

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548, 1551).



Zeichenerklärung
Es gilt die Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
MI	Mischgebiete
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. GH max. 9,5 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
BAUWEISE, BAULINIEN	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
GRÜNFLÄCHEN	
privat	Private Grünflächen
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Erhaltung: Bäume
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung (Vorgesehene Oberflächenentwässerung)
	Vorhandene Grundstücksgrenzen
	Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
z.B.	Flurstücksnummer

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Im Mischgebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
 - In dem in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemeinen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6.7 BauNVO nicht zulässig.
 - Als Bezugspunkt für die Bemessung der maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten die jeweiligen eingemessenen und dargestellten Bezugspunkte.
- 2 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Die Errichtung von Garagen oberhalb der Geländeoberfläche ist unzulässig.
 - Tiefgaragen sind außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen unzulässig.
 - Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einem mindestens 80 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Wege, Terrassen, Feuerwehrzufahrten und Kleinkinderspielflächen.
- 3 Entwässerung**
- Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt und genutzt wird, auf der dafür vorgesehenen Fläche (Regenrückhaltung) sowie auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.
 - Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich über Wasserläufe, offene Mulden und oberflächennah verlegte Rohrleitungen abzuleiten und in die Mulde neben dem Wall an der westlichen Grundstücksseite einzuleiten. Über die Mulde erfolgt der Abfluss in die geplante Versickermulde.

II Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 1 Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der Charakter der vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.
 - Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist unter Berücksichtigung des größtmöglichen Erhalts des Gehölzbestandes die Errichtung einer Sichtschutzwand auf dem vorhandenen Wall zulässig.
- 2 Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Innerhalb der Mischgebietsfläche sind acht standortgerechte mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 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.
 - Das Dach des Hauptgebäudes im Mischgebiet 1 ist zu 70 % vegetationsfähig zu gestalten und extensiv zu begrünen.
 - Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit flach oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind vegetationsfähig zu gestalten und extensiv zu begrünen.
 - Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Verkehrsflächen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m aufweisen und begrünt werden.
 - Herausragende Teile von Tiefgaragen, Stützwänden einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,0 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.
 - Die Sichtschutzwand ist beidseitig mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Dabei ist mindestens alle 2 m eine Schling- oder Kletterpflanze zu pflanzen.
 - Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Qualitäten zu verwenden (Arten: vgl. Erläuterungsbericht zum Grünordnerischen Fachbeitrag):
Einzelbäume
 mittelkronige Laubbaumarten, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang
Hecken auf privaten Grundstücken
 verpflanzte Sträucher, 100-150 cm, 3-4 Stück/1fm
Bepflanzung des Walls
 standortgerechte, heimische Arten des regionaltypischen Knickartenspektrums, zu max. 25 % aus Bäumen und zu mind. 75 % aus Sträuchern
 Baumarten: Heister, 2x verpflanzt, 125/150 cm
 Straucharten: Sträucher, 2x verpflanzt, 60/100 cm
 Die Pflanzung ist mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 1,5 qm vorzunehmen. Es sollten vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden.

- 3 Schutzmaßnahmen für Boden- und Wasserhaushalt**
- Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen außerhalb der Tiefgarage 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.
 - Das von den Mischgebietsflächen anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich im Plangebiet zur Versickerung zu bringen. Das geplante Kleingewässer ist naturnah auszuführen (unterschiedliche Tiefenzonen, unregelmäßig gestaltete Uferlinien usw.). Die Böschungen und Ufer sind mit Neigungen zwischen 1:3 und 1:5 auszuführen. Am südlichen Uferbereich sind Initialpflanzungen durch Weiden vorzunehmen, der Einsatz von Fischen ist nicht zulässig.
 - Dachdeckungen und Dachinstalltionen (wie z.B. Dachrinnen, Fallrohre, Blechabdeckungen) aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus deren Schadstoffe ins abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.
 - Drainagen sowie bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.
- 4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Naturschutzrechtlich erforderlicher Ausgleichsbedarf soll über Maßnahmen aus dem gemeindlichen Ökokonto planextern zugeordnet werden:
 -Dem Ausgleichsbedarf von 2.540 m² werden Maßnahmen des gemeindlichen Ökokontos im Bebauungsplan Nr. 110 in der Gemarkung Ulzburg, Flur 9, Flurstücke 22/0 zugeordnet.
 - Aus Artenschutzgründen sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:
 -Fällung der Gehölze bzw. Bäume gem. § 39 (5) BNatSchG nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09.
 -Räumung des Baufeldes nicht im Zeitraum vom 15.3. bis zum 31.7.
 -Abriss der Garage innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln nur nach vorheriger Begutachtung.

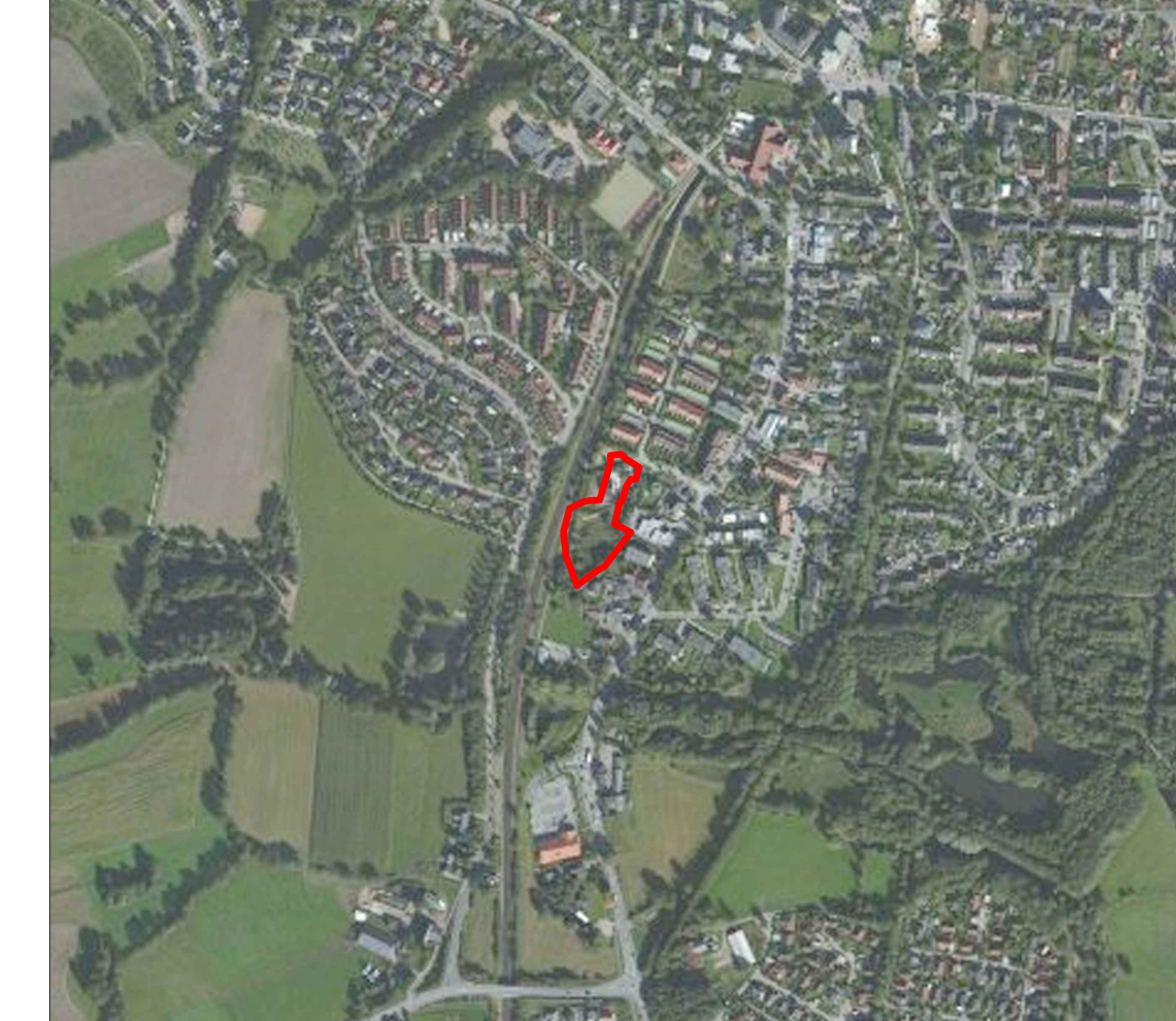
III. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBauO SH)

- Solaranlagen auf geeigneten Dächern sind im gleichen Neigungswinkel und gleicher Ausrichtung anzubringen wie die übrige Dachfläche.
- Die Außenwände sind zu mindestens 30 % aus Verblend- oder Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun herzustellen. Verkleidungen und Gliederungselemente können in einem untergeordneten Anteil in Holz, in Naturfarben, oder in farbig gestalteten Flächen sowie aus Putz in den Farben weiß oder weiß herzustellen. Fensterflächen sind nicht mitzurechnen.
- Dächer von Hauptgebäuden sind in roten, braunen, grünen oder schwarzen Farbtönen einzudecken. Der Anteil blankmetallischer Dacheindeckungsflächen ist auf das bautechnisch erforderliche Maß (Einfassungen, Kehlauskleidungen etc.) zu beschränken.
- Müllsammelplätze sind mit einem Berankungsgerüst mit einer ausreichenden Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptgebäuden und Nebenanlagen zu integrieren.

Hinweise

Immissionen / AKN-Trasse

Forderungen der Grundstückseigentümer und -nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z.B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen etc.) sind, auch durch die Rechtsnachfolger nicht möglich und damit abzuschließen.



Satzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg über die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 "Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)"

Für das Gebiet östlich der Trasse AKN - Eisenbahn AG, westlich der Hamburger Straße, südlich der Straße Alter Burgwall, nördlich der Wanderwegverbindung.