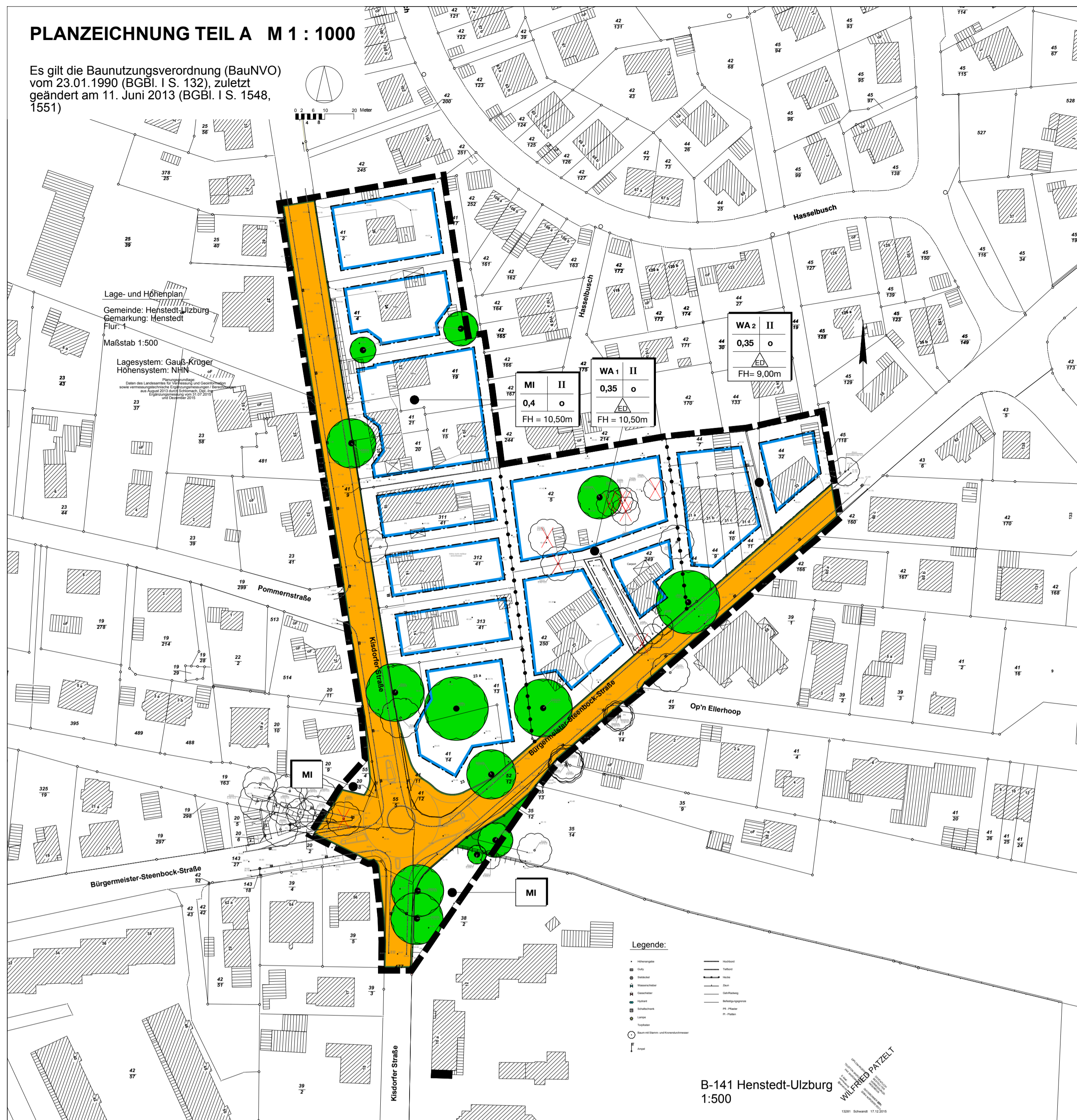


# SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT - ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 141 "Bürgermeister-Steenbock-Straße / Kisdorfer Straße"

## PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)



- Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sowie Trafostationen sind in voller Höhe einzuräumen.

## 9.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) **zum Entwurf zu ergänzen**

- Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Innerhalb der Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 1,5 m) der zu erhaltenden Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie Versiegelungen und Nebenanlagen unzulässig.
- Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche zu erhaltender Gehölze zu verlegen.
- Die innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzten Einzelbäume dürfen nur bei Vorlage eines genehmigungsfähigen Bauantrages beseitigt werden; nur dann sind die dafür erforderlichen Eingriffe in die Wurzelbereiche (gem. textlicher Festsetzung 9.1) zulässig. Umfang und Ort der notwendigen Ersatzpflanzungen gem. textlicher Festsetzung 9.4 sind im Rahmen des Bauantrages vorzulegen und als Auflage in die Baugenehmigung zu übernehmen.
- Für die gem. 9.3 zulässigen Baumverluste sind Ersatzpflanzungen durchzuführen. Dabei sind als Mindestqualitäten Bäume, Hochstamm mit 18-20 cm Stammumfang zu verwenden zu verwenden: **zum Entwurf zu ergänzen**

## 10.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §84 LBO)

- Fassadengestaltung**  
Doppelhaushälften sind in ihrer Materialität und Farbgebung gleich zu gestalten.
- Dachgestaltung**  
Bei Dachneigungen ab 21° sind die Dächer nur mit Pfannen 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**  
Zu widerhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gem. § 82 Abs. 3 LBO gehandelt werden. (§ 82 Abs. 1 LBO)

**Hinweise**  
Die im Bebauungsplan benannten DIN-Vorschriften können während den Dienststunden in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

**Baumschutz:**  
Zu erhaltende Bäume 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.

An den festgesetzten Bäumen erforderliche Schnittmaßnahmen in der Baumkrone, Wurzelbehandlungen sowie die Behandlung von Schäden am Stamm dürfen ausschließlich durch einen qualifizierten Baumpfleger durchgeführt werden.

**Brandschutz:**  
Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie die Aufstell- und Anleiterflächen müssen den Regelungen der Landesbauordnung (§ 5) und der DIN 14090 genügen. Die entsprechenden Zuwegungen und Flächen sind auf dem Grundstück als solche kenntlich zu machen. **zum Entwurf zu ergänzen**

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der ... Nr. ... erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am ... durch Abdruck in der Nr. ... hingewiesen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom ... bis ... durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung ... hat am ... 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 ... bis ... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... durch Bereitstellung im Internet bekanntgemacht.  
Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am ... in der Umschau Nr. ...
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Henstedt-Ulzburg, den ... Siegel  
Stefan Bauer  
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Norderstedt, den ... Siegel  
...  
öffentl. bestell. Vermessungsingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegt. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... in der Umschau bekannt gemacht.
- Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Henstedt-Ulzburg, den ... 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 ... Siegel  
Stefan Bauer  
Bürgermeister
- Der Beschluss des B-Planes 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 ... 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 ... in Kraft getreten.  
Henstedt-Ulzburg, den ... Siegel  
Stefan Bauer  
Bürgermeister

## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

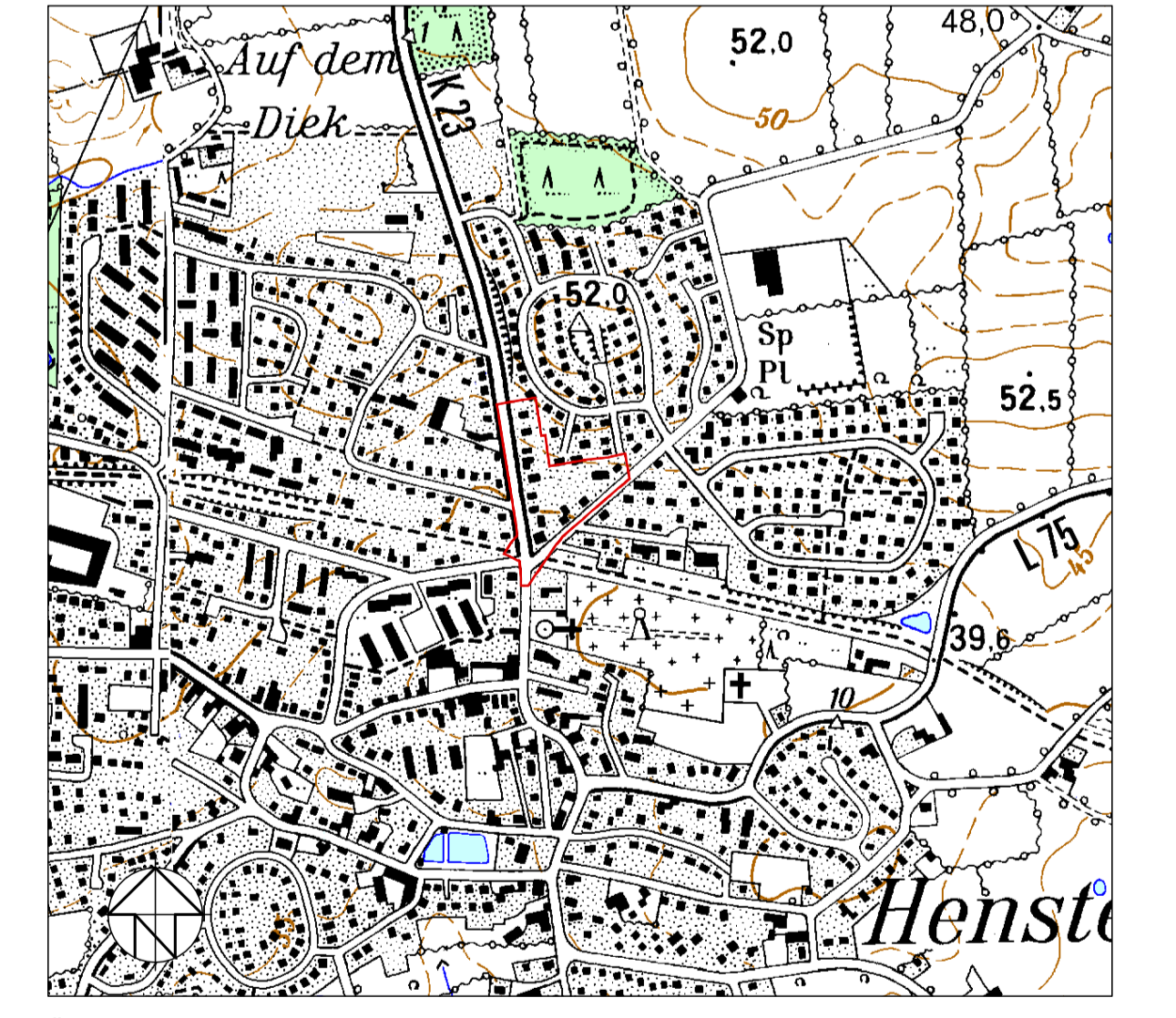
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB</b>
z.B. <b>WA 1</b> Allgemeine Wohngebiete, mit Nummerierung	§ 4 BauNVO
<b>MI</b> Mischgebiet	§ 6 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
z.B. 0,35 Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
<b>II</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
z.B. FH = 10,5m Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB</b>
o Offene Bauweise	§ 22 BauNVO
△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
— Baugrenze	§ 23 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</b>
— Straßenverkehrsflächen	
— Straßenbegrenzungslinie	
<b>Grünflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</b>
■ öffentliche Grünfläche: Parkanlage	
<b>Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</b>
● Bäume, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
— Abgrenzung des Maßes und Art der baulichen Nutzung	§ 1 und § 16 BauNVO
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
— Geh-, Fahr und Leitungsrecht	§ 9 Abs. 21 BauGB


## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

□	Vorhandene Gebäude
○	Vorhandene Flurstücksgrenzen
z.B. 29 49	Flurstücksbezeichnung
Alle Maße sind in Meter angegeben	

## TEXT TEIL B

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**  
2.1 Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen 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 Grundstücksfront. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)  
In den allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens der Gebäude maximal 0,50 m über der mittleren Höhe der Straße liegen, die das jeweilige Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)  
2.2 Zur Installation von Solaranlagen darf die in der Planzeichnung angegebene Höhe baulicher Anlagen um maximal 0,5m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
3.1 Im Mischgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet WA1 ist eine maximale Gebäudelänge von 20 m zulässig.  
3.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Staffelgeschosse gem. LBO unzulässig. Im Mischgebiet MI und dem allgemeinen Wohngebiet WA1 sind die Außenwände von Staffelgeschossen gem. LBO von allen Außenwänden der darunterliegenden Vollgeschosse mindestens 0,75 m zurückzusetzen. Außenwände von Staffelgeschosse müssen abweichend von der Landesbauordnung mindestens 5 m Abstand zu der Grundstücksgrenze einhalten.
- Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
4.1 In den Baugebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports in den Vorgärten zwischen der vorderen Baugrenze und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche unzulässig. Einfriedungen bis 1,30m Höhe sind hiervon ausgeschlossen.  
4.2 Nebenanlagen, Carports und Garagen von mehr als 25 m² Größe sind vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann von der Begrünung der Dächer von Garagen und Carports abgesehen werden, wenn diese zu einem Anteil von mindestens 2/3 zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen bzw. Sonnenkollektoren in Anspruch genommen werden.
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
5.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind pro Einzelhaus maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Im WA 3 sind maximal 5 Wohneinheiten zulässig.  
5.2 In den allgemeinen Wohngebieten ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
6.1 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" darf zu Pflegezwecken durch die Gemeinde befahren werden.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **zum Entwurf zu ergänzen**** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
7.1 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 nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.  
7.2 Das von den Wohngebietsflächen anfallende Oberflächenwasser ist soweit nach dem derzeitigen Stand der Technik möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.



  
 FÜR DAS GEBIET:  
 NÖRDLICH BÜRGERMEISTER - STEENBOCK-STRASSE - SÜDLICH DER  
 BEBAUUNG HASSELBUSCH - ÖSTLICH DER KISDORFER STRASSE - WESTLICH  
 BÜRGERMEISTER STEENBOCK STRASSE 35 IM ORTSTEIL HENSTEDT

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**  
 Baum - Schwarmstedt GbR  
 22087 Hamburg, Graumannsweg 69  
 Tel. 040 / 44 14 19  
 Fax. 040 / 44 31 05  
 Vorentwurf  
 08.02.2016  
 Bearbeitet: Baum / Stellmacher M 1 : 1000 (im Original) Projekt Nr. : 1312