# PLANZEICHNUNG - TEIL A

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

VOM 15. SEPTEMBER 1977 BGBl. I S. 1763

GEÄNDERT DURCH VO VOM 19.12.1986 BGBl. I S. 2665

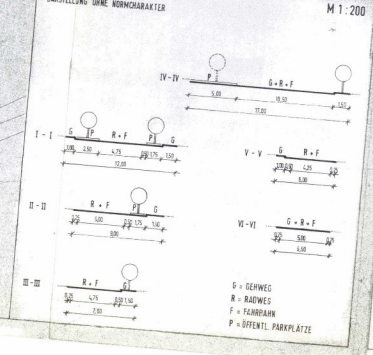
**M 1 : 1.000**

| | | | |
|---|---|---|---|
| aufgestellt | | Jan. 95 | Gestaltg. Arch. Landschaftspfl. |
| überarbeitet | | Jan. 96 | DIPL. ING. H. HILBRING |
| gezeichnet | | Jan. 96 | beratender Architekt und Stadtplaner |
| geändert | | | Tel. 04 51 / 3 17 17 |
| MASSSTAB 1:1000 | LAGEPLAN B-PLAN 52 „BIRKENAU" Gemeinde Henstedt-Ulzburg Eisenbahnkreis Ulzburg | | |
| PLAN-NR. entspricht lfd. Nr. PLANTEIL | | | |

## STRASSENPROFILE

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

M 1 : 200




## ZEICHENERKLÄRUNG, FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone mit Angabe von

- Bezeichnung des Baugebiets
- Nutzungsart/Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise
- Maß der baulichen Nutzung

**Art der baulichen Nutzung**

| | | |
|---|---|---|
| WR | Reines Wohngebiet | § 9(1)1 BauGB |
| WA | Allgemeines Wohngebiet | § 3 BauNVO |
| MI | Mischgebiet | § 4 BauNVO |
| | | § 6 BauNVO |

**Maß der baulichen Nutzung**

| | | |
|---|---|---|
| z.B. II | Zahl der Vollgeschosse | § 9(1)1 BauGB |
| z.B. 0,4 | Grundflächenzahl GRZ | § 16 BauNVO |
| z.B. 0,6 | Geschoßflächenzahl GFZ | § 16 BauNVO |
| | | § 16 BauNVO |

**Bauweise, Baugrenzen**

| | | |
|---|---|---|
| E | nur Einzel und Doppelhäuser zulässig | § 9(1)2 BauGB |
| H | nur Hausgruppen zulässig | § 22 BauNVO |
| | Baulinie | § 22 BauNVO |
| | Baugrenze | § 23 BauNVO |
| | Hauptfirstrichtung | § 23 BauNVO |
| | Fläche für Versorgungsanlagen Trafostation | § 9(1) 12 BauGB |

**Verkehrsfläche**

| | | |
|---|---|---|
| | Straßenverkehrsfläche | § 9(1)11 BauGB |
| | Straßenbegrenzungslinie | |
| | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wohnstraße, VERKEHRSBERUHIGT 20KM | |
| P | öffentliche Parkplätze | |

**Grünflächen**

| | | |
|---|---|---|
| | öffentliche Grünfläche, Parkanlage | § 9(1)15 BauGB |
| SPI | öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz | |

**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**

| | | |
|---|---|---|
| | Flächen für Aufschüttungen, Lärmschutzwall | § 9(1)17 BauGB |

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

| | | |
|---|---|---|
| | anzupflanzende Bäume | § 9(1)25a BauGB |
| | Knick, anzupflanzen | § 9(1)25a BauGB |
| | Bäume, Knick - zu erhalten | § 9(1)25b BauGB |
| | Schutzanpflanzungen f. natürliche Sukzession | § 9 (1) 20 BauGB |

**Sonstige Planzeichen**

| | | |
|---|---|---|
| | Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, -garagen (mit Angabe der Nutzungsberechtigten) | § 9(1)22 BauGB |
| | Müllcontainerstellplatz | |
| | mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bzw. Geh- u. Leitungsrechte | § 9(1)21 BauGB |
| | Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen | § 9(1)24 BauGB |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 52, "Birkenau" | § 9(7) BauGB |
| | Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung | § 16(5) BauNVO |

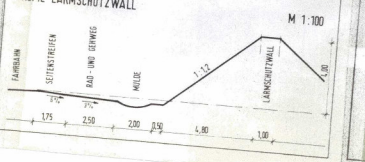
## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- künftig fortfallende Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- vorgesehene Grundstücksgrenzen
- Numerierung der vorgesehenen Grundstücke
- Sichtdreieck
- zu beseitigende Gebäude
- Schnittstelle für Straßenprofile

alle Maße sind in m angegeben

## PROFIL LÄRMSCHUTZWALL

M 1 : 100




## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß und Beschluß über die Billigung des Planentwurfs und die Auslegung sind durch die Gemeindevertretung am 20.12.94 gefaßt worden. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den vorgeschriebenen Zeitungen am [illegible] erfolgt.

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.04.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Verfahren zu den Verfahrensvermerken Nr. 3 und Nr. 5 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.

Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 Abs. 2 BauGB).

3. Die Gemeindevertretung hat am 14.06.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.04.95 bis zum 01.09.95 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in den vorgeschriebenen Zeitungen am 26.08.89 ortsüblich bekanntgemacht worden.

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.12.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde am 19.12.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.12.95 gebilligt.

Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Vermerken Nr. 1 - 7 wird hiermit bescheinigt.

Henstedt-Ulzburg, den 08.02.96

Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 26. Januar 1996 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Norderstedt, den 26.1.1996

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 und Abs. 3 BauGB ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Segeberg hat mit Verfügung vom 11.07.1990, Az.: IV 2651 21/IV 1 a die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Die Gemeindevertretung hat am 05.12.1995 erneut über diesen Bebauungsplan beraten und die redaktionelle Überarbeitung von Planzeichnung und Begründung beschlossen.

Der Landrat des Kreises Segeberg hat mit Verfügung vom 04.02.1996 Az.: 5261/6232 bestätigt, daß die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.

Außerdem wurden die örtlichen Bauvorschriften gem. § 82 Abs. 4 LBO genehmigt (mit Verfügung v. 20.02.1996).

Henstedt-Ulzburg, 26.02.1996

Bürgermeister

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

Henstedt-Ulzburg, den 26.02.1996

Bürgermeister

10. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan, die Genehmigung gem. § 82 Abs. 4 LBO sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten sind, sind zuletzt am 06.03.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mangel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mithin am 05.03.1996 in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den 05.03.1996

Bürgermeister

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Satzung in Punkten, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, geändert. Deshalb wurde eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Henstedt-Ulzburg, 19.12.1995

Bürgermeister

## TEXT - TEIL B

1. In den Teilbereichen A, B, E, F und G wird die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand) mit 3,50 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden festgesetzt.
   In den Teilgebieten C und D wird die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand) mit 4,50 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden festgesetzt.
2. Es sind nur Satteldächer mit 35°-48° Dachneigung zulässig.
3. Die Außenwände sind in Sichtmauerwerk mit roten Vormauersteinen auszuführen. Teilflächen in Holz oder Schiefer sind im Eingangsbereich und im Bereich von Dachgauben und Giebeln zulässig.
4. Rücksprünge von den festgesetzten Baulinien von bis zu 1 m sind zulässig.
5. Die Errichtung von Nebenanlagen gem. §14 Abs.1 BauNVO ist ausgeschlossen. Dies gilt nicht für die nach Landesrecht genehmigungsfreien Vorhaben und für baulich deregelt genehmigungsfreien Vorhaben und für baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig sind.
6. In den Teilbereichen A, B, E, F und G sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen je Haus, in Doppelhäusern höchstens eine Wohnung je Haushälfte zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).
7. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf 0,50 m über zugeordneter Straßenmittelkante bzw. angrenzender Geh- und Leitungsrechtfläche nicht überschreiten.
8. Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen, parallel zu den Knicke, sind jegliche bauliche Anlagen, sowie Nebenanlagen nicht zulässig (§14 Abs.1 BauNVO). Dies gilt nicht für Stellplätze.
9. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Holzzäune oder lebende Hecken mit maximal 1 m Höhe, oder gemauerte Sockel bis 30 cm Höhe zulässig.
10. Alle Bäume im Straßenraum sind mit einer Baumscheibe von mind. 5 qm zu versehen, diese sind zu bepflanzen oder mit wasserdurchlässigen Material anzulegen.
11. Zum Schutz der Wohngebäude vor dem Verkehrslärm von der B 433 wird in den Mischgebieten A, C und E der Einbau von Schallschutzfenstern entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern - vorgeschrieben.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung von 8. Dezember 1986 (GlOBl.I,S.2253) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) von 24. Februar 1983 (GlOBl.Sch.I.-H., S.86) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ....19.12.95..... Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB und Genehmigung gem. § 82 Abs. 4 LBO durch den Landrat des Kreises Segeberg, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52, 1. (förmliche) Änderung für das Gebiet "Birkenau" südlich der Pinnau, östlich der Hamburger Straße (B 433) für den von der Ringstraße "Birkenhof" umschlossenen Teil, sowie die westlich des Straßenzuges Bromberaue, Birkenhof, Holunderweg gelegenen Teile bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG
KREIS SEGEBERG ÜBER DEN

# BEBAUUNGSPLAN NR. 52
## 1. (FÖRMLICHE) ÄNDERUNG
# BIRKENAU

FÜR DEN BEREICH SÜDLICH DER PINNAU, ÖSTLICH DER HAMBURGER STRASSE (B 433)

DEZEMBER 1989

BÜRO: BAUM + PARTNER