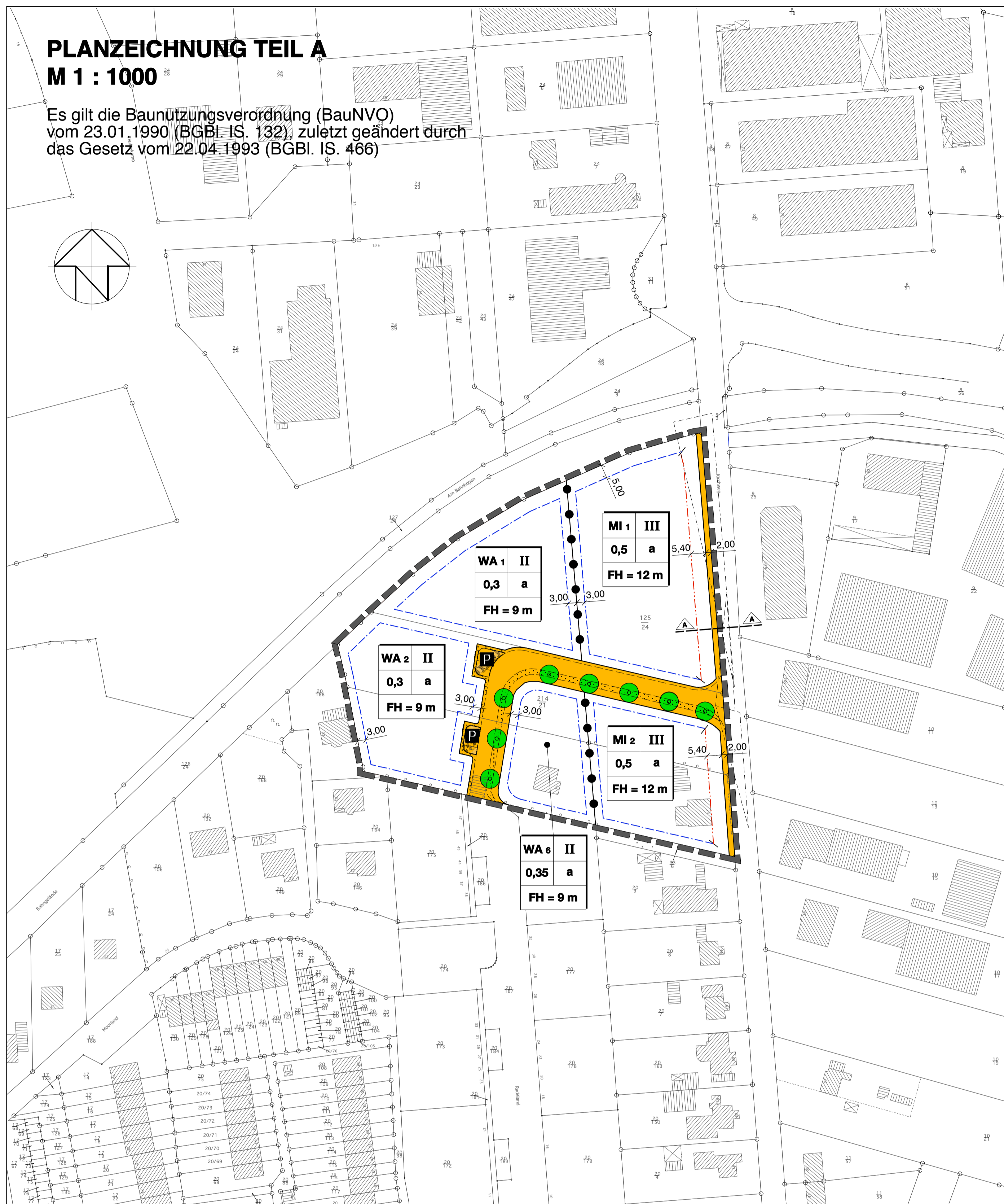


SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "RADELAND" 3. ÄNDERUNG

PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 1000

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



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- WA 1** Allgemeine Wohngebiete mit Nummerierung § 4 BauNVO
 - MI 1** Mischgebiete mit Nummerierung § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- z.B. **0,3** Grundflächenzahl § 16 BauNVO
 - z.B. **I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO
 - z.B. **FH = 12 m** Firsthöhe als 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

Verkehrsfächen § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkplätze

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

- Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung § 1 und § 16 BauNVO

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- ▨ Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- - - Trennung Baulinie / Baugrenze
- - - Vorgesehene Grundstücksgrenzen
- z.B. $\frac{20}{8}$ Flurstücksbezeichnung
- Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün
- z.B. 20,00 Bemaßung
- △ Sichtdreieck
- △ Lage Schnittlinie

Alle Maße sind in Metern angegeben

TEXT TEIL B

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

- 1.1 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.
- 1.2 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.
- 1.3 In den festgesetzten Mischgebieten können die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. — wird gestrichen

2.0 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

- 2.1 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 25,00 m nicht überschreiten.
- 2.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten gem. § 22 (4) BauNVO ist die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bebauung. Die Gebäudelänge darf 18,00 m nicht überschreiten. Die Bauteile darf 14,00 m nicht überschreiten, gemessen senkrecht zur Baugrenze, die der jeweiligen Erschließung zugewandt ist.
- 2.3 Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen sind der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die Oberkante der Straße, die das jeweilige Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfrente.

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

- 3.1 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze, sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. — wird gestrichen
- 3.2 Innerhalb eines Straßenabschnittes sind aus Gründen des Landschaftsbildes einheitliche Baumarten zu verwenden (Ausnahme: Obstbaumarten können gemischt werden). — wird gestrichen
- 3.3 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 (Flammenschutz).
- 3.4 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen.
- 3.5 Carports, Garagen und Nebenanlagen sind durch Kletter- und Schlingpflanzen (je 2,00 m turlose Wandlänge mind. eine Pflanze) zu begrünen.
- 3.6 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.
- 3.7 Öffentliche Grünflächen sind durch Baumgruppen und Strauchpflanzungen zu gliedern. — wird gestrichen
- 3.8 Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind nur als Laubgehölzpflanzung, auch in Verbindung mit eingegrüntem Maschendraht- oder Holzlatenzäun, mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Es sind nur heimische Gehölzarten zulässig.
- 3.9 Zu erhaltene Bäume und Sträucher sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Zäune) zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. — wird gestrichen

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

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

5.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- 5.1 Grundstücke, die nicht an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen, sind über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit einer Mindestbreite von 3,50 m zu erschließen.

6.0 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Alle Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sind entsprechend der technischen Baubestimmung der DIN 4109 zu schützen. Wohn- und Schlafräume sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit dies nicht möglich ist, sollte der erforderliche Schallschutz der Wohn- und Schlafräume in den betroffenen Gebäuden durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Schlafräume sind ggf. zusätzlich mit schalldämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten.
- 6.2 Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gem. 16. BmSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für Wohn- und Schlafräume ist zu gewährleisten und im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.09.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Umschau am 31.10.2007 erfolgt.
2. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses / im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 gegeben.
3. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.09.2007 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
4. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
5. Die Gemeindevertretung hat am 09.10.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.11.2007 bis zum 10.12.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Umschau am 31.10.2007 bekanntgemacht worden.

Henstedt-Ulzburg, den 20.03.2008 Siegel

(Bürgermeister)

Henstedt-Ulzburg, den 20.03.2008 Siegel

(Bürgermeister)

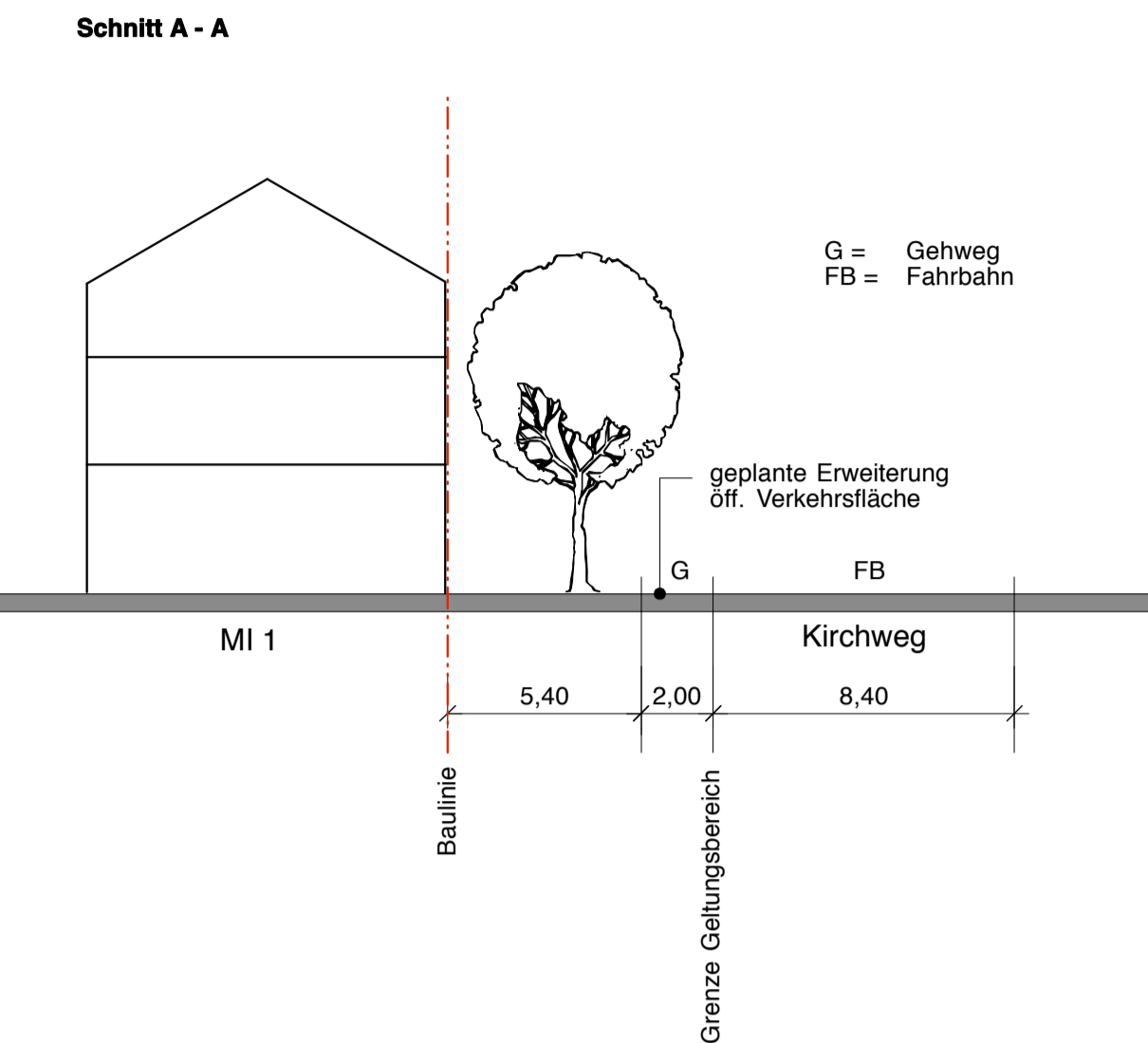
Henstedt-Ulzburg, den 20.03.2008 Siegel

(Bürgermeister)

Henstedt-Ulzburg, den 27.03.2008 Siegel

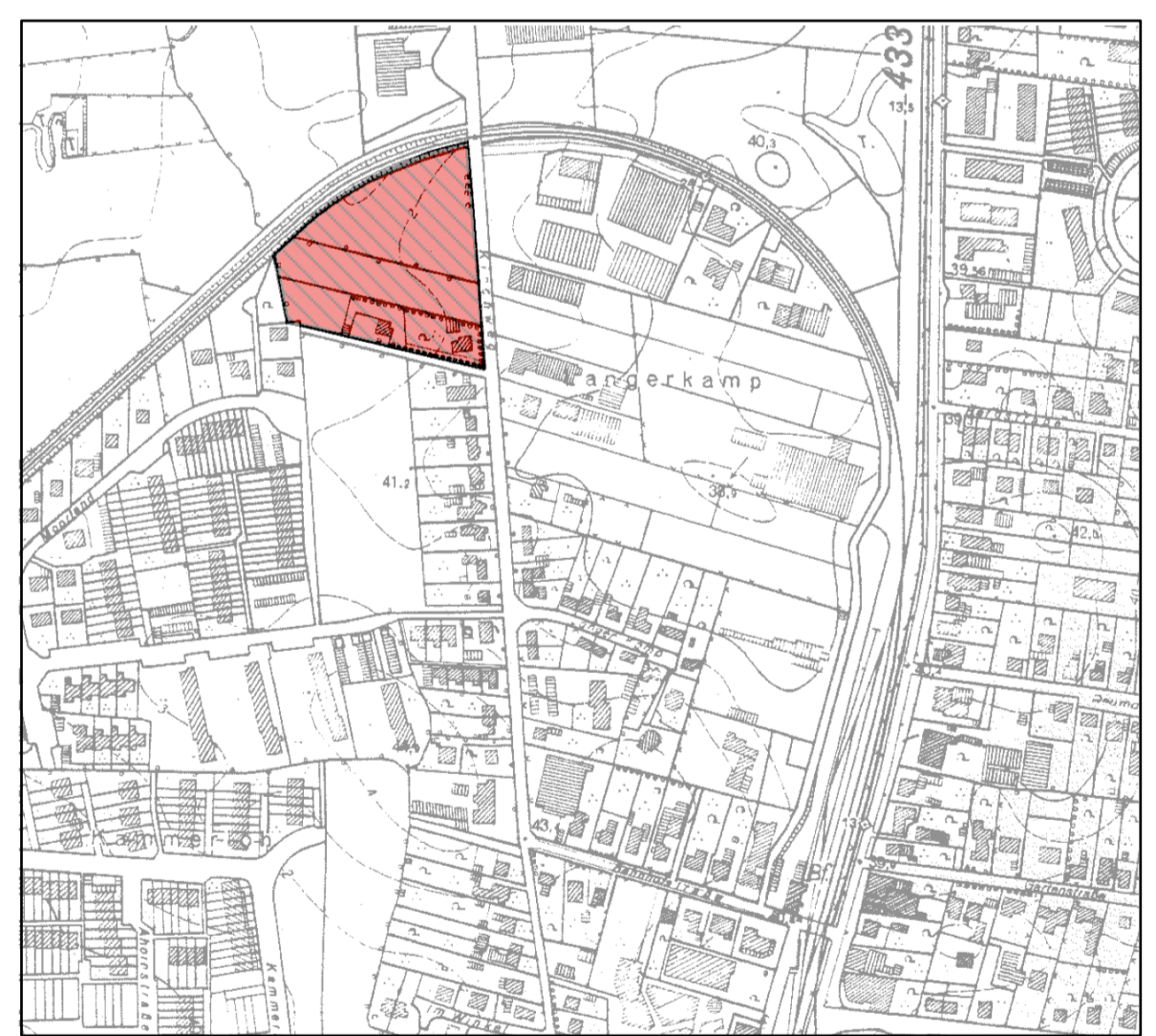
(Bürgermeister)

STRASSENQUERSCHNITT M 1 : 200 DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



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 18.03.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37, 3. 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 bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen.



SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 37 3. 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
20.03.2008

Gemeinde Henstedt-Ulzburg
mit
Architektur + Stadtplanung, Hamburg