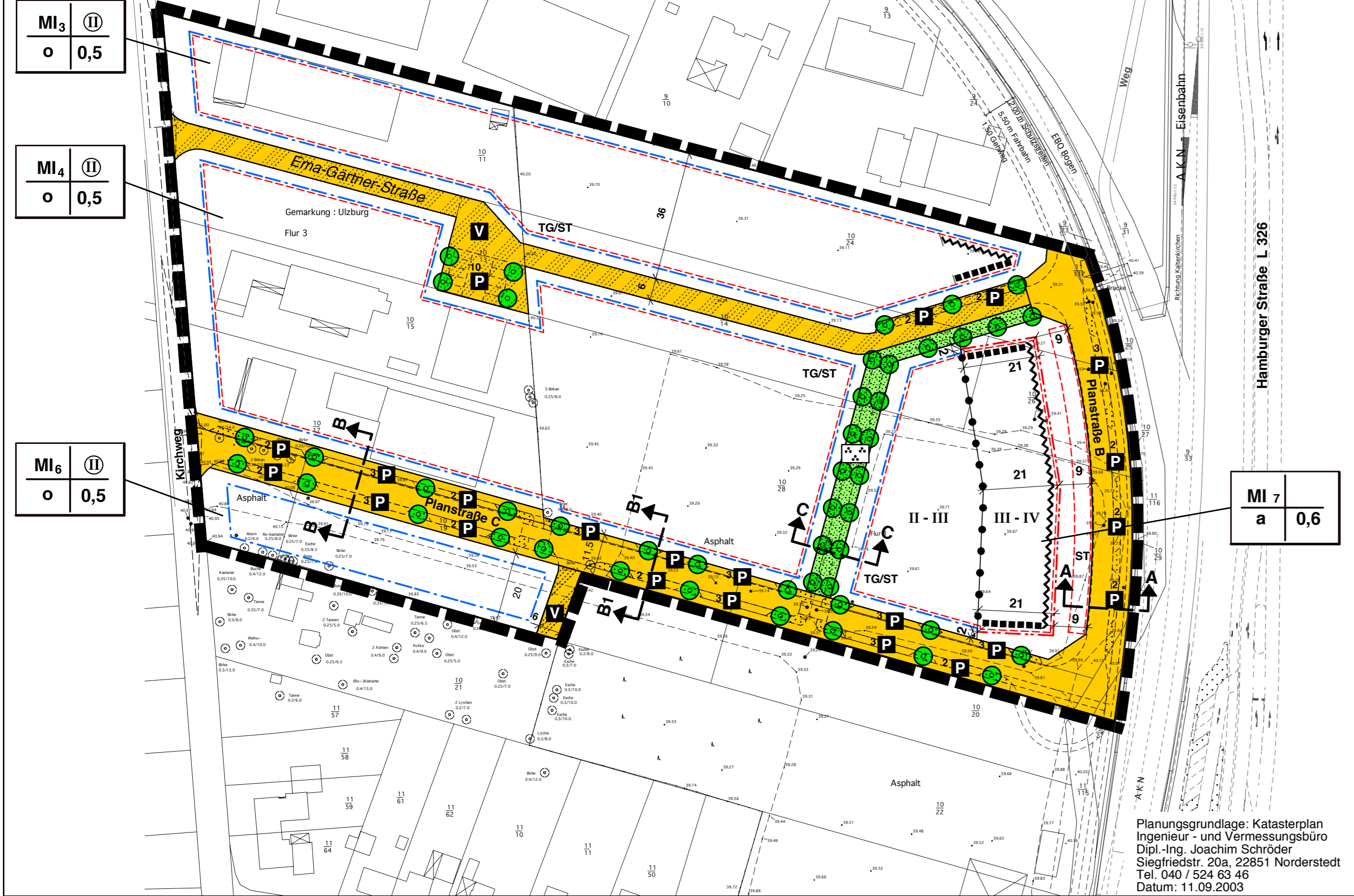


# SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT - ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 74, 1. ÄNDERUNG "BAHNHOF"

## 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

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- MI<sub>3</sub>** Mischgebiete, mit Nummerierung § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse zwingend § 16 BauNVO
- z.B. **II - III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 16 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen und Baulinien § 9 (1) 2 BauGB**
- a** Abweichende Bauweise § 22 BauNVO
- o** Offene Bauweise § 22 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Baulinie § 23 BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen § 9 (1) 4 BauGB**
- ST Stellplätze
- TG Tiefgarage
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- V** Verkehrsberuhigter Bereich
- P** Parkplätze

- Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**
- P** Parkanlage
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB**
- Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB**
- Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, LPB)
- LPB III
- LPB IV

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorgesehene Grundstücksgrenzen
- z.B.  $\frac{10}{24}$  Flurstücksbezeichnung
- Sichtdreieck
- Trennung Baulinie / Baugrenze
- Alle Maße sind in Meter angegeben

**HINWEIS:** Die textlichen Bestimmungen der 1. Änderung sind durch Unterstreichungen gekennzeichnet. Die übrigen textlichen Bestimmungen entsprechen dem Ursprungsbebauungsplan. Die Nummerierung entspricht dem Ursprungsbebauungsplan.

## TEXT TEIL B

### 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.1 In den festgesetzten Mischgebieten nach § 6 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) 6, 7, 8 BauNVO sowie gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Für die festgesetzten Gebäude mit III bzw. IV Vollgeschossen, wird innerhalb des Baugebietes 7 die max. Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand) mit 6,0 m (III Vollgeschossen) bzw. 9,5 m (IV Vollgeschossen) über Oberkante Erdgeschossfußboden festgesetzt (§ 16 BauNVO).

### 2.0 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

2.1 Rücksprünge von den festgesetzten Baulinien von bis zu 2,0 m sind ausnahmsweise zulässig (§ 23 (2) 3 BauNVO).

2.2 In dem Baugebiet Nr. 7, für die die abweichende Bauweise festgesetzt ist, gelten die Grenzabstände der offenen Bebauung. Die Gebäudelängen dürfen größer als 50 m (§ 22 BauNVO) sein.

2.3 nur Ursprungsplan

### 3.0 Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

3.1 nur Ursprungsplan

3.2 Die festgesetzten öffentlichen Parkplätze dürfen durch notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Außerdem können sie, falls erforderlich in ihrer Lage bis zu 5,00 m verschoben werden.

### 4.0 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 BauGB

- 4.1 Die festgesetzten Bäume können, falls erforderlich in ihrer Lage bis zu 5,00 m verschoben werden.
- 4.2 Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB mit Bäumen und Sträuchern heimischer Gehölzarten zu bepflanzen und durch Wege der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Wege sind mit wassergebundenen Decken herzustellen.
- 4.3 Für die festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze, 3x verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von 14 - 16 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.4 Alle neu anzupflanzenden und zu erhaltenen Bäume sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen. Im Bereich von Park- und Stellplätzen, Straßen und Wegen sind die Baumscheiben gegen ein Überfahren zu sichern.
- 4.5 nur Ursprungsplan
- 4.6 nur Ursprungsplan
- 4.7 Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

### 5.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO

- 5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in rottem bis rotbraunem oder weißem Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen von bis zu 50% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.
- 5.2.1 Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 15° - 55° zu gestalten. Die Dächer sind mit Pfannen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbönen einzudecken.
- 5.2.2 Außnahme sind auch Mansarddächer mit abweichender Dachneigung zulässig, wobei flachgeneigte Teilflächen mind. 10° haben müssen und steilgeneigte Teilflächen max. 70° haben dürfen, wenn diese als Vollgeschosse ausgebaut werden. Bei Mansarddächern gilt die Ziff. 5.2.1 nicht.
- 5.2.3 Staffelgeschosse sind ausnahmsweise mit einer Dachneigung von bis zu 15° zulässig, wenn diese als Vollgeschosse ausgebaut werden. Bei Staffelgeschossen gilt die Ziff. 5.2.1 nicht.
- 5.2.4 nur Ursprungsplan
- 5.3.1 Überdachte Stellplätze (Carports) sowie Anbauten und Nebenanlagen sind in ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Geringere Dachneigungen sind lediglich i.V.m. einer dauerhaften Fassadenbegrünung zulässig. Anbauten und Nebenanlagen mit Wänden aus Waschbeton sind ausgeschlossen.
- 5.3.2 nur Ursprungsplan
- 5.4 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind sowie Grundstückszufahrten und Stellplätze, sind als wassergebundene Flächen und / oder mit großflüchtig verlegtem Steinpflaster zu gestalten. Wasserdurchlässige Befestigungen des Unterbaus sind nicht zulässig.
- 5.5 Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugraben.

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

6.1 In den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Baugebieten sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen 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, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume u.ä.	35 dB	30 dB
Bürräume u.ä.	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 geschobweise 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 09.12.2003.
- Auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 BauGB verzichtet.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.03.2004 und vom 23.01.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 20.01.2004 und am 13.12.2005 den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.04.2004 bis zum 03.05.2004 und vom 02.02.2006 bis zum 02.03.2006 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 24.03.2004 in der Norderstedter Zeitung und der Umschau und am 25.01.2006 in der Umschau bekannt gemacht.

Henstedt-Ulzburg, den 22.05.2006 Siegel

..... (Bürgermeister)

Henstedt-Ulzburg, den 22.05.2006 Siegel

..... (Bürgermeister)

7. Die Gemeindevertretung hat die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.05.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss am 16.05.2006 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 22.05.2006 Siegel

..... (Bürgermeister)

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

Henstedt-Ulzburg, den 22.05.2006 Siegel

..... (Bürgermeister)

9. 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 ..... in Kraft getreten.

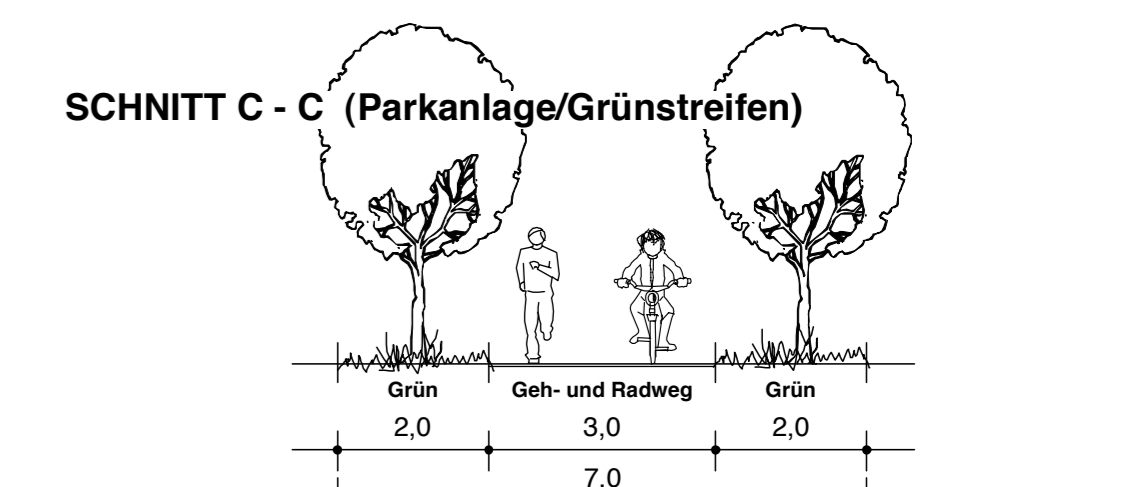
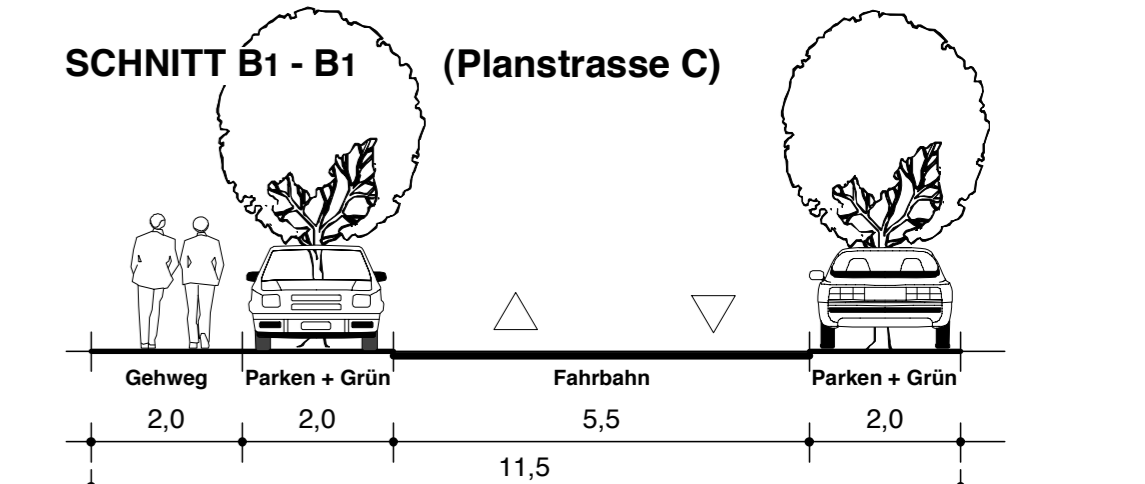
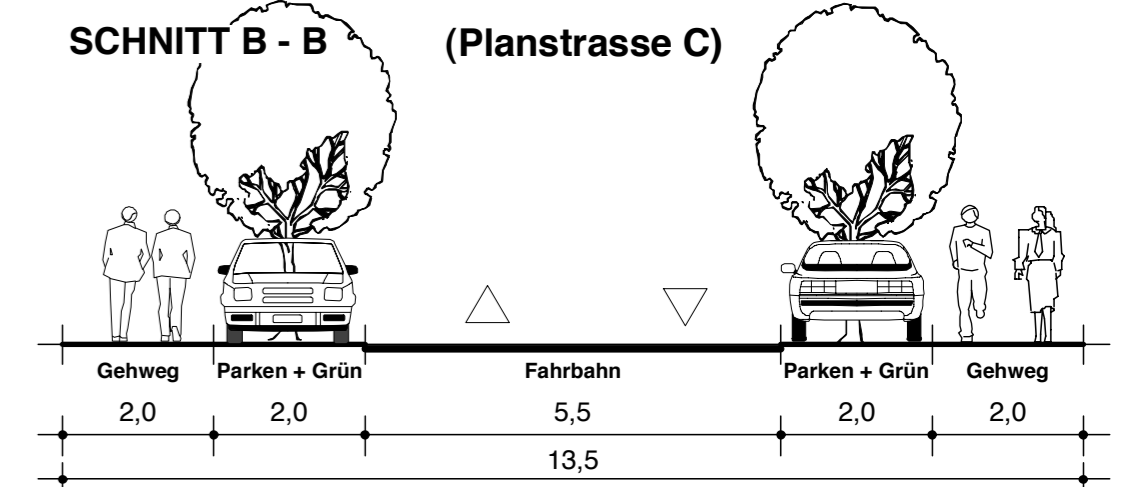
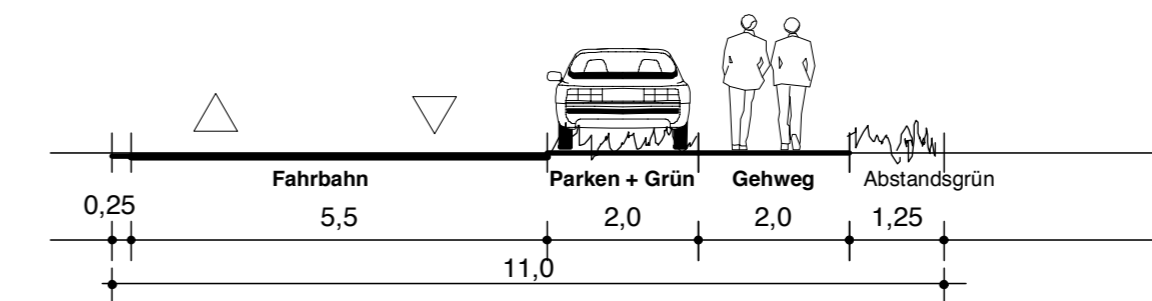
Henstedt-Ulzburg, den ..... Siegel

..... (Bürgermeister)

## STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100

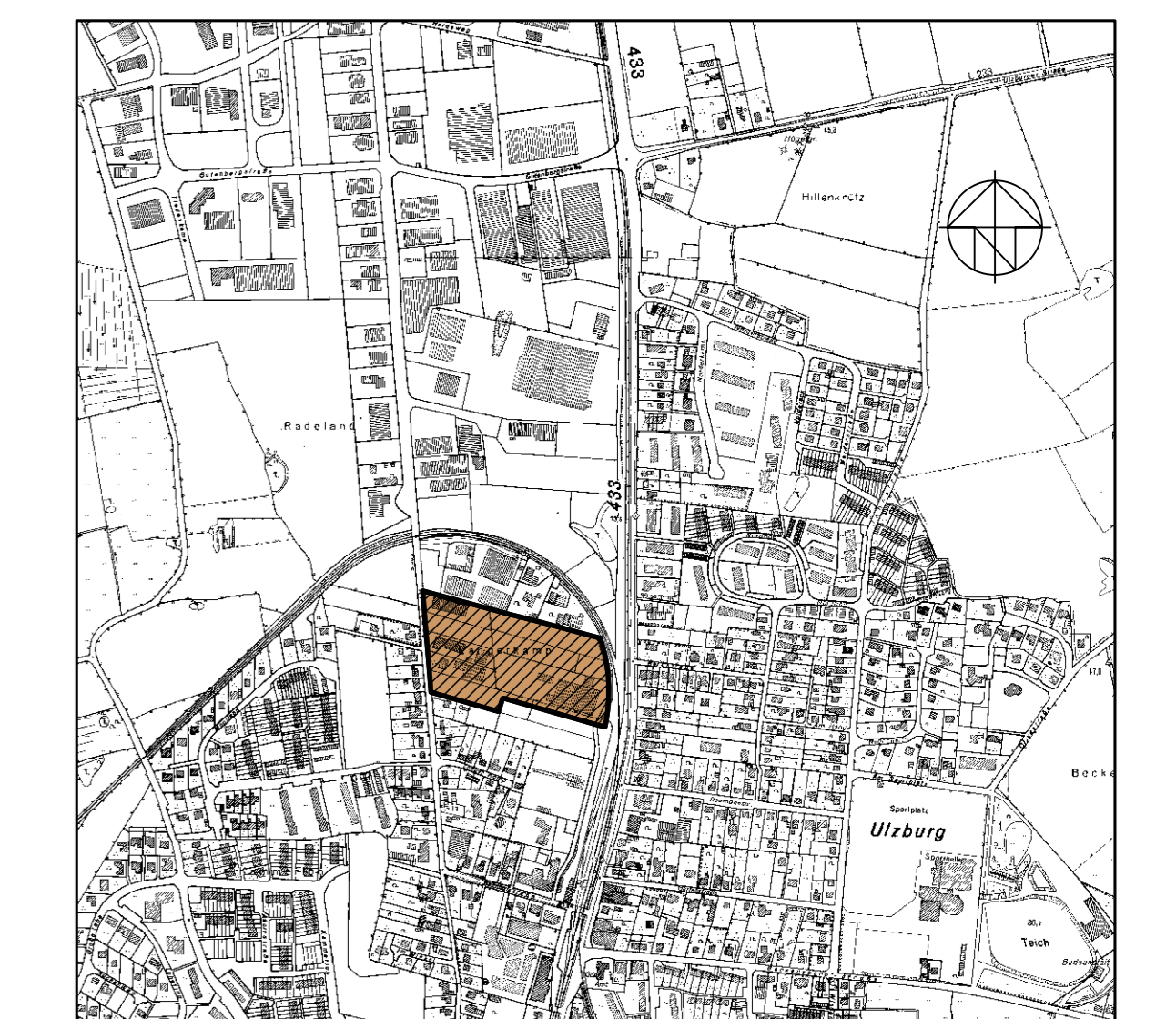
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

### SCHNITT A - A (Planstrasse B)



## 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 16.05.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 74, 1. Änderung "Bahnhof" für das Gebiet: südlich der geplanten Emma-Gaertner-Straße, nördlich der Bebauung Kirchweg Nr. 52, westlich des Bahnhofs und der AKN sowie östlich des Kirchweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



## SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG

### ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 74, 1. ÄNDERUNG "Bahnhof"



FÜR DAS GEBIET:  
SÜDLICH DER GEPLANTEN EMMA-GAERTNER-STRASSE, NÖRDLICH DER  
BEBAUUNG KIRCHWEG NR. 52, WESTLICH DES BAHNHOFES UND DER AKN  
SOWIE ÖSTLICH DES KIRCHWEGES

Endgültige Planfassung  
22.05.2006

Architekt + Stadtplanung  
Dipl.-Ing. M. Baum  
Graumannsweg 69, 22087 Hamburg

Bearbeitet : Baum

Gezeichnet : Schrör

Projekt Nr. : 953

97cm x 68cm

Stand: 19.05.2006