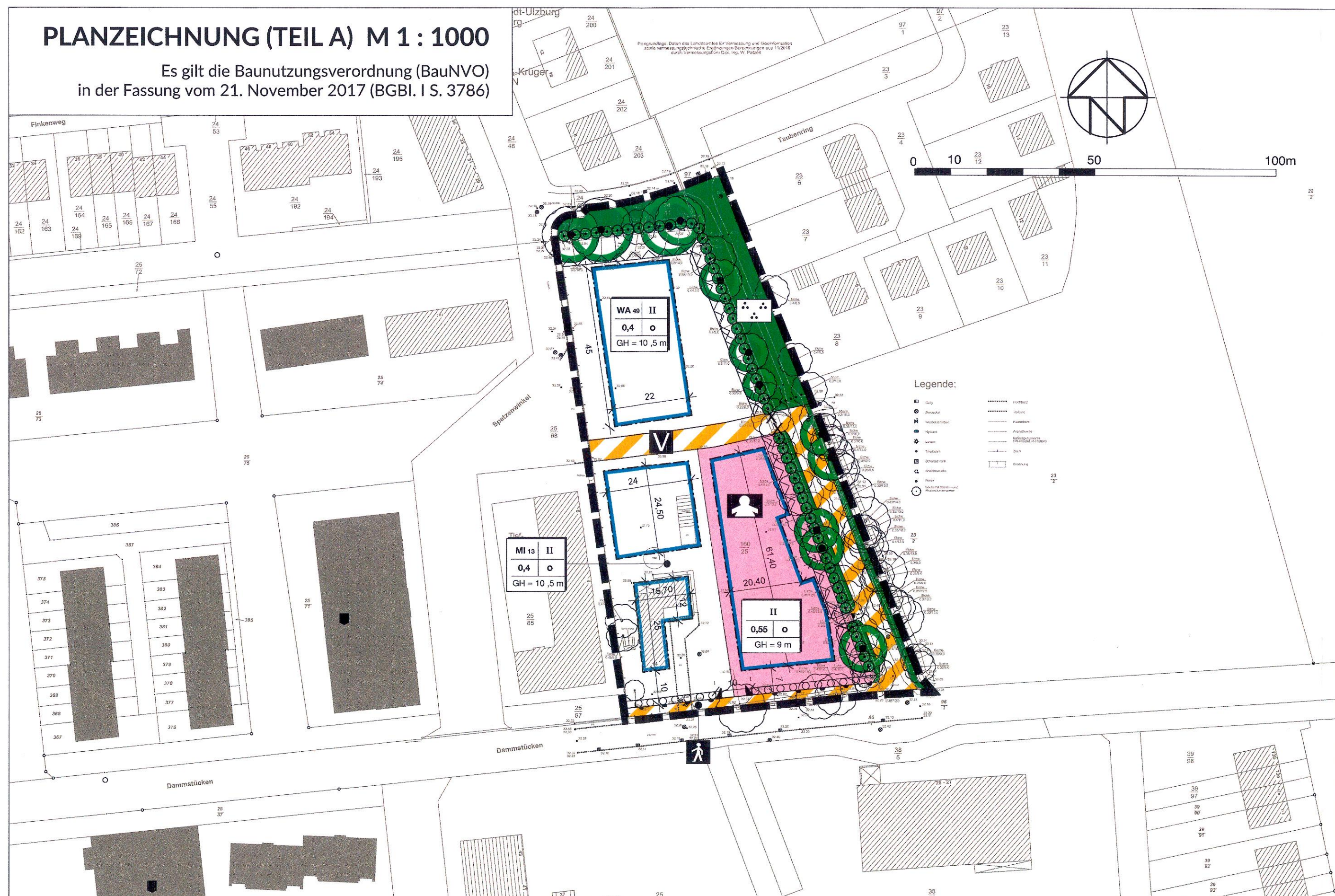


SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 77 "KRUHNSKOPPEL", 5. ÄNDERUNG (KINDERTAGESSTÄTTE) mit örtlichen Bauvorschriften

Für den Bereich: nördlich der Straße Dammstücken - westlich des Spielplatzes - südlich der Straße Taubenring - östlich der Straße Spatzenwinkel im Ortsteil Ulzburg-Süd



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. WA 49	Allgemeines Wohngebiet, mit Nummerierung § 4 BauNVO
z.B. MI 13	Mischgebiet, mit Nummerierung § 6 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	
z.B. 0,4	Grundflächenzahl
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH = z.B. 10,5m	Gebäudehöhe als Höchstmaß
Bauweise und Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise § 22 BauNVO
—	Baugrenzen § 23 BauNVO
Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Zweckbestimmung: Kindergarten
	Flächen, von der Bebauung freizuhalten hier: Knickschutzzone gem. textl. Festsetzung 3.2
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	hier: verkehrsberuhigter Bereich
	hier: Fußweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Einfahrtbereich
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche: Parkanlage
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. 25a+b BauGB
	Hecke, anzupflanzen gem textl. Festsetzung 5.2
	Bäume, zum Erhalt § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung von Art und Maß der Nutzung § 1 BauNVO
Nachrichtliche Übernahme	
	Erhaltung von Knicks mit Überhaltern § 21 LNatSchG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene Flurstücksgrenzen
z.B. 23 71	Flurstücksbezeichnung
	Vorhandene Gebäude
	vorhandene Bäume
	entfallende Bäume

TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Im Mischgebiet sind die zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis 8 (Vergnügungsstätten, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.	
2.0 Maß der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen sind der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m der höchste Punkt der Straßenverkehrsfläche, die das jeweilige Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksf front.	(§ 18 Abs. 1 BauNVO)
2.2 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bei Geschosswohnungsbau mit Tiefgaragen darf maximal 1,40 m über dem höchsten Punkt der zugehörigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen.	
2.3 Zur Installation von Solaranlagen darf die in der Planzeichnung angegebene Höhe baulicher Anlagen um maximal 0,50 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)	
2.4 Zum Bau von notwendigen Zuwegungen, Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen darf die zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 im WA 49 und MI 13 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.	
3.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig, sofern diese vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen.	
3.2 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Tiefgaragen, Garagen und Carports sind in den Bereichen unzulässig, die in der Planzeichnung als Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind festgesetzt sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB). Des Weiteren sind dort Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art, Lagerplätze oder eine gärtnerische Nutzung unzulässig. Hiervon sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m und für Zuwegungen notwendige Pflasterungen ausgenommen.	
4.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
4.1 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.	
4.2 Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist hier nicht zulässig.	
4.3 Das von den Wohn- und Mischgebietsflächen anfallende Oberflächenwasser ist soweit nach anerkannten Regeln der Technik möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.	
4.4 Drainagen sowie bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.	
4.5 Dauerhafte Einfriedungen entlang von Knicks müssen einen Abstand von mindestens 1 m zum Knickwall einhalten.	
5.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
5.1 Für die als Anpflanzungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: Bäume 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 Stammumfang Sträucher 2 x verpflanzt, 60/100 cm	
5.2 Für ebenerdige Stellplatzanlagen ist je vier angefangener Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestqualität sind Bäume als Hochstamm 18-20 cm Stammumfang zu verwenden.	
5.3 Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbaren Raumes 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 Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Schilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.	
5.4 Als Einfriedung zum öffentlichen Raum Dammstücken sind geschnittene Laubhecken als leichte Heckenpflanzen, geschnitten, 1x verpflanzt, 100/125 cm einer Höhe von 1,50 m anzulegen. Hinter den Hecken zum privaten Raum angeordnete Zäune sind maximal in gleicher Höhe zulässig.	

6.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Wurzelbereiche (= Kronenraumbereich) 1,5 m) der zu erhaltenden Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie zusätzliche Versiegelungen außerhalb von Verkehrsflächen unzulässig. Für abgängige Bäume ist Ersatz zu schaffen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: Bäume 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 Stammumfang
- Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche zu erhaltender Gehölze zu verlegen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
- Stellplätze Für die Errichtung von Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg heranzuziehen.
- Geschosse Im Wohngebiet WA und Mischgebiet MI sind die Außenwände von Geschossen oberhalb der zulässigen Vollgeschosse gem. LBO von allen Außenwänden der darunterliegenden Vollgeschosse um mindestens 0,75 m zurückzusetzen. Dies gilt nicht für massive Brüstungen von Dachterrassen bis 0,6 m Höhe auf der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses. Außenwände von Geschossen oberhalb der zulässigen Vollgeschosse müssen abweichend von den Abstandsregelungen der Landesbauordnung mindestens 5 m Abstand zu der Grundstücksgrenze einhalten.
- Fassadengestaltung Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in dunkelrotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen von bis zu 25 % der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig. Doppelhaushälften sind in ihrer Materialität und Farbgebung gleich zu gestalten.
- Dachgestaltung Bei Dachneigungen ab 21° sind die Dächer nur in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen einzudecken. Solaranlagen sind zulässig. Dauerhaft und extensiv begrünte Dächer sind zulässig.
- Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen Garagen, ausgenommen Carports aus Holz, sind in Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen. Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich nur im Zusammenhang mit Garagen oder Carports zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gem. § 82 Abs. 3 LBO geahndet werden. (§ 82 Abs. 1 LBO)

8.0 Maßnahmen zur externen Kompensation für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

- Den Eingriffen der 5. Änderung des B-Plans 77 werden folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:
 - Gemeinde Henstedt-Ulzburg südlich Straße Schattredder, Flurstück 54, Flur 12, Gemarkung Henstedt
 - 95 lfm Knickersatz
 - 1.750 m² extensiv genutzte Knick-Saumstreifen
 - Gemeinde Henstedt-Ulzburg Bauernvogtkoppel (Flurstück 27, Flur 1, Gemarkung Götzberg)
 - Waldersatzpflanzung Flächengröße 3.600 m²

Hinweise

Brandschutz

Sämtliche Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anleiterflächen müssen den Regelungen der Landesbauordnung (§ 5) und der Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr genügen. Die entsprechenden Zuwegungen auf privaten Grundstücken sind als solche kenntlich zu machen und dauerhaft frei zu halten.

Knickschutz

Knicks und Knickschutzstreifen sind mit Bauzäunen zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Innerhalb der Knickschutzstreifen ist das Relief und der Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen, wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie Verdichtungen und Versiegelungen sind unzulässig.

Außer den gekennzeichneten Knickdurchbrüchen für die Erschließung und die fußläufige Anbindung sind keine weiteren Durchbrüche zulässig.

Artenschutz

Aus Artenschutzgründen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- Fällung der Einzelbäume und Durchführung der Knickdurchbrüche nicht im Zeitraum vom 01.3. bis zum 30.11.
- Entfernung von Holzstapeln auch in diesem Zeitraum bzw. außerhalb dieses Zeitraumes vorsichtig händisch.
- Abriß von Gebäuden innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln nur nach vorheriger Begutachtung.

Gehölzschutz

Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4) und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 18.01.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Umschau am 31.05.2017 erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 08.06.2017 bis 10.07.2017 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.06.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 06.11.2017 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 08.03.2018 bis 09.04.2018 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 28.02.2018 durch Abdruck in der Umschau ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.henstedt-ulzburg.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 21.02.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Henstedt-Ulzburg, den 05.09.2018 Siegel

Stefan Bauer
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 27.06.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Norderstedt, den 23.09.2018 Siegel

öffentl. bestell.
Vermessungsingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.08.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 21.08.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Henstedt-Ulzburg, den 05.09.2018 Siegel

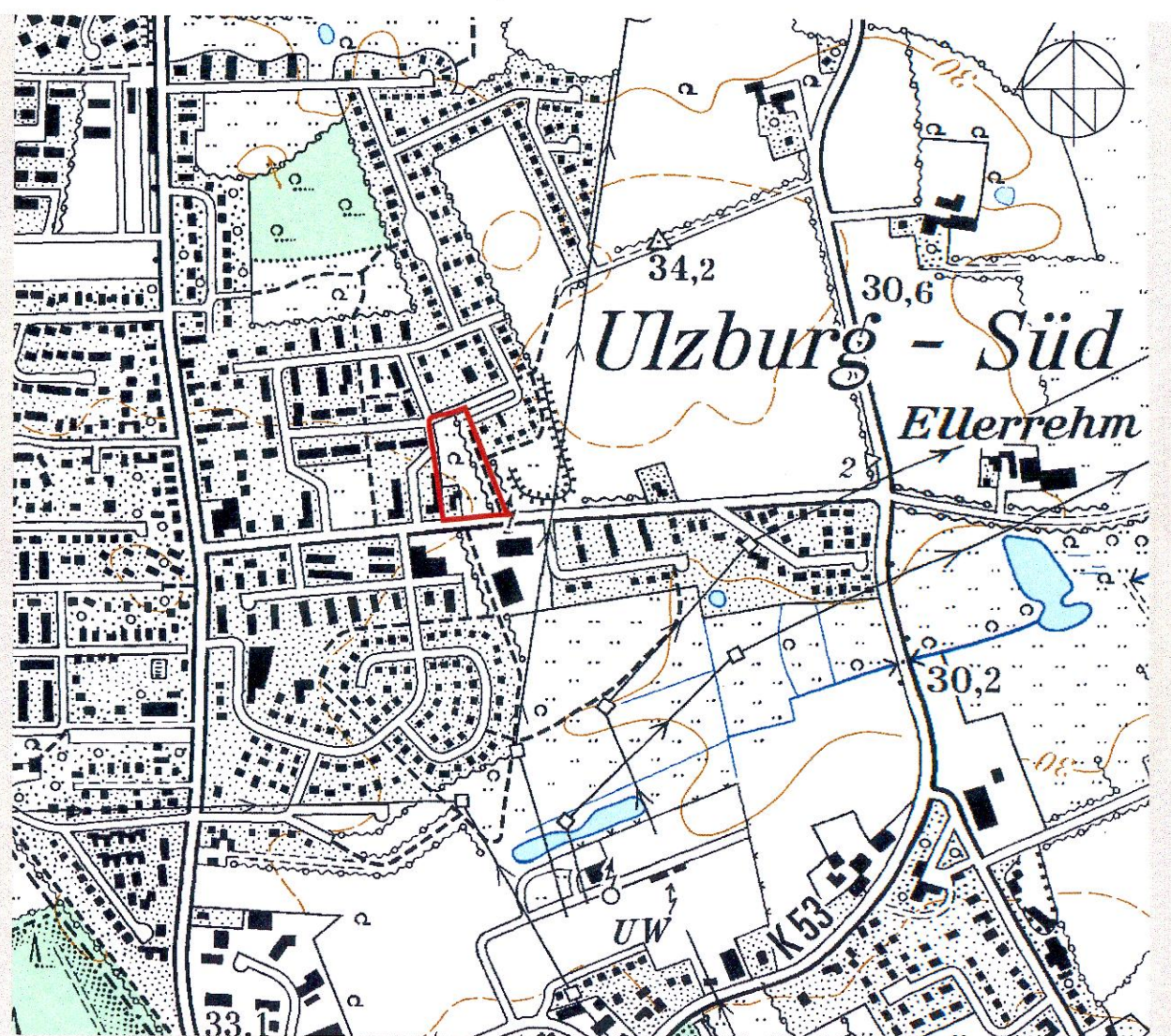
Stefan Bauer
Bürgermeister
- Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Henstedt-Ulzburg, den 05.09.2018 Siegel

Stefan Bauer
Bürgermeister
- Der Beschluss des B-Plans 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 14.09.2018 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 14.09.2018 in Kraft getreten.
Henstedt-Ulzburg, den 14.09.2018 Siegel

Stefan Bauer
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.08.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 77 "Kruhnskoppel", 5. Änderung für das Gebiet: nördlich der Straße Dammstücken - westlich des Spielplatzes - südlich der Straße Taubenring - östlich der Straße Spatzenwinkel im Ortsteil Ulzburg-Süd, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan 1:30.000

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 77, 5. ÄNDERUNG "KRUHNSKOPPEL"



Für den Bereich:
"nördlich der Straße Dammstücken - westlich des Spielplatzes - südlich der Straße Taubenring - östlich der Straße Spatzenwinkel im Ortsteil Ulzburg-Süd"