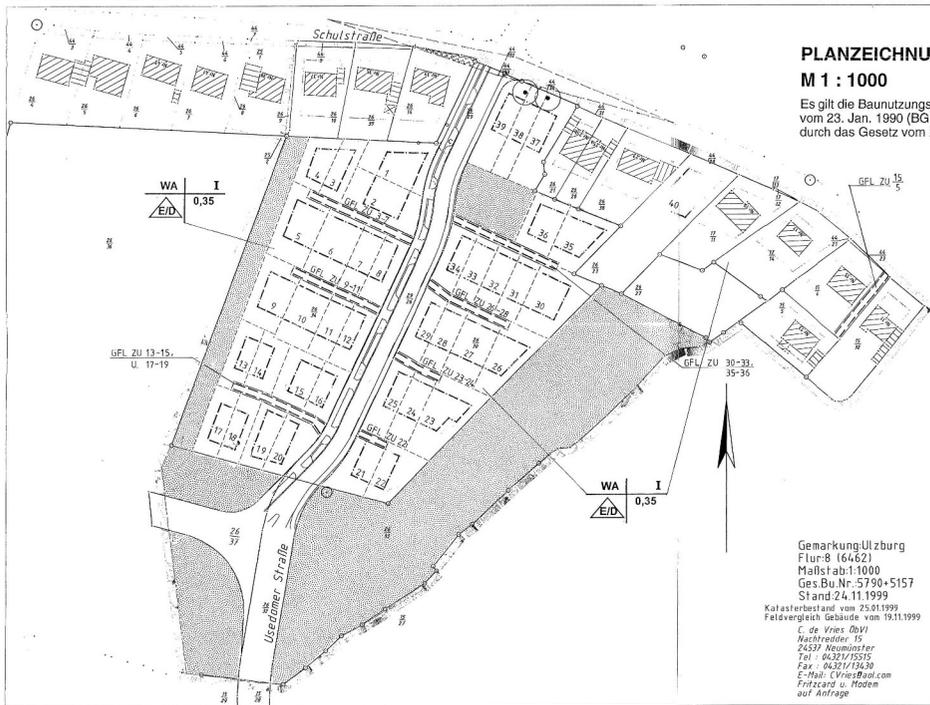


BEBAUUNGSPLAN NR. 66 "EICHBERG-NORD"



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)

Gemarkung Ulzburg
Flur 8/164/21
Maßstab 1:1000
Ges. Bu. Nr. 5790+5157
Stand 24.11.1999
Katasterbestand vom 25.01.1999
Falschverlegte Gebäude vom 19.11.1999
C. de Vries OVI
Hauptstraße 15
24537 Neumünster
Tel.: 04231/15355
Fax: 04231/15350
E-Mail: CVries@oiv.com
Friedhof u. Hofen
auf Anfrage

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

WA	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
Dezimalzahl	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
Römische Zahl	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien und Stellung § 9 (1) 2 BauGB der baulichen Anlagen	
---	Baugrenze	§ 23 BauNVO
△	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen nach § 9 (1) 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Ausgleichsfläche	§ 9 (1a) BauGB
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Einhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a+b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
	Öffentliche Grünflächen	
	Anzupflanzende Bäume	§ 9 (1) 25a BauGB
	Zu erhaltende Bäume	§ 9 (1) 25b BauGB
	Sonstige Planzeichnungen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (mit Angabe der Nutzungsberechtigten)	§ 9 (1) 21 BauGB
	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfläche)	§ 9 (1) 10 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung	§ 16 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 66 „Eichberg-Nord“	§ 9 (7) BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksbezeichnungen
	Vorgesehene Grundstücksgrenzen
	Nummerierung der vorgesehener Grundstücke
	Sichtdreieck

Alle Maße sind in Meter angegeben

Text Teil B

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

- Die ~~höchstzulässigen~~ ~~Flurhöhen~~ sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Flurhöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachstuhl. Bezugspunkt für die Flurhöhe sind die jeweiligen Höhen über Normalnull.
- Die ~~höchstzulässigen~~ ~~Sockelhöhen~~ sind in der Planzeichnung festgesetzt. Der Sockel ist Teil der Außenwand zwischen der Geländeoberfläche und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens. ~~Bezugspunkt für die Sockelhöhe sind die jeweiligen Höhen über Normalnull.~~

2.0 Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

- In allen Baugebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die nach § 69 (1) LBO genehmigungsfreien Vorhaben.

3.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB

- In den Einzelhäusern ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Eine zweite Wohneinheit ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mehr 50 % der Fläche der Hauptwohneinheit hat. In Doppelhäusern ist maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- Der Streifen der bachbegleitenden Grünfläche ist bei Erschließungsbeginn auszusäen und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden:
 - Straßenbäume**
heimische Laubbäume mit mittlerer Kronengröße Hochstämmen, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang
 - flächige Anpflanzungen**
landschaftstypische und standortgerechte Straucharten der Eichen-Hainbuchenwaldgesellschaft Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100 cm Höhe, Pflanzendichte: 1 Pflanze/1,5 qm
 - Kopfwalde**
Salix alba - Baumweide
Hochstamm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 12-14 cm Stammumfang
Es sollten vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden.

- Alle neu zu pflanzenden 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 einzuzüchten.

- Innerhalb der Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind das Relief und der Boden zu erhalten. Höhenveränderungen wie Bodenauf- oder -abtrag sind unzulässig.

- Die Maßnahmenflächen sind mit Erschließungsbeginn mit einem Bauzaun zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

- Auf der Maßnahmenfläche sind im Abstand von ca. 10-12 m hochstämmige Obstbäume (regionaltypische alte Sorten) mit einer Mindestpflanzgröße von 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Obstbäume und die Wiese sind extensiv zu pflegen.

- Der Gehweg, die privaten Zufahrten, sowie die Stell- und Parkplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindermende Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.

- Die öffentliche Grünfläche ist als Wiesenfläche anzulegen und extensiv zu pflegen.

5.0 Gestalterische Festsetzung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in roten bis rotbraunen Schichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen von bis zu 35 % der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.

- Es sind nur geneigte Dächer mit 35° bis 45° Dachneigung zulässig (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 82 (4) LBO). Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung sind zulässig für Erker, Vorbauten, Wintergärten und für Dachaufbauten. Die Dächer sind mit Pflanzen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen einzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis 50 % der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt.

- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Holzzaune oder lebende Hecken mit maximal 1 m Höhe, oder gemauerte Sockel bis 30 cm Höhe zulässig (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 82 (4) LBO).

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können untergeordnete Anbauten vollverglast ausgeführt werden.

- Garagen mit Wänden aus Sichtbeton sind im gesamten Baugebiet ausgeschlossen.

- Wände von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carpools) sind zu begrünen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ~~16.05.1993~~ ~~17.05.93~~. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ~~02.06.1993~~ erfolgt.

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ~~17.05.93~~ durchgeführt.

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ~~18.04.2002~~ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- Die Gemeindevertretung hat am ~~16.11.99~~ den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ~~3.2.00~~ ~~24.11.1999~~ bis zum ~~3.3.2000~~ während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ~~16.01.00~~ ~~2.11.2004~~ ortsüblich bekanntgemacht.

Henstedt-Ulzburg, den ~~27.01.00~~ ~~2.11.2004~~ In Vertretung

2. stellvertretende Bürgermeisterin

- Der katastermäßige Bestand am ~~24.11.1999~~ ~~2.11.2004~~ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig besichtigt.

Neumünster, den ~~2.11.2004~~ ~~2.11.2004~~ In Vertretung

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am ~~11.02.2004~~ ~~2.11.2004~~ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Henstedt-Ulzburg, den ~~22.3.00~~ ~~2.11.2004~~ In Vertretung

2. stellvertretende Bürgermeisterin

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

Henstedt-Ulzburg, den ~~22.3.00~~ ~~2.11.2004~~ In Vertretung

2. stellvertretende Bürgermeisterin

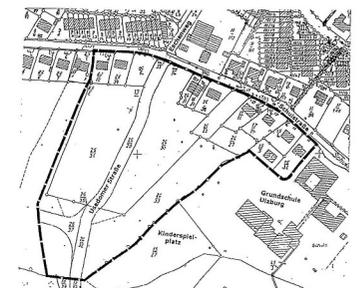
- Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ~~16.05.1993~~ ~~2.11.2004~~ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln bei der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem ~~16.05.1993~~ ~~2.11.2004~~ in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den ~~16.05.1993~~ ~~2.11.2004~~ In Vertretung

2. stellvertretende Bürgermeisterin

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ~~2.03.2000~~ ~~2.11.2004~~ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 66 „Eichberg“ für das (Nordteil des Ursprungsplanes Nr. 66 „Eichberg“) südlich der Schulstraße - östlich des Bebauungsplanes Nr. 73 „Wedentwiete“ - nördlich der bebauten Teile des Bebauungsplanes Nr. 66 (Greifswalder Straße und Rostocker Straße) sowie des Kinderspielflatzes - westlich der Grundschule Ulzburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 66 "EICHBERG-NORD"

FÜR DAS GEBIET (NORDTEIL DES URSPRUNGSPLANES NR. 66 „EICHBERG“) SÜDLICH DER SCHULSTRASSE - ÖSTLICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 73 „WEDENTWIETE“ - NÖRDLICH DER BEBAUTEN TEILE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 66 (GREIFSWALDER STRASSE UND ROSTOCKER STRASSE) SOWIE DES KINDERSPIELPLATZES - WESTLICH DER GRUNDSCHULE ULZBURG -