

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichnerverordnung 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011

Art der baulichen Nutzung	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
WA Allgemeines Wohngebiet	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
0,3 II FH 9,5 m Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Firsthöhe des Hauptdaches als Höchstmaß Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Baugrenze	Erhaltung: Bäume
Zulässigkeit von Einfamilien- und Doppelhäusern	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, hier nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (Knick)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Sonstige Planzeichen
Straßenverkehrsfläche	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Straßenbegrenzungslinie	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Darstellungen ohne Normcharakter
Grünflächen	Grenze des Waldschutzbereiches
Öffentliche Grünfläche	Bemaßung in Meter
Private Grünfläche	Bäume Bestand
Grünfläche Zweckbestimmung Kleingartenanlage	Künftig entfallender Knickabschnitt
	Flurstücksgrenze
	Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches

TEIL B: TEXT

1. FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH

- Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
- In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, in den Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte.
- Jeweiliger Bezugspunkt für die zulässige Firsthöhe ist die Oberkante der angrenzenden Straße im Bereich der Grundstückszufahrt.
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.
- Je Einzelhaus sind mindestens 400 m² Grundstücksfläche erforderlich, je Doppelhaushälfte mindestens 250 m².
- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch Anpflanzungen der gleichen Baumart in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu ersetzen.
- Die sich innerhalb der Grünflächen befindenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Die sich innerhalb der Grünflächen befindenden Knicks sind vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. Innerhalb der Fläche sind Bodenversiegelungen nicht zulässig. Vor den bestehenden Knicks sind 5,00 m breite Knickschutzstreifen anzulegen, mit einer Saatgutmischung aus gebietsheimischen Wildkräutern und Wildgräsern anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind einmal jährlich zu mähen. Die Anpflanzungen sind spätestens bei Baubeginn vorzunehmen.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt und genutzt wird, auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die dem Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dienen, sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.
Für alle Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper entsprechend der nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 definierten Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen.
Zum Schutz der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, wenn der Beurteilungspegel vor dem Fenster des Schlaf- oder Kinderzimmers 45dB (A) übersteigt und falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.
Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
Außenwohnbereiche sind vorrangig an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

2. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- Dächer der Hauptbaukörper sind symmetrisch, mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° zu errichten.
- Bei der Errichtung zweier Vollgeschosse ist der Bau eines zusätzlichen Staffelgeschosses ausgeschlossen.
- Dächer von Hauptgebäuden sind in roten, braunen, grünen oder schwarzen Farbtönen einzudecken. Der Anteil blankmetallischer Dacheindeckungsflächen ist auf das bautechnisch erforderliche Maß (Einfassungen, Kehlaukleidungen etc.) zu beschränken.
- Ausnahmsweise sind Mansarddächer zulässig, wobei flachgeneigte Teilflächen min. 10° Dachneigung haben müssen und steilgeneigte Teilflächen max. 70° Dachneigung haben dürfen.
- Grundstückszufahrten und Stellplätze, sind als wassergebundene Fläche oder mit Steinpflaster zu gestalten. Wasserundurchlässige Befestigungen des Unterbaus sind nicht zulässig.

Hinweise

Artenschutz

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten. In diesem Fall ist die Baufeldräumung und Fällung von Gehölzen sowie der Abbruch von Gebäuden nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten wenn nach fachkundiger Kontrolle sichergestellt wurde, dass keine besetzten Brutstätten vorhanden sind.
Darüber hinaus sind Maßnahmen für potenziell im Gebäudebestand vorkommende Fledermausarten erforderlich. Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1) ist der Abriss der Gebäude zwischen dem 15.08. und 31.10. durchzuführen, da in dieser Zeit keine Wochenstuben- und Winterquartiere existieren. Außerhalb dieses Zeitraumes ist ein Abriss der Gebäude nur zulässig, wenn zuvor sichergestellt wird, dass in keine besetzten Quartiere vorhanden sind. Die Gebäude sind hierfür durch eine fachkundige Person kurz vor Beginn der Bauarbeiten zu untersuchen.

Auch bei Abriss zwischen dem 15.08. und 31.10. ist im Zusammenhang mit dem Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3) vorab eine Untersuchung auf Quartiersnutzung durchzuführen. Für den Fall das Spuren einer Quartiersnutzung vorhanden sind, sind vor Abriss der Gebäude geeignete Ersatzquartiere zu schaffen und dauerhaft zu erhalten (Näheres s. Kapitel 8.4 der Begründung).

Knickschutz

Die vorhandenen Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG und zu erhalten. Handlungen die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Von diesen Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Pflegemaßnahmen sind entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Knickerlasses vom 11. Juni 2013 (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-5315.10) durchzuführen.

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.10.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 143 „Kisdorfer Straße“ für das Gebiet nördlich der Straße Hasselbusch, südlich der Kleingartenanlage, östlich der Kisdorfer Straße, westlich der Waldfläche im Ortsteil Henstedt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.09.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 16.10.2013 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 16.10.2014 bis zum 17.11.2014 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 13.10.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 08.12.2014 den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.03.2015 bis einschließlich 07.04.2015 während der Dienststunden oder nach vorheriger Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 25.02.2015 durch Abdruck in der UMSCHAU und durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 03.03.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Henstedt-Ulzburg, den 4.03.2015

Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 25.11.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Norderstedt, den 25.11.2015

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.10.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 06.10.2015 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Henstedt-Ulzburg, den 7.10.2015

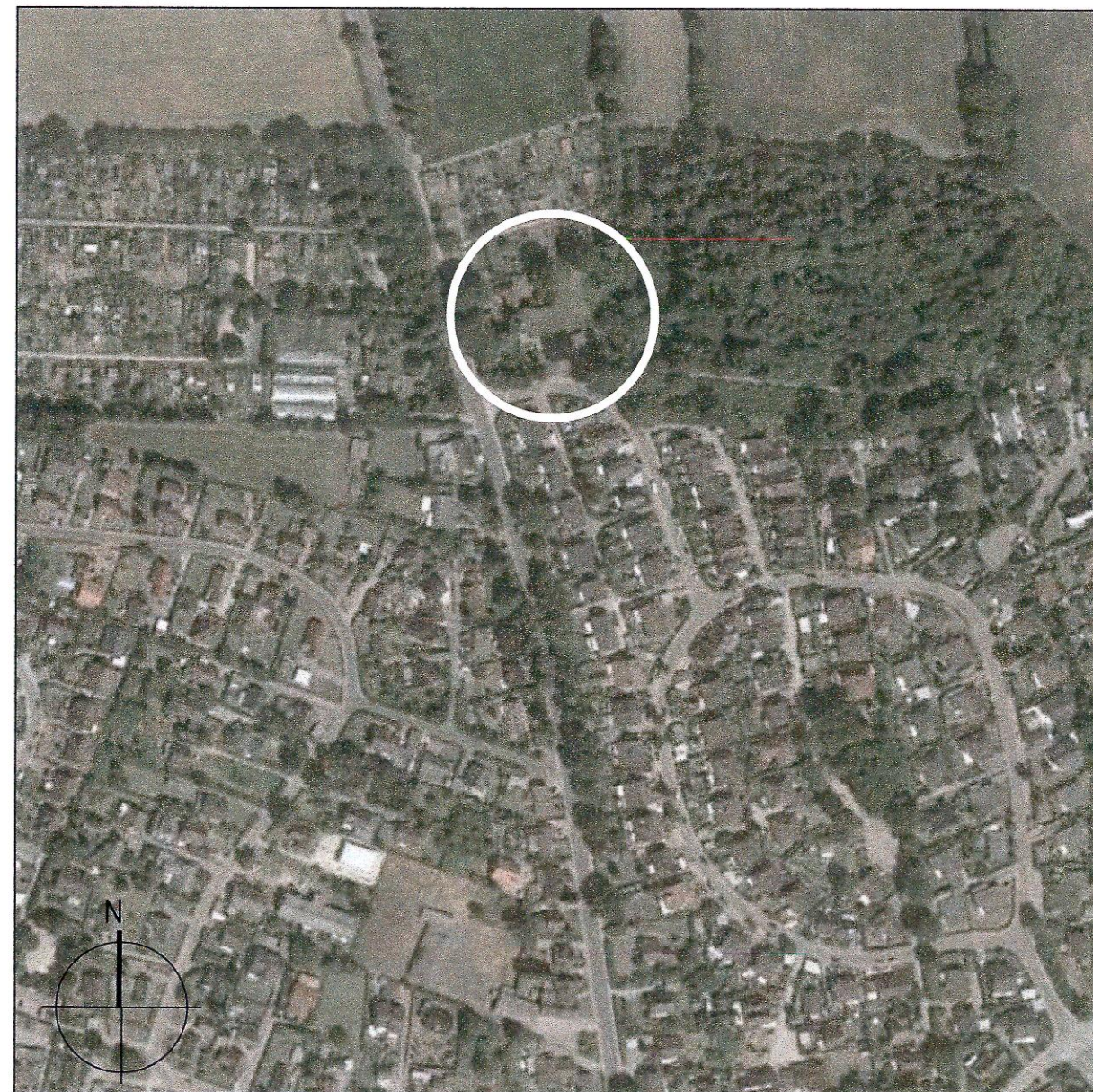
Bürgermeister



- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten und nach Absprache von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 2.12.2015 durch Abdruck in der UMSCHAU - und durch die Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in 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 3.12.2015 in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den 3.12.2015

Bürgermeister



Übersichtsplan o.M.

Satzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg über den Bebauungsplan Nr. 143 "Kisdorfer Straße"

Für das Gebiet nördlich der Straße Hasselbusch, südlich der Kleingartenanlage, östlich der Kisdorfer Straße, westlich der Waldfläche im Ortsteil Henstedt.

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung

KRUSE - SCHNETTER - RATHJE
ELBBERG
STADT - PLANUNG - GESTALTUNG

Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, Fax -76, mail@eltberg.de, www.eltberg.de