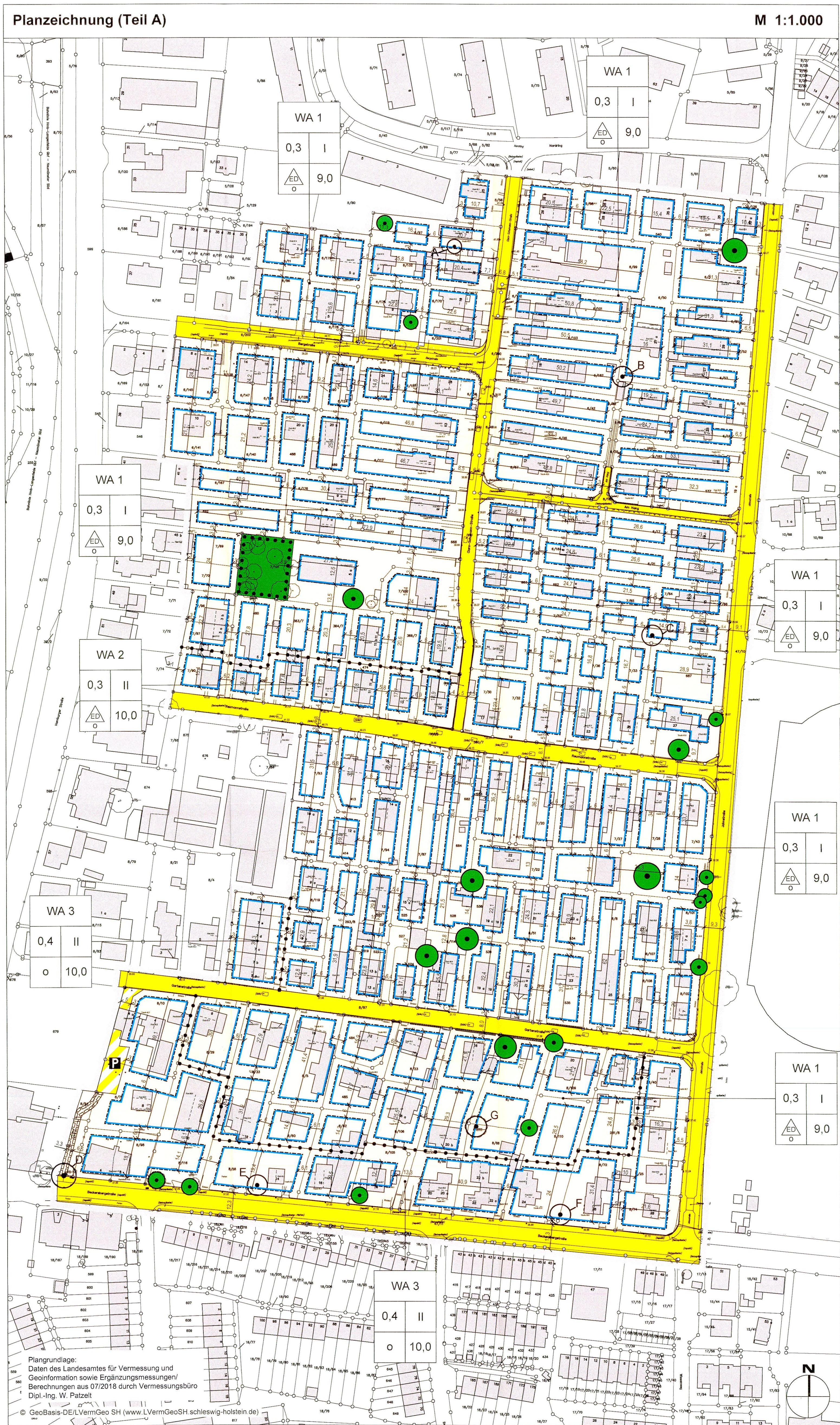


SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 151 "JAHNSTRASSE"

für das Gebiet nördlich der Beckersbergstraße, westlich der Jahnstraße, südlich der Bebauung Nordring, östlich der Bebauung hinter der Hamburger Straße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Abs. 1 und 3 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.03.2022 folgende Satzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg über den Bebauungsplan Nr. 151 "Jahnstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Planzeichenerklärung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) 2017

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet mit Bezeichnung der Teilgebiete, z.B. WA 1, vgl. textl. Festsetzungen (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4, vgl. textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)

I Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I Vollgeschoss (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

10,0 maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern über Bezugspunkt, z.B. 10,0 m, vgl. textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

*9,88 Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN), z.B. 36,88, vgl. textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, vgl. textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

P Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Grünflächen

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), vgl. textl. Festsetzungen

Baum erhalten, vgl. textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, vgl. textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

• ortsbildprägender Baum, vgl. textl. Festsetzungen

A Ersatzbaumpflanzung bei Baumverlust, vgl. textl. Festsetzungen

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurstücknummern, z.B. 8/51

vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

Bemaßung in Metern, z.B. 4

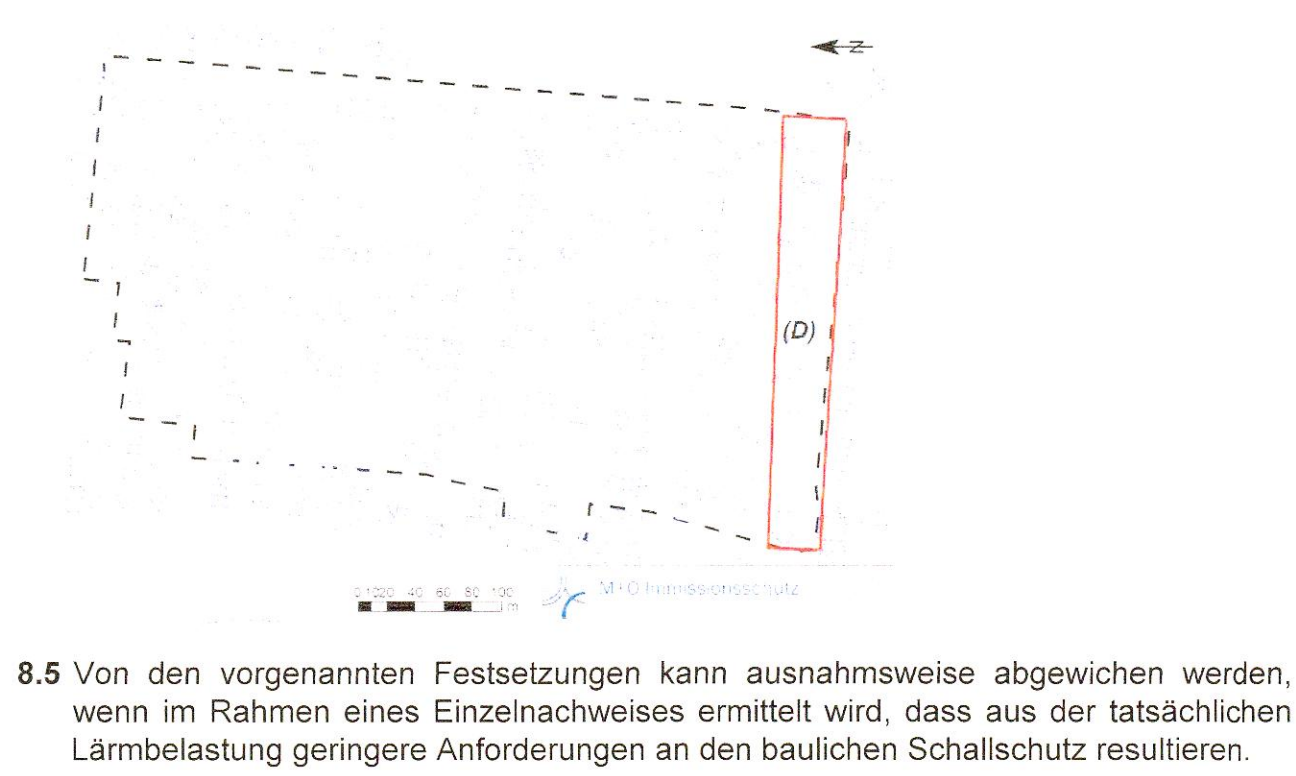
Text (Teil B)

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (WA)
- 1.1 Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4, 5 BauNVO).
- 1.2 Erneuerungen, Änderungen und Nutzungsänderungen baulicher Anlagen sind im Rahmen des Bestands ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).
- 2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)
- 2.1 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist der jeweils nächstgelegene straßenseitig gekennzeichnete Höhenbezugspunkt. Eine Abweichung um bis zu 3,0 m ist zulässig. Die festgesetzte Gebäudehöhe beschreibt das Maß zwischen dem jeweiligen Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes, definiert als Oberkante der Attika bei Flachdächern und dem First bei geneigten Dächern.
- 2.2 Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Bauteile wie Schornsteine oder technische Anlagen unberücksichtigt.

- 3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- In den mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Teilgebieten sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen; je Doppelhaus-Hälfte höchstens eine Wohnung zulässig.
- 4 Flächen für sozialen Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
- In den mit WA 3 bezeichneten Teilgebieten dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
- 5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
- 5.1 Tiefgaragen dürfen in den mit WA 3 bezeichneten Teilgebieten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 6.1 Die mit „GFL“ bezeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger und der Allgemeinheit zu belasten.
- 6.2 Die mit „GFL“ bezeichneten Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- 7 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
- 7.1 Auf der festgesetzten privaten Grünfläche ist der Gehölzbestand sowie der Bestand an Rasen-, Beet- und Sukkessionsflächen zu erhalten und zu entwickeln.
- 7.2 Zu erhaltende und anzupflanzende Bäume sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer in ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu schützen.
- 7.3 Für die Entfernung eines in der Planzeichnung gekennzeichneten ortsbildprägenden Baumes sind durch den Grundstückseigentümer Ersatzbäume gleicher oder heimischer standortgerechter Art auf dem gleichen Baugrundstück zu pflanzen. Die Anzahl der auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzenden Bäume ergibt sich aus der nachstehenden Auflistung der in der Planzeichnung mit A-F gekennzeichneten Bäume. Die Pflanzqualität ist mindestens 3xv StU 12-14 cm.
- | Baum | Art | Stammdurchmesser [cm] | Anzahl Ersatzbäume |
|------|--------------|-----------------------|--------------------|
| A | Birke | 35 | 2 |
| B | Birke | 40 | 2 |
| C | Birke | 40 | 2 |
| D | Platane | 50 | 3 |
| E | Fichte | 40 | 2 |
| F | Fichte | 40 | 2 |
| G | Rosskastanie | 50 | 3 |
- 7.4 Innerhalb der Wurzelbereiche, definiert als Kronenraumbereich plus 1,5 Meter, der zu erhaltenden Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie Versiegelungen und bauliche Nebenanlagen unzulässig.
- 7.5 Ver- und Entsorgungslösungen sind grundsätzlich außerhalb der Kronenraumbereiche zu errichtenden Bäumen zu verlegen.
- 7.6 Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- 7.7 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf den nicht überbauten Grundstücksflächen wiederherzustellen.
- 7.8 Dachflächen von Hauptgebäuden bis 15 Grad Dachneigung sind mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, extensiv zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.9 Dachflächen baulicher Nebenanlagen, Garagen und Carports von mehr als 25 m² Größe sind mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, extensiv zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.10 Die straßenzugewandten Seiten von Garagen und Carports sind zu begrünen.

- 8 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 8.1 Auf den nachstehend mit (A) gekennzeichneten Flächen sind die Wohn- und Schlafräume durch eine geeignete Grundrisgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen bzw. durchgesteckt auszuführen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sowie Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- 8.2 Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 in den nachstehend mit (B) gekennzeichneten Flächen errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Der maßgebliche Außenlärmpegel (La) kann der nachstehenden Abbildung entnommen werden.
- 8.3 Für den Schlaf dienende Räume auf den nachstehend mit (C) gekennzeichneten Flächen sind zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.
- 8.4 Für Außenbereiche von Wohnungen innerhalb der nachstehend mit (D) gekennzeichneten Flächen ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass durch bauliche Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.



8.5 Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 u. 3 LBO Schleswig-Holstein)
- 1 Dächer
- 1.1 Bei Dachneigungen ab 21 Grad sind nur Dachdeckungen mit Pfannen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen zulässig.
- 1.2 Doppelhäuser sind jeweils mit gleicher Dachform und Dachneigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO, soweit diese eine Nutzfläche von jeweils 55 m² nicht überschreiten.
- 2 Außenwände
- Die Gebäude sind mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen, auch Klinker oder Klinkerriemen, zu gestalten. Teilflächen von bis zu 35 % der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.
- 3 Terrassenüberdachungen
- 3.1 Terrassenüberdachungen sind nur vollverglas zulässig. Träger und konstruktive Bauteile sind nur in Holz, Kunststoff oder Metall zulässig.
- 3.2 Die maximale Anschlagshöhe für Terrassenüberdachungen beträgt max. 2,80 m über der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses.
- 3.3 Für Terrassenüberdachungen ist eine Dachneigung von mind. 5 Grad zulässig.
- 3.4 Es ist eine Trägerhöhe inkl. Glaslaufbretten von max. 0,20 m zulässig.
- 4 Gestaltung nicht überbauter Flächen
- Die unbebauten, privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen bzw. als Grün- / Gartenfläche anzulegen. Für die gärtnerische Gestaltung sind Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Zierkies, Splitt und Steine) nicht zulässig.
- Hinweis zur Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften
- Gemäß § 82 Abs. 1 LBO Schleswig-Holstein handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 82 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

- 1 Artenschutz
- Die Baufeldräumung zur Herstellung der Verkehrsflächen, Zuwegungen und baulichen sowie Arbeiten zum Abriss von Gebäuden im Plangebiet sind in den Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar zu legen. Alternativ können Abrissarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Baulichen und Gebäuden keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden bzw. die Gebäude nicht von Fledermäusen als Quartier genutzt werden.
- Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist zum Schutz von Gehölzbrütern die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbesitzung einzuhalten. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.
- Im Fall der Beseitigung von Bäumen mit mindestens 80 cm Stammumfang ist eine Nachkontrolle auf Baumhöhlen erforderlich. Die Bäume sind vor einer Fällung auf Baumhöhlen zu untersuchen. Ggf. vorhandene Baumhöhlen sind durch eine fachlich geeignete Person mittels Endoskop im Inneren auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Sollte eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse festgestellt werden, wären die Fällarbeiten ggf. zeitlich zu verschieben. Die für den Artenschutz zuständige Untere Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg ist in diesem Fall umgehend zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 2 Baumschutz
- Es gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes im gesamten Gebiet der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (Baumschutzsatzung) in der jeweils aktuellen Fassung.
- Für die Qualität und Neupflanzung der Ersatzbäume sind die Empfehlungen für Baumpflanzungen (Ausgabe 2010) anzuwenden.
- Bei Durchführung von Baumaßnahmen, insbesondere Erdbarbeiten, im Bereich von Bäumen sind die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die ZTV-Baumpflanze zu beachten.
- 3 Einstellplätze
- Es gilt die Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (Stellplatzsatzung) in der jeweils aktuellen Fassung.
- 4 Abwasserbeseitigung
- Es gilt die Satzung über die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (Abwassersatzung) in der jeweils aktuellen Fassung.
- 5 Immissionsschutz
- Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109-1:2018-01 nachzuweisen.
- 6 DIN-Normen und weitere Regelwerke
- Die der Planung zugrundeliegenden Rechtskonstruktionen und DIN-Normen können bei der Gemeinde Henstedt-Ulzburg eingesehen werden.
- 7 Geothermie
- Es besteht die Möglichkeit Anlagen zur Nutzung von Erdwärme zu installieren. Hierfür muss rechtzeitig vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg beantragt werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Bauausschusses vom 19.03.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der UMSCHAU am 28.03.2018.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 10.12.2019 sowie als Auslegung in der Zeit vom 12.12.2019 bis zum 13.01.2020 durchgeführt.
3. Der Planungs- und Bauausschuss hat am 19.10.2020 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 151 "Jahnstraße" und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.04.2021 bis zum 25.05.2021 während folgender Zeiten
- Montag bis Freitag 08.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag 14.00 - 18.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 14.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.henstedt-ulzburg.de" zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt. Zusätzlich wurde am 27.04.2021 eine Online-Informationsveranstaltung mit Präsenzmöglichkeit durchgeführt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.12.2021 bis zum 21.01.2022 während der vorgenannten Zeiten nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 08.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der erneuten Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.henstedt-ulzburg.de" zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Es wird bescheinigt, dass alle am 15.07.2020 im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Norderstedt, den 23.05.2022 (Bürgermeisterin)

8. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.03.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 151 "Jahnstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 22.03.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

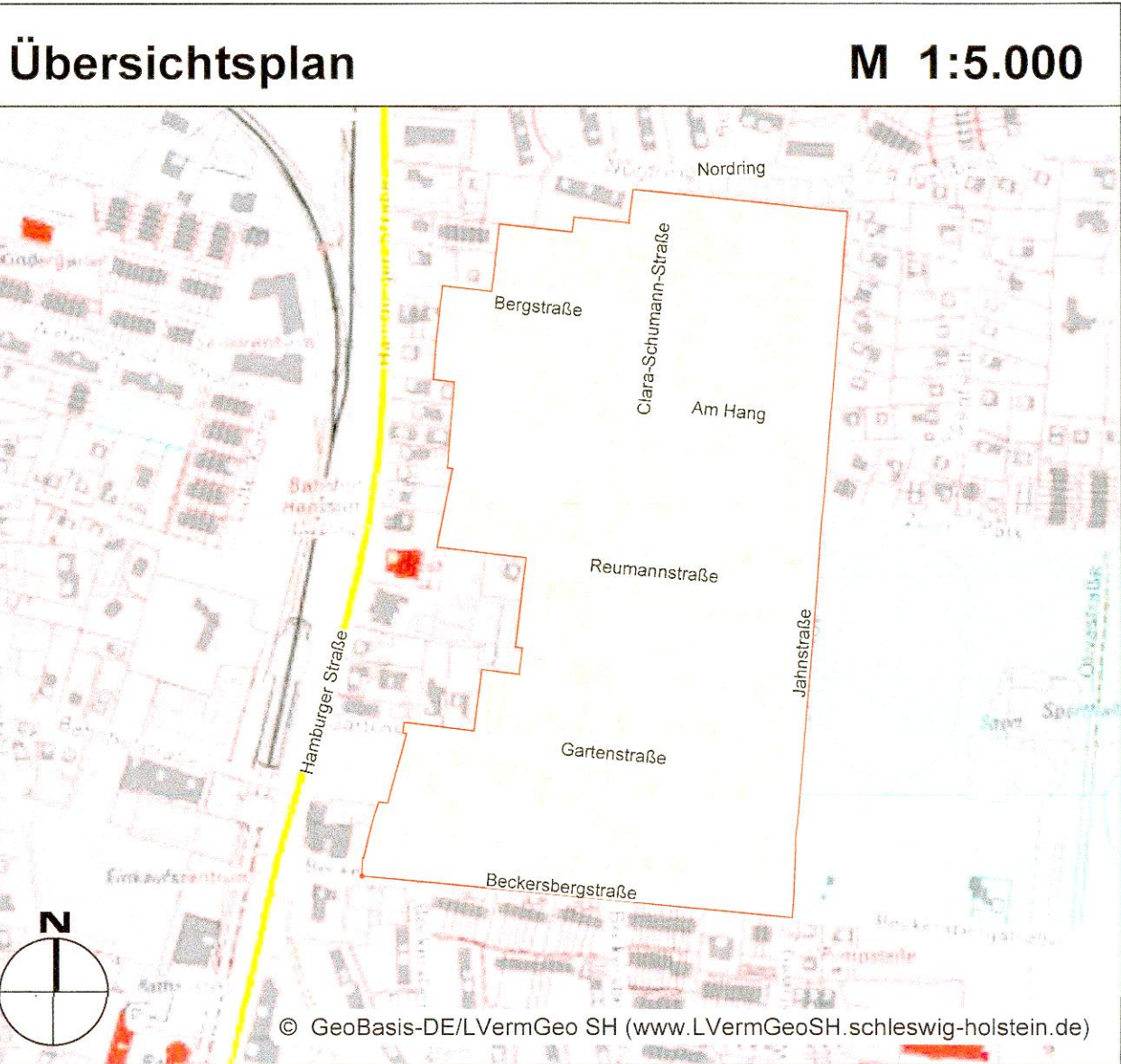
Henstedt-Ulzburg, den 23. Mai 2022 (Bürgermeisterin)

10. Der Bebauungsplan Nr. 151 "Jahnstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgelegt und ist bekannt zu machen.

Henstedt-Ulzburg, den 23. Mai 2022 (Bürgermeisterin)

11. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten einesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 25.05.2022 in der UMSCHAU 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, Erstattungsansprüche 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 26.05.2022 in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den 27. Mai 2022 (Bürgermeisterin)



Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Kreis Segeberg

Bebauungsplan Nr. 151 "Jahnstraße"

Ausfertigung

Maßstab 1:1.000