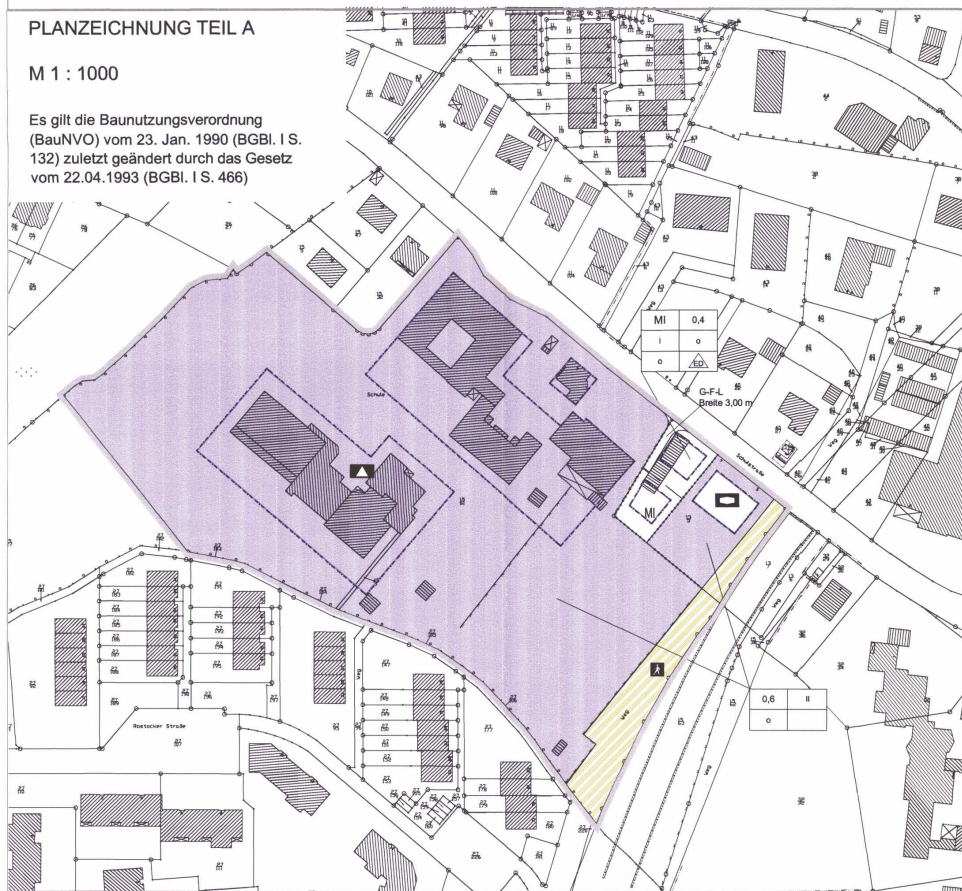


SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG Bebauungsplan Nr. 35 "Schulstraße", 7. Änderung

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1 : 1000

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 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 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -

M Mischgebiete
§ 6 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (siehe Nutzungsschablonen)

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

O Offene Bauweise

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

■ Flächen für den Gemeinbedarf

▲ Schule

■ Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: DRK Station

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

■ Fußgängerbereich

Sonstige Planzeichen

===== Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

----- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO

Darstellungen ohne Normcharakter

▨ Vorhandene Gebäude

— Vorhandene Flurstücksgrenzen

--- Vorgesehene Grundstücksgrenzen

z.B. $\frac{17}{10}$ Flurstücksbezeichnung

Alle Maße sind in Meter angegeben

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 Bebauungsplans.

2.0 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.

2.1 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 Baumschalen gegen ein Überfahren zu sichern.

2.2 Stellplatzanlagen in den Flächen für Gemeinbedarf sind mit mindestens einem großblättrigen Laubbäum pro vier angelegene Stellplätze zu durchpflanzen.

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

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in rottem bis rotbraunem Sichtmauerwerk oder weißem Putz oder weißem Klinker zu gestalten. Teilflächen von bis zu 50% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig. Gebäude die in Plattenhausbauweise gem. EnEV errichtet werden sollen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

3.2 Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 20° - 48° zu gestalten. Die Dächer sind in rottem, braunem, grünem oder schwarzem Farbton anzudecken.

3.3 Ausnahmsweise sind auch Mansarddächer mit abweichender Dachneigung zulässig, wobei flachereigte Teilflächen mind. 10° Dachneigung haben müssen und steilereigte Teilflächen max. 70° Dachneigung haben dürfen. Bei Mansarddächern gilt die Ziff. 3.2 Satz 1, nicht.

3.4 Staffelgeschosse sind ausnahmsweise zulässig mit einer Dachneigung bis 15°, wenn diese als Vollgeschosse ausgebaut werden. Bei Staffelgeschossen gilt die Ziff. 3.2 Satz 1, nicht.


3.5 Anbauten und Nebenanlagen mit Wänden aus Waschbeton sind ausgeschlossen.


3.6 Wintergärten sind zulässig.

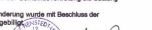
3.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind sowie Grundstückszufahrten und Stellplätze, sind als wassergebundene Flächen oder mit Steinpflaster zu gestalten. Wasserdurchlässige Befestigungen des Unterbaus sind nicht zulässig.


VERFAHRENSVERMERKE

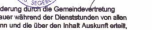
- Auftrag aufgrund des Auftragsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.02.2002. Die vorläufige Bauzeichnung des Auftragsbeschlusses ist am 06.03.2002 durch Abdruck in der Norddeutscher Zeitung erfolgt.
- Die förmliche Bürgerbeilegung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 14.03.2002 bis zum 28.03.2002 in Form einer Auslegung durchgeführt worden.
- Die von der Planung berichtigten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.08.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 19.02.2002 den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.08.2002 bis zum 05.09.2002 während der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rathaus Henstedt-Ulzburg ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Besuchen und Auswägungen während der Auslegung nicht von anderen Schriften oder zur Bebauungsplanung gemacht werden können, am 14.08.2002 ordnungsgemäß bekannt gemacht worden.

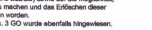
Henstedt-Ulzburg, den 24.09.2002  (Bürgermeister)

Henstedt-Ulzburg, den 20.11.2002  (Bürgermeister)

Henstedt-Ulzburg, den 20.11.2002  (Bürgermeister)

Henstedt-Ulzburg, den 20.11.2002  (Bürgermeister)

Henstedt-Ulzburg, den 20.11.2002  (Bürgermeister)

Henstedt-Ulzburg, den 20.12.2002  (Bürgermeister)

PRÄMBEL
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 19.11.2002 folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 "Schulstraße" für das Gebiet westlich der AKN - südlich der Schulstraße - und östlich der Wohnbauweise der Rostocker Straße östlich des Bebauungsplans Nr. 66 "Eichberg-Nord" - im Ortsteil Ulzburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG Bebauungsplan Nr. 35 "Schulstraße", 7. Änderung

Für das Gebiet: westlich der AKN - südlich der Schulstraße - und nördlich der Wohnbauweise der Rostocker Straße östlich des Bebauungsplans Nr. 66 "Eichberg-Nord" - im Ortsteil Ulzburg