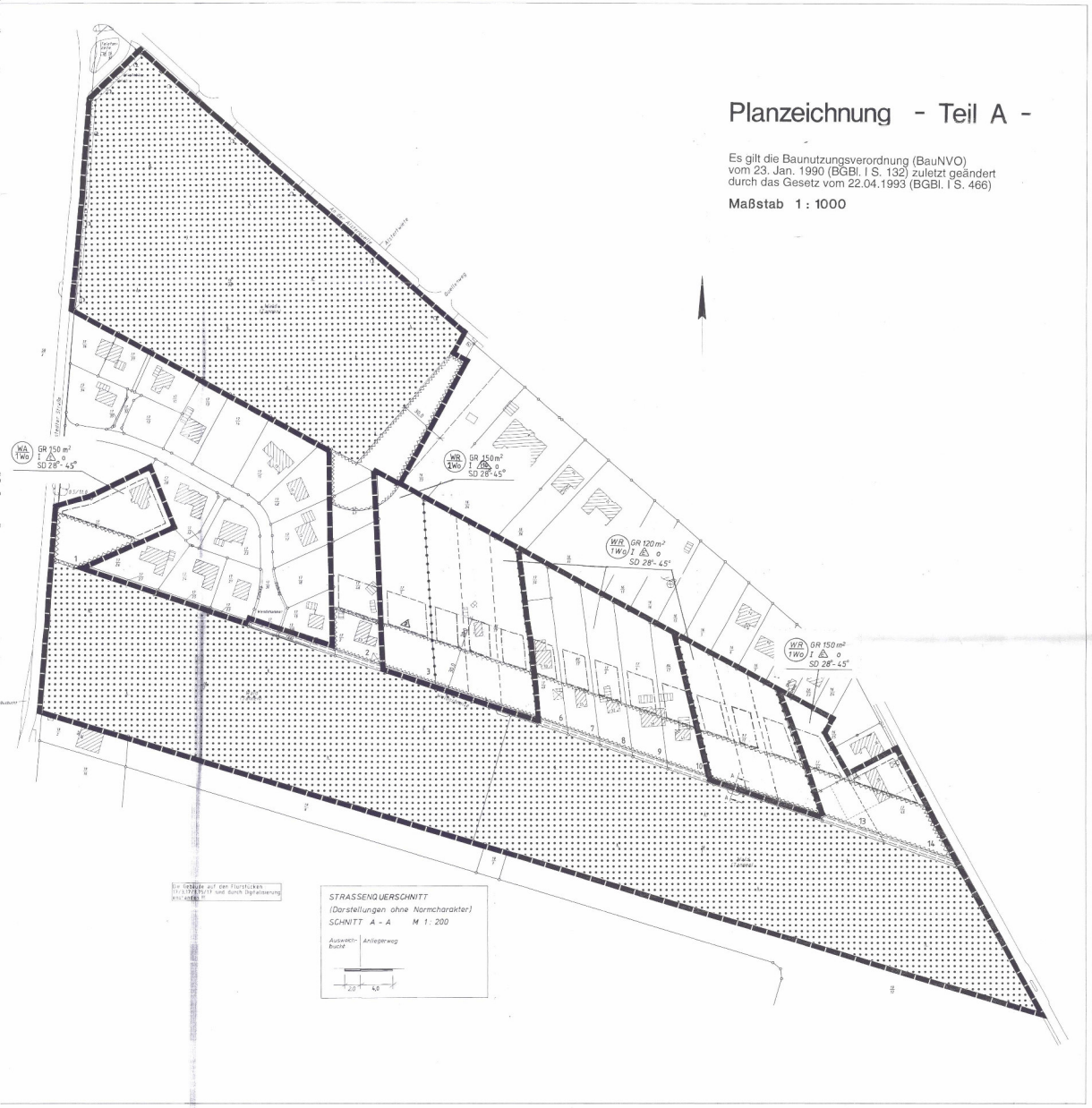


Planzeichnung - Teil A -

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)

Maßstab 1 : 1000

Zeichenerklärung
zur Planzeichnung - Teil A -

	1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
WR	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
z. B. (WR 1 Wo)	höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	§ 9 (1) 6 BauGB
	2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) 3 BauNOV
z. B. GR 150 m²	Größe der Grundfläche	§ 16 (3) 1 BauNVO
	3. Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (1,2) BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
	4. Flächen für die Landwirtschaft und Wald	§ 9 (1) 18 BauGB
	Flächen für Wald	§ 9 (1) 18b BauGB
	5. sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 32 Abs. 5 Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 16.06.1993, GVBl. S. 215)	§ 9 (1) 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§§ 1 (4), 16 (5) BauNVO
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger belastete Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
	6. Darstellungen ohne Normcharakter	
	vorhandene Gebäude	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	künftig fortfallende Flurstücksgrenzen	
	in Aussicht genommener Zuschnitt der Baugrundstücke	
1, 2, 3...	fortlaufende Nummerierung der Baugrundstücke	
	7. Gestalterische Festsetzungen	§ 9 (4) BauGB, § 92 (4) LBO
SD 28° - 45°	Dachform Satteldach mit Dachneigung	

Satzung

der

Gemeinde Henstedt-Ulzburg

über den Bebauungsplan Nr. 78 "Waldschneise-Ost, 1. (vereinfachte) Änderung für das Gebiet östlich der Norderstedter Straße und östlich der Bebauung der Straße Waldschneise - südlich der Straße An der Alsterquelle und nördlich des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 69 „Alter Postweg" im Ortsteil Rhen

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches sowie § 92 der Landesbauordnung (LBO), in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 78 "Waldschneise-Ost, 1. (vereinfachte) Änderung, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen:

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 78 "Waldschneise-Ost, 1. (vereinfachte) Änderung für das Gebiet östlich der Norderstedter Straße und östlich der Bebauung der Straße Waldschneise - südlich der Straße An der Alsterquelle und nördlich des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 69 „Alter Postweg" im Ortsteil Rhen hat nach Durchführung des Baulieitplanverfahrens am 26.03.1999 Rechtskraft erlangt.

Der Grundstückseigentümer der Flurstücke 17/5 und 75/17 beabsichtigt die:

- Errichtung eines Doppelhauses anstelle eines Einzelhauses auf dem Flurstück 17/5
- Errichtung von 3 Einzelhäusern anstelle von 2 Einzelhäusern auf den Flurstück 75/17, da die angedachte neue Grundstücksgrenze zur Zeit durch ein bewohntes Einfamilienhaus verläuft.
- die zulässige Grundfläche wird analog zu den übrigen kleineren Grundstücken auf 120 m² verringert
- Am anderen Ende der Waldschneise befindet sich das Flurstück 77/17, welches in etwa die gleiche Größe wie das Flurstück 75/17 aufweist. Zur Harmonisierung des städtebaulichen Gesamtbildes wird die Bebaubarkeit ebenfalls auf 3 Einzelhäuser erhöht

Durch die angestrebten Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Henstedt-Ulzburg, **15.6.1999**

(Bürgermeister)

Text - Teil B -

Zur Planzeichnung - Teil A -

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die in der Planzeichnung - Teil A - festgesetzten überbaubaren Grundflächen (GR) dürfen durch die Grundfläche von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) ist höchstens eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise kann in Einzelhäusern eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn deren Wohnfläche nicht mehr als 60% der Hauptwohnung beträgt.

3. Nebenanlagen und Stellplätze

3.1 In allen Baugebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Dies gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze, soweit sie nach Landesrecht (LBO) in den Abstandsflächen zulässig sind und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes dem nicht entgegenstehen.

4. Grünordnung/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Für die Wiederaufforstung der in der Planzeichnung - Teil A - festgesetzten Waldflächen sind nur heimische standortgerechte Laubgehölze entsprechend der nachfolgenden Auflistung zulässig:

flächige Gehölzpflanzungen

Quercus robur (Stieleiche), Carpinus betulus (Hainbuche), Populus tremula (Zitterpappel), Fagus sylvatica (Rotbuche), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Feldahorn)

Randbepflanzungen:

Rosa canina (Hundsrose), Prunus spinosa (Schlehdorn), Crataegus spec. (Weißdorn), Frangula alnus (Faulbaum), Sambucus nigra (Schw. Holunder), Sorbus aucuparia (Eberesche/Vogelbeere), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus serotina (spätblühende Traubenkirsche)

4.2 Für die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Hecken oder Holzzäune oder eingegrünte Maschendraht- oder Holzzäune bis 0,90 m Höhe zulässig.

4.3 Die Wege und Zufahrten etc. sind mit einer wassergebundenen Decke herzustellen. Stell- und Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteln oder Rasenpflaster zu befestigen.

4.4 Auf den Grundstücksflächen im reinen und allgemeinen Wohngebiet ist außerhalb der überbauten und der von Bebauung freizuhaltenden Flächen pro 200 m² Fläche ein großkroniger heimischer Laubbaum zu erhalten bzw. neu zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

4.5 Das von Dachflächen und privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Wo das nicht unmittelbar möglich ist, sind Versickerungsschächte zulässig.

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

5.1 Die Außenwände sind in den reinen und allgemeinen Wohngebieten im Sichtmauerwerk mit roten oder rotbraunen Vormauersteinen auszuführen. Teilflächen in anderen Materialien sind im Eingangsbereich und im Bereich von Dachgauben und Giebeln zulässig.

5.2 Es sind nur geneigte Dächer mit 28 bis 45 ° Dachneigung zugelassen. Sie sind mit Pfannen in roten oder rotbraunen Farbtönen einzudecken.

5.3 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf eine Höhe von 0,3 m über der dazugehörigen gewachsenen Geländeoberkante als Bezugshöhe nicht überschreiten.

5.4 Garagen und Anbauten sind in ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Die Außenwände sind als Sichtmauerwerk mit roten oder rotbraunen Vormauersteinen auszuführen. Garagen mit Wänden aus Waschbeton sind ausgeschlossen.

5.5 Die Gebäude auf den Grundstücken mit den Ordnungsnummern 2 - 13 sind giebelständig zu errichten.

6. Nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb der Schutzfläche zum Wald (30 m Abstand) ist jegliche Bebauung unzulässig (§ 32 Abs. 5 LWaldG v. 16.06.1993, GVOBl. Schl.-H. S. 215).

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16. März 1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 2.4.99 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 17. Mai 99 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.4.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 6. März 99 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) den Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.4.99 bis zum 20.5.99 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 2.4.99 ortsüblich bekanntgemacht.

Henstedt-Ulzburg, den 23.11.99 Siegel (Bürgermeister)

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.9.99 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung(Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.9.99 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß 24.9.99 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 23.11.99 Siegel (Bürgermeister)

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

Henstedt-Ulzburg, den 23.11.99 Siegel (Bürgermeister)

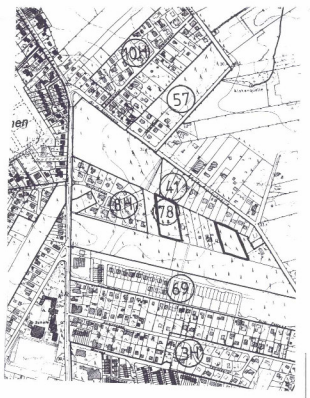
9. Die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Waldschneise" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist sind am **24.11.1999** ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. A die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **25.11.1999** in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den **26.11.1999** Siegel (Bürgermeister)

Satzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

über den

Bebauungsplan Nr. 78 „Waldschneise-Ost"

1. (vereinfachte) Änderung

für das Gebiet östlich der Norderstedter Straße und östlich der Bebauung der Straße Waldschneise - südlich der Straße An der Alsterquelle und nördlich des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 69 „Alter Postweg" im Ortsteil Rhen