

## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZFICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Mischgebiete § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Grundflächenzahl § 16 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

Offene Bauweise § 22 BauNVO

Abweichende Bauweise § 22 BauNVO

Umgrenzung von Stellplätzen § 9 (1) 4 BauGB Stellplätze und Zufahrt

Umgrenzung der Flächen, die von jeglicher Beba freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbesti

Öffentliche Parkplätze

Fuß- und Radweg \*

V

Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

npflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen epflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für ei Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen epflanzungen § 9 (1) 25 BauGB

Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB 0

0 Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB 

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Gebäude

#### TEXT (TEIL B)

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

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

1.2 In den festgesetzten Mischgebieten wird für Gebäude mit zwei Vollgeschossen eine Firsthohe von max. 11 m und eine Trauthohe von max. 5, sm. für eingeschossige Gebaude eine Franzische von eine State von der Verbreite der Denhaut mit der Außerwand des Gebäudes und mit 20,00 m die Oberkante des Bordsteins zw. vos. Gesterweges im Eingangsbereich des Gebäudes. Die Bezugspunkte des Gehweges im Eingangsbereich des Gebäudes. Die Bezugspunkte des Gehweges gelten such für die Firsthöhe.

#### 2.0 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

2.1 Im festgesetzten Mischgebiet 15 (Flurstück 42/61), parallel zur Straße Am Wöddel , gem. § 22 (4) BauNVO ist die abweichende Bauweise mit einer max Gebäudelänge von 20,00 m festgesetzt.

## 3.0 Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) 4 Bau GB

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1) 20 BauGB sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Begrlanzungen sowie Bindungen für Begflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9(1) 25 BauGP.

t.1 Die gemäß § 9 (1) 10 BauGB festgesetzte Fläche "Gehölzschutz", die von eglicher Art der Bebauung freizuhalten ist, ist als Wiesenfläche anzulegen und zu

4.2 Die öffentliche Grünfläche sowie der aufgeweitete Bereich "Fußgängerbereich" im südwestlichen Plangebiet sind mit heir standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

4.3 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten anzupflanzenden Einzel-bäume sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze, 3x verpflanzt, mit Baller und einem Stammumfang von 14-16 cm fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

4.5 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind. Grundstückszufahrten, Außensitzbereiche und Steilplätze sind mit wasser- und kufdurchlässigen Aufbau herzurichten. Wasser- und Lufdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindennde Belessigungen wie Betonundräbu. Fugurereguf. Asphalterung und Betonerung ein ohnt zulässig.

4.6 Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Schutzzäune) zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

4.8 Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Zufahrten und Wegen beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 20% der gärtnerisch anzulegenden Fläche ist mit Gehölzen und Stauden zu begrünen.

4.10 Für die unter Ziff. 4.3 und 4.4 festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind kölgende Arten zu verwenden. Aber campestre – Feddahom, Carpinus behütus – Handuche: Fegus sykhater, – Fiktbuche: Tille gege. – Lindenarten: Stocke einzel zu der Stocke einzel z

## 5.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BlmSchG § 9 (1) 24 BauGB

5.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur solche Betriebe zulässig, die die Lärmschutzorientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete nicht überschre D.h. es sind nur Betriebe zulässig, die den flächenbezogenen Schall-Leistungs; von tags 60 dB (A)/qm und nachts 45 dB (A)/qm nicht überschreiten.

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

5.1 In den festgesetzten Mischgebieten 13,16,17 sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in rotem Sichtmauerwerk zu gestalten; dabei sind Teilflächen aus anderen Materialien von untergeordneter Größe (max. 25 %) zulässig.

6.2 In den übrigen Mischgebieten sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in rotem Sichtmauerwerk oder in Weißtönen verputzt zu gestalten.

6.3 In den festgesetzten Baugebieten sind die Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zu gestalten. Die Dächer sind mit Pfannen in roten bis rotbraunen Farbföhne inzurlanken

6.5 Drempel dürfen maximal 0,50 m hoch ausgeführt werden.

6.6 Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recycling-behälter sind in voller Höhe einzugrünen.

6.8 Als Einfriedungen der Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrs-flächen Laubhecken, max. 1,50 m hoch (ggf. in Verbindung mit Maschendrahtzaun, wenn disser auf der zum Grundstücks gerindisten Stelle der Hecke errückst wird und die Hecke nicht überragi) und ortstypische Zaune mit senrechsiche Latten, max. 1,20 m hoch sowie Foldssimmaueri, max. 0,50 m hoch, zul
ässeg.

#### VERFAHRENSVERMERKE

ng nach 6 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 05



Myden L'aux Colis



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

Henstedt-Ulzburg, den 1.9.0kt...1998



11. Die Durchührung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stell bei der der Plan auf Dauer wahrend der Densstunden von jedermagna eingesiehe werden kann und biede nich mitst. Ausgautzt zu gehauben, der Werte der Werte der Verlagen der Verlagen der Verlagen der Verlagen der Verlagen der Verlagen von Verfahrens- und Formwersenhirten und von Welter und Falligkeit und Eribsschen von Entschadigungsansprücken (3 4 Bauck) und weiter auf Falligkeit und Eribsschen von Entschadigungsansprücken (3 44 Bauck) anzeigenen werden. Auf die Rechtswirtungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde n von jedermann eingesehen n ist, sind am 2.1. 0kt. 1998 achung ist auf die ebenfalls hingewiesen. 2.2.0kt .1998 in Kraft getreten.



volution )

volenon

# STRASSENQUERSCHNITT

PG = Privatgrundstück

VG = Verkehrsgrün = Öffentlicher Parkolatz

F = Fahrbahn WA = Wendeanlage

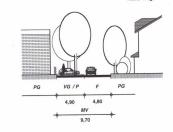
MV = Mischverkehrsfläche

5,00 18,00

SCHNITT B - B

M 1:200

SCHNITT A - A



# PRÄAMBEL



SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 62** "Wöddel'

FÜR DAS GEBIET

NORDLICH DER STRASSE AM WÖDEU IND NÖRDLICH DES

BEBAUINGSPLANES NR.68 'HOFSTELLE LOHSE'

OSTLICH DER EINMÜNDLING DER

BÜRGERMEISTER-STEENBOCK-STRASSE IN DEN NEUEN WEG

SOWIE ÖSTLICH DES BEBAUINGSPLANES NR.68 'HOFSTELLE

LOHSE'- SÜDLICH DER STRASSE NEUER WEGWESTLICH DER DORFSTRASSE (K 23) BZW. DER SCHULTWIETE