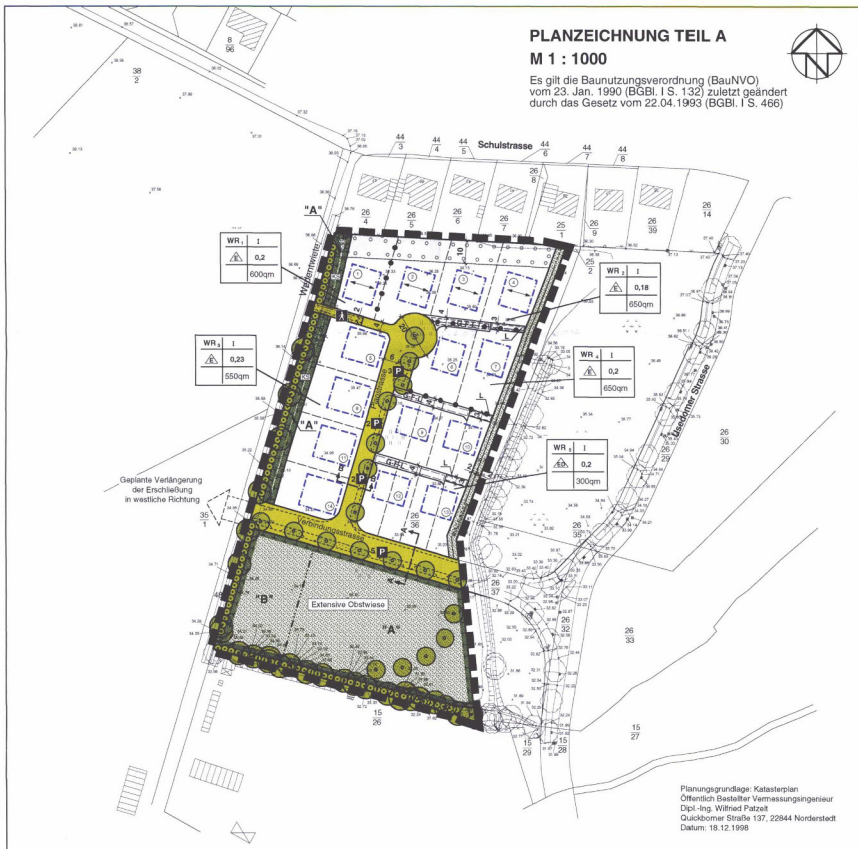


SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT - ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 73 "WEDENTWIETE"

PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 1000

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

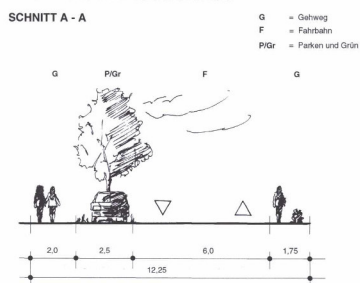


Planungsgrundlage: Katasterplan
Öffentlich Bestallter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Wilfried Falztl
Guckelener Straße 137, 22844 Norderstedt
Datum: 18.12.1998

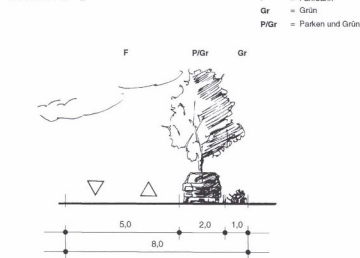
STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

SCHNITT A - A



SCHNITT B - B



TEXT TEIL B

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

- Die höchstzulässigen Firsthöhen betragen für die Reinen Wohngebiete Nr. 1 - 4 maximal 7,50m und für die Reinen Wohngebiete Nr. 5 - 13 maximal 8,50m. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante Dachstuhl des Gebäudes und mit + 0,00m die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich.
- Die Ausbildung eines Sockels ist im gesamten Geltungsbereich nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5m zulässig. Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude und mit + 0,00m die Oberkante des Bordsteines bzw. des Gehweges des Grundstückes zur erschließenden Straße.

2.0 Mindestgrößen der Baugrundstücke § 9 (1) 3 BauGB

- Eine Abweichung von der festgesetzten Mindeststücksgröße um maximal 5% kann auf Antrag zugelassen werden.

3.0 Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

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

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

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

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

- Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch die in Zif. 4.4 genannten Arten zu schließen.
- Der Knick und der vorgelagerte Knickschutzreifen sowie die nachfolgende Grünfläche sind bei Erschließungsbeginn auszusäen und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- Außer den gekennzeichneten Knickdurchbrüchen für die fußläufige Verbindung und die Straße sind keine weiteren zulässig. Der südliche Knickdurchbruch ist erst im Fall einer tatsächlichen Verlängerung der Straße zulässig.
- Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden:
 - Strassenbäume:**
heimische Laubbäume mit mittlerer Kronengröße, Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Ballen, 18-20cm Stammumfang
 - flächige Anpflanzungen:**
landschaftstypische und standortgerechte Straucharten der Eichen- Hanfbuchenwaldgesellschaft, 3x verpflanzt, 60-100cm Höhe Pflanzenhöhe, 1 Pflanzfl. 1,5qm
 - Kopfwälder:**
Salix alba - Baumweide
Hochstamm, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 12-14cm Stammumfang
Es sollen vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden.
- Alle neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10qm zu versehen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern (Rammschutz).
- Freistehende Müllabfallbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzuräumen.
- Innerhalb der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind das Beeten und der Boden zu erhalten. Höhenveränderungen wie Bodenaufl- oder -abtrag sind unzulässig.
- Die Maßnahmenflächen sind mit Erschließungsbeginn mit einem Bauzaun zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

5.9 Der Knickschutzreifen ist als Wiesenfläche anzulegen und alle 2 Jahre im August/September zu mähen.

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

5.11 Der Gehweg, die privaten Zufahrten, sowie die Stell- und Parkplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigung wie Betonunterbau, Fugengurgel, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

5.12 Die Freihalterrasse für die Verlängerung der Straße nach Westen ist bis zur Realisierung als Wiesenfläche auszubilden. Die Anlage eines Fußweges ist schon vor dem Straßenausbau zulässig.

5.13 Das Dachwasser der Baugrundstücke Nr. 3, 4, 6, 7, 9, 10, 12 und 13 ist in den Bach einzuleiten.

5.14 Die öffentliche Grünfläche (Gewässerrand und Pflegeweg) ist als Wiesenfläche anzulegen und extensiv zu pflegen.

5.15 Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind nur als Laubgehölzpflanzung, auch in Verbindung mit einem Zaun, mit einer maximalen Höhe von 1,00m zulässig.

6.0 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. Teilflächen von bis zu 35% der Gesamtassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.
- Auf den Baugrundstücken Nr. 1 - 4 sind nur geneigte Dächer mit 30° bis 35° Dachneigung zugelassen, auf den Baugrundstücken Nr. 5 - 14 sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zugelassen. Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung sind nur zulässig für Erker, Vorbauten, Wintergärten und für Dachaufbauten. Die Dächer sind mit Platten 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.
- Bei Gebäuden auf den Baugrundstücken Nr. 1 - 4 werden in nördlicher Richtung Giebeln, Erker und Dachaufbauten ausgeschlossen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können untergeordnete Anbauten vollverlastet ausgeführt werden.
- Garagen mit Wänden aus Sichtbeton sind im gesamten Baugelände ausgeschlossen.
- Wände von Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) sind zu begrünen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.02.1990. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Norderstedter Zeitung am 25.11.1990 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 03.12.1989 bis zum 17.12.1989 sowie am 17.06.1999 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.03.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 18.05.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.06.1999 bis zum 15.07.1999 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Norderstedter Zeitung am 02.06.1999

Henstedt-Ulzburg, den ...01.11.2000...

Henstedt-Ulzburg, den ...01.11.2000...

6. Der katastermäßige Bestand am 01.11.2000 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Norderstedt, den 11.08.2000

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.09.1999 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Henstedt-Ulzburg, den ...01.11.2000...

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 07.12.1999 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss 21.09.1999 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den ...01.11.2000...

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und bekannt gemacht.

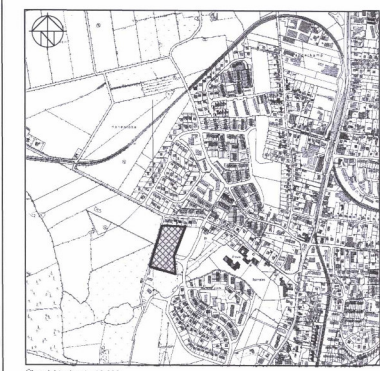
Henstedt-Ulzburg, den ...01.11.2000...

10. 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 ...11.11.2000... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung von Verfassern und Formschreibern und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Henstedt-Ulzburg, den ...12.11.2000...

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.12.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 73 "Wedentwiete" für das Gebiet südlich der Schulstraße - westlich des Bebauungsplanes Nr. 66 "Eichberg" - östlich des Weges Wedentwiete - d.h. das Flurstück 26/36 der Flur 9 Gemarkung Ulzburg teilweise, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan 1 : 10.000

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 73 "Wedentwiete"

Für das Gebiet: südlich der Schulstraße - westlich des Bebauungsplanes Nr. 66 "Eichberg" - östlich des Weges Wedentwiete - d.h. das Flurstück 26/36 der Flur 9 Gemarkung Ulzburg teilweise

Endgültige Planfassung
Architektur + Stadtplanung
Dipl.-Ing. M. Baum
Weidenallee 26 a, 20357 Hamburg

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

WR	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
WR	Reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
WR	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
Dezimalzahl	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
Römische Zahl	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
---	Bauweise und Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 (1) 2 BauGB
---	Baugrenze	§ 23 BauNVO
△	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
△	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
---	Stellung der baulichen Anlagen, hier: Hauptfrischrichtung	
○	Nummerierung der Bauflächen	
z.B. 650 qm	Mindestgröße der Baugrundstücke	§ 9 (1) 3 BauGB
---	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
---	Straßenverkehrsflächen	
---	Straßenbegrenzungslinie	
---	Verkehrfläche mit besonderer Zweckbestimmung	
A	Fußweg	
P	Öffentliche Parkplätze	
---	Öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
---	Knickschutzstreifen	
---	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
A	Ausgleich zugunsten Bebauungsplan Nr. 73	
B	Ausgleich zugunsten zukünftiger Eingriffe/Okokonto (1380qm; Flächenwert 650qm)	
---	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a-b BauGB
---	Bäume, anzupflanzen	§ 9 (1) 25a BauGB
---	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
---	Bäume, zu erhalten	§ 9 (1) 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

---	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger	§ 9 (1) 21 BauGB
---	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger	§ 9 (1) 21 BauGB
---	Abgrenzung des Maßes der Nutzung	§ 16 BauNVO
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
---	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB	
---	Knick zu erhalten	§ 15 b LNatSchG
---	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
---	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
---	Vorgesehene Grundstücksgrenzen	
z.B. 26	Flurstücksbezeichnung	
---	Vorhandene Gebäude	
---	Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün	
z.B. WA	Abgrenzungslinie der Ausgleichsflächen	
---	Nummerierung der Wohngebiete	
---	Alle Maße sind in Meter angegeben	