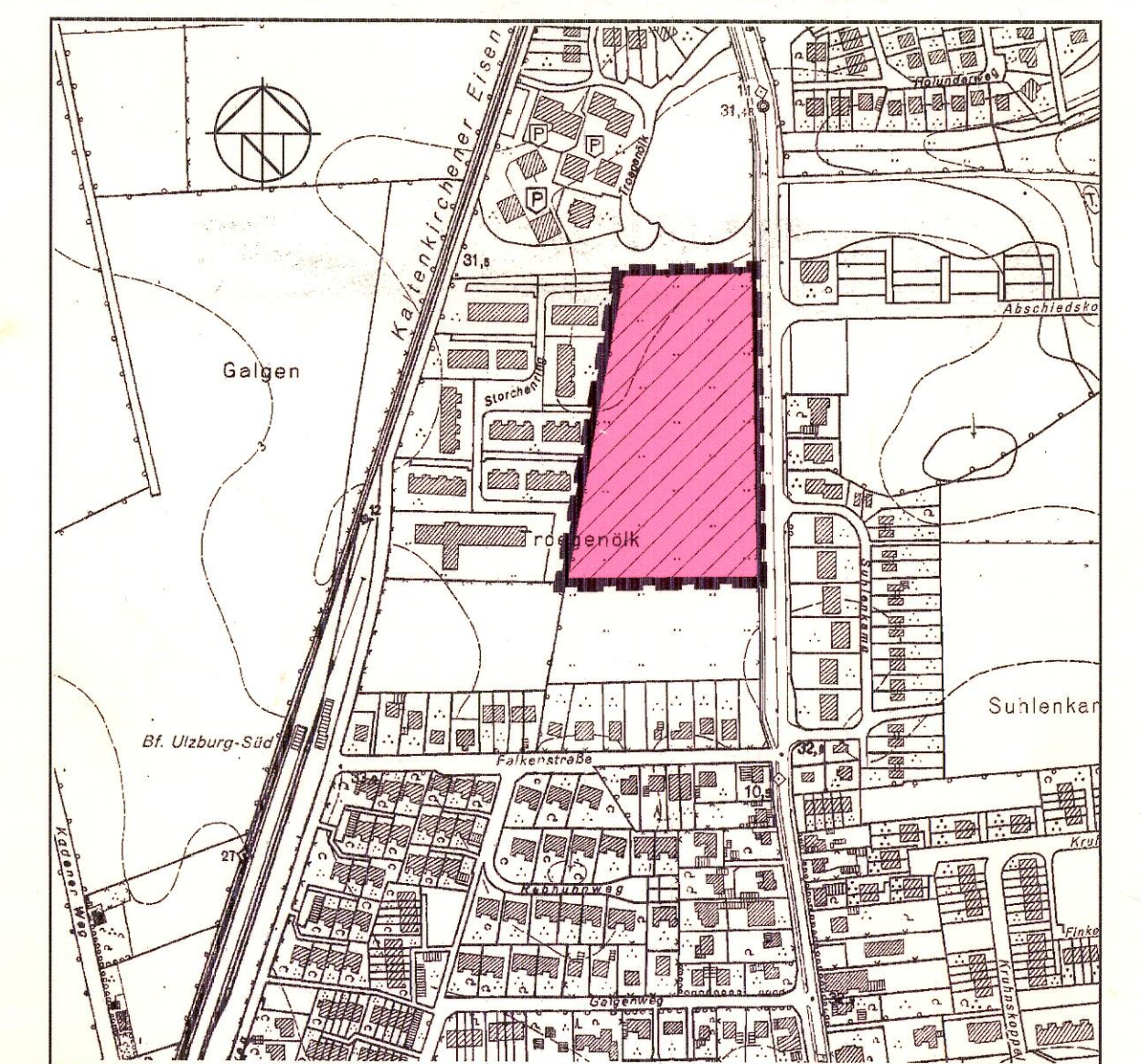
Henstedt-Ulzburg, den 26.8.2004

Siegel

(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.08.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 72, 3. Änderung "Trögenölk" für das Gebiet: westlich der Hamburger Strasse (L 326) - nördlich der Kranichstrasse - östlich der Strasse Storchenring, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan M 1:5.000

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 72, 3. ÄNDERUNG "Trögenölk"



FÜR DAS GEBIET:
WESTLICH DER HAMBURGER STRASSE (L 326) - NÖRDLICH DER
KRANICHSTRASSE - ÖSTLICH DER STRASSE STORCHENRING

Endgültige Planfassung
17.08.2004

Architektur + Stadtplanung
Dipl.-Ing. M. Baum
Graumannsweg 69, 22067 Hamburg

Bearbeitet: Baum Gezeichnet: Schrör Projekt Nr.: 964