

# SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "RADELAND" 2. ÄNDERUNG

## PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 1000

Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI. IS. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. IS. 466)



Planungsgrundlage: Katasterplan  
Vermessungsamt  
Dipl.-Ing. W. Pätzelt  
Glockenring Str. 137  
20844 Nordstedt  
Datum: 10.06.1997

## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

### Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

WA	Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
MI	Mischgebiete § 6 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Dezimalzahl	Grundflächenzahl § 16 BauNVO
z.B. 1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO
GR	Grundfläche § 16 BauNVO

### Bauweise, Baugrenzen und Baulinien § 9 (1) 2 BauGB

a	Abweichende Bauweise § 22 BauNVO
o	Offene Bauweise § 22 BauNVO
H	Nur Hausgruppen zulässig § 22 BauNVO

### Baugrenze § 23 BauNVO

Baulinie § 23 BauNVO

### Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

(Gelb)	Straßenverkehrsfläche
(Dotted)	Straßenbegrenzungslinie
(Green)	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(Blue)	Öffentliche Parkfläche
(Red)	Fußgängerbereich

### Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

(Black)	Blockheizkraftwerk
(White)	Trafostation

### Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

(Green)	Parkanlage
(Blue)	Spielplatz

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 25 BauGB

(Green)	Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
(Green)	Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB

### Sonstige Planzeichen

(Dotted)	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB
(Blue)	Stellplätze
(Blue)	Mülltonnenstellplatz
(Green)	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB (zugunsten der Anwohner und Versorgungsträger)
(Green)	Mit Gehrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB (zugunsten der Anwohner)
(Black)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
(Dotted)	Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung § 1 und § 16 BauNVO

### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

(Hatched)	Vorhandene Gebäude
(Dotted)	Vorhandene Flurstücksgrenzen
(Dotted)	Trennung Baulinie / Baugrenze
(Dotted)	Vorgesehene Grundstücksgrenzen
(Dotted)	z.B. 20/9
(Dotted)	Flurstücksbezeichnung
(Dotted)	Sichtdreieck
(Dotted)	Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün
(Dotted)	z.B. 1
(Dotted)	Baugebetsbezeichnung

Alle Maße sind in Metern angegeben

## TEXT TEIL B

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

- In den festgesetzten Mischgebieten gemäß § 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) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- In den festgesetzten Mischgebieten können die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden.

### 2.0 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

- In den festgesetzten Mischgebieten 1 und 2, parallel zum Kirchweg, gem. § 22 (4) BauNVO ist die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bebauung. Die Gebäudelänge darf 25,00m nicht überschreiten.

### 3.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 und 25 BauGB

- Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze, sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Innerhalb eines Straßenschnittes sind aus Gründen des Landschaftsbildes einheitliche Baumarten zu verwenden (Ausnahme: Obstbaumarten können gemischt werden).
- Alle neu anzupflanzenden Bäume im Straßenraum sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern (Rammschutz).
- Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen.
- Carpools, Garagen und Nebenanlagen sind durch Kletter- und Schlingpflanzen (je 2,00 m türlose Wandlänge mind. eine Pflanze) zu begrünen.
- Geh- und Radwege, Geh- Fahr und Leitungsrechte, Grundstückszufahrten sowie Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Bodenaufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.
- Öffentliche Grünflächen sind durch Baumgruppen und Strauchpflanzungen zu gliedern.
- Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind nur als Laubgehölzpflanzung, auch in Verbindung mit eingegrüntem Maschendraht- oder Holzlattenzaun, mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Es sind nur heimische Gehölzarten zulässig.
- Zusätzliche Bäume und Gehölze sind zu erhalten und vor jeglichem Bau- und Eingriff zu schützen.

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

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in roten bis rotbraunen Sichtmauerwerk zu gestalten. Terrassen von bis zu 25% der jeweiligen Fassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.
- In den festgesetzten Baugebieten sind die Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 30° - 45° zu gestalten. Die Dächer sind in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbblößen einzudecken. Abweichend hiervon sind Terrassenflächen bis 50% der gesamten Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt.
- In den festgesetzten Baugebieten wird die Sockelhöhe auf max. 0,30 m festgesetzt, gemessen von der zugehörigen Straßeneberkante bzw. angrenzenden Gehwegfläche.
- Garagen mit Wänden aus Waschbeton sind ausgeschlossen.
- Tiefgaragen, die nicht durch Gebäude überbaut sind, sind mit einer Erdschichtüberdeckung von mind. 0,60 m zu versehen und zu begrünen.
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bei Geschöfwohnungsbau mit Tiefgaragen darf maximal 1,40 m über der zugehörigen Straßeneberkante bzw. angrenzenden Gehwegfläche liegen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.05.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Nordstedter und Segeberger Zeitung am 05.10.1996 erfolgt.

Henstedt-Ulzburg, den 1.5. APR. 1999

(Bürgermeister)

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.02.1996 durchgeführt worden.

Henstedt-Ulzburg, den 1.5. APR. 1999

(Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.07.1997 / 19.09.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Henstedt-Ulzburg, den 1.5. APR. 1999

(Bürgermeister)

4. Die Gemeindevertretung hat am 19.06.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Henstedt-Ulzburg, den 1.5. APR. 1999

(Bürgermeister)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.09.1997 bis zum 27.10.1997 und eingeschränkt vom 25.08.1998 bis zum 25.09.1998 und 20.07.2000 bis zum 21.08.2000 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungstermine von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 17.09.1997 und 12.07.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Die Auslegung wurde am 11.08.1998 durchgeführt.

Henstedt-Ulzburg, 12.12.2001

(Bürgermeister)

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.12.1997 und ergänzend hierzu am 19.09.2000 geprüft.

Henstedt-Ulzburg, 12.12.2001

(Bürgermeister)

7. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 09.12.1997 und ergänzend hierzu am 19.09.2000 als Satzung beschlossen. Die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, 12.12.2001

(Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand am 03.04.1998, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Henstedt-Ulzburg, 12.12.2001

(Bürgermeister)

9. Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 und Abs. 3 BauGB und § 92 LBO ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Segeberg hat mit Verfügung vom 06. Dez. 2001, Az.: 722/01 Art. 2, bestätigt, daß ~~es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht~~, die geltend gemachten Rechtsverstöße beseitigt werden sind.

Henstedt-Ulzburg, den 12. Dez. 2001

(Bürgermeister)

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

Henstedt-Ulzburg, den 12. Dez. 2001

(Bürgermeister)

11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.04.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Henstedt-Ulzburg, den 12. Dez. 2001

(Bürgermeister)

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mit In am 03.04.2002, in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den 03.04.2002

(Bürgermeister)

Die Satzung ist mit In am 03.04.2002, in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den 03.04.2002

(Bürgermeister)

Die Satzung ist mit In am 03.04.2002, in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den 03.04.2002

(Bürgermeister)

Die Satzung ist mit In am 03.04.2002, in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den 03.04.2002

(Bürgermeister)

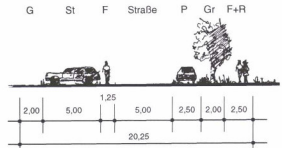
Die Satzung ist mit In am 03.04.2002, in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den 03.04.2002

(Bürgermeister)

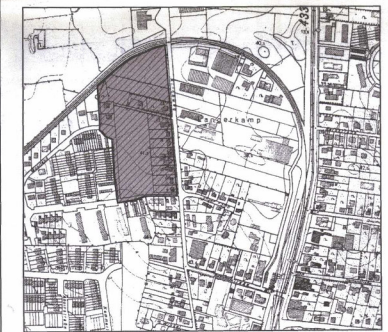
## STRASSENQUERSCHNITT M 1 : 200 DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

### Schnitt A - A



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) v. 08. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 (GVBl. Schl. - H. S. 321) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.12.1997 und ergänzend hierzu am 19.09.2000 mit Genehmigung des Landrates des Kreises Segeberg - Az.: 7301.61.21 - vom 05.12.2001 folgende Satzung über die 2. (formliche) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Radeland“ für das Gebiet nördlich des Birkenweges - östlich des Verbindungsweges zwischen den Straßen Moorland - südlich des EBO-Gleises - westlich des Kirchweges im Ortsteil Ulzburg, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text - Teil B -, erlassen.



Übersichtplan 1 : 5000

## SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 2. Änderung "Radeland"

Für das Gebiet:  
nördlich des Birkenweges - östlich des Verbindungsweges zwischen den Straßen Moorland und Birkenweg sowie östlich der Bebauung an dem nördlichen Stichweg der Straße Moorland - südlich des EBO-Gleises - westlich des Kirchweges im Ortsteil Ulzburg

Endgültige Planfassung

Architekturbüro  
Wiederhals 25  
20357 Hamburg

Bearbeitet: Baum / Vieth Gezeichnet: Schröder/Stack Projekt Nr.: 628