

**SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT - ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 96, 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG  
"Hofstelle Schacht - Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)" (Hofstelle Birkenau)**



**TEXT TEIL B**

- 1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- In den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 4 (3) 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
  - In den festgesetzten Mischgebieten nach § 6 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) 6, 7, 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
  - In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Größe von 300 qm Verkaufsfäche zulässig.
- 2.0 Bauweise § 9 (1) BauGB**
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA6, für das die abweichende Bauweise festgesetzt ist, gelten die Grenzabstände der offenen Bebauung. Die Gebäudelängen dürfen größer als 50 m (§ 22 BauNVO) sein.
  - In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3, für die die abweichende Bauweise festgesetzt ist, gelten die Grenzabstände der offenen Bebauung. Die Gebäudelängende- und -breite darf eine Länge von 15 m nicht überschreiten.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet WA1, für das die abweichende Bauweise festgesetzt ist, ist sowohl offene als auch geschlossene Bauweise zulässig. Im Fall der offenen Bauweise gelten die entsprechenden Grenzabstände.
  - Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen sind der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die Oberkante der Straße, die das jeweilige Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfrente.
- Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen sind der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude maximal 0,50 m über der mittleren Höhe der Straße liegen, die das jeweilige Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfrente.
- Im allgemeinen Wohngebietes WA 3 darf die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens die Höhe der fertigen Straßendecke, die das jeweilige Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfrente, nicht überschreiten.
- 3.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- Grundstücke, die nicht an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen, sind über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit einer Mindestbreite von 3,50 m zu erschließen.
- 4.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. §92 LBO)**
- Fassadengestaltung**  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Gebäude mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen, weißen Vormauersteinen oder weißen Putzflächen zu gestalten. Teilflächen von bis zu 50% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig. Für die WA 1, 2, 3, 4 und 5 sind auch Holzhäuser zulässig.
  - Dachgestaltung**  
In den allgemeinen Wohngebieten sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 12 bis 48° zulässig. Die Dächer sind nur mit Pflanzen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen einzudecken. Abweichend hiervon sind auch andere Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt. Dauerhaft und extensiv begrünte Dächer unterliegen nicht den Festsetzungen der Mindestdachneigung und Farbgestaltung.
  - Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen**  
Garagen, ausgenommen Carports aus Holz, sind in Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen. Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich nur im Zusammenhang mit Garagen oder Carports zulässig.
  - Befestigte Flächen**  
Die befestigten Flächen sind als wassergebundene Flächen und / oder mit großflügig (Fugenanteil > 20%) verlegte Steinpflaster zu gestalten. Wasserundurchlässige Befestigungen des Unterbaus sind nicht zulässig.
  - Einfriedigungen**  
Entlang des öffentlichen Straßenraums sind Einfriedigungen, die höher als 1 m sind, unzulässig.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.08.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Umschau am 15.03.2006 erfolgt.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 16.03.2006 bis 18.04.2006 durchgeführt.
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 08.03.2006 und nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 21.06.2006 jeweils zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Die Gemeindevertretung hat am 20.06.2006 den Entwurf der Bebauungsplanänderung und Ergänzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 06.07.2006 bis 07.08.2006 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrunden von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 21.06.2006 in der Umschau bekannt gemacht.
- Henstedt-Ulzburg, den ..... Siegel  
(Bürgermeister)
- Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- ..... den .....
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden am 22.05.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Die Gemeindevertretung hat den Entwurf der Bebauungsplanänderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 22.05.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss am 22.05.2007 gebilligt.
- Henstedt-Ulzburg, den 29.05.2007 Siegel  
(Bürgermeister)
- Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.
- Henstedt-Ulzburg, den 29.05.2007 Siegel  
(Bürgermeister)
- Der Beschluss der Bebauungsplanänderung und Ergänzung 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 30.05.2007 in der Umschau bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften 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.
- Die Satzung ist mit dem am 31.05.2007 in Kraft getreten.
- Henstedt-Ulzburg, den 29.05.2007 Siegel  
(Bürgermeister)

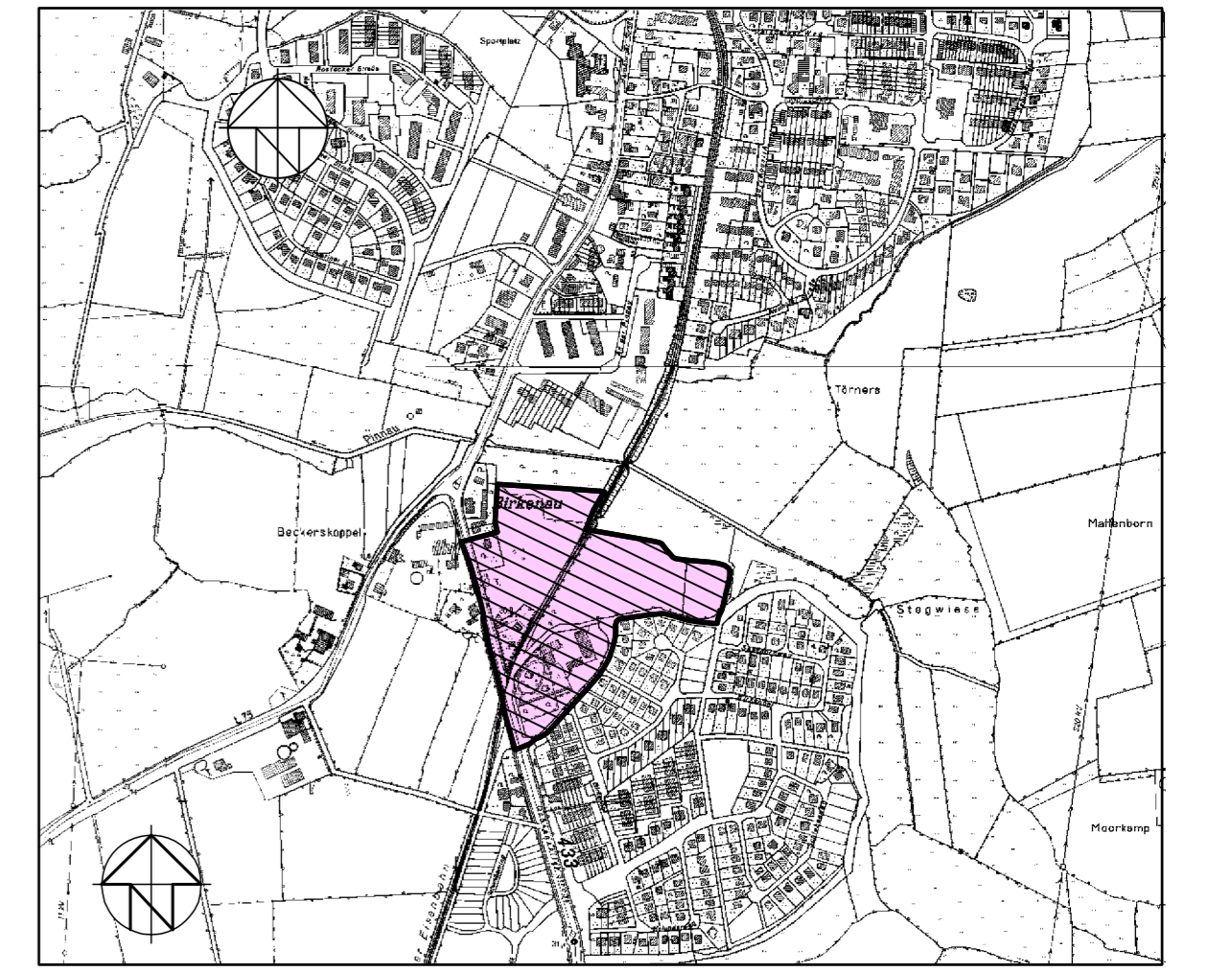
**ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN**

- ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- WA 1** Allgemeine Wohngebiete, mit Nummerierung § 4 BauNVO
  - MI 1** Mischgebiete, mit Nummerierung § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- 0,3** Grundflächenzahl § 16 BauNVO
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
  - II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 16 BauNVO
  - LH=4,50m** Lichte Höhe Mindestmaß
  - FH= 10,0m** Firsthöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO
  - TH= 3,50m** Traufhöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO
- Bauweise und Baumgrenzen § 9 (1) 2 BauGB**
- a** Abweichende Bauweise § 22 BauNVO
  - g** Geschlossene Bauweise § 22 BauNVO
  - o** Offene Bauweise § 22 BauNVO
  - o** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
  - H** nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
  - H** nur Hausgruppen zulässig § 22 BauNVO
  - H** Baumgrenze § 23 BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 BauGB**
- ST/M** Stellplätze / Mülltonnenstandort
  - ST/GA** Stellplätze / Garagen
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Fußweg
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Öffentliche Parkfläche
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 14 BauGB**
- RRB** Regenrückhaltebecken
- Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**
- off.** Spielplatz
  - B** Bolzplatz
  - priv.** Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB**
- 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**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB**
  - Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB**
  - Knick, anzulegen**
  - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB**
  - Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB**
- Sonstige Planzeichen**
- G-F-L** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
  - G-L** Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
  - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB**
  - Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB**
  - Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche) im Obergeschoss
  - LPB III** Lärmpegelbereich LPB III
  - LPB IV** Lärmpegelbereich LPB IV
  - LPB V** Lärmpegelbereich LPB V
  - Abgrenzung des Maßes und Art der baulichen Nutzung § 1 und § 18 BauNVO**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB**
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB**
- Knick, zu erhalten § 15 b LNatSchG**
  - Geschützte Biotop (gem. § 15a LNatSchG) § 9 (6) BauGB**
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Vorhandene Gebäude
  - Vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Flurstücksbezeichnung
  - Höhenlinien
  - Verkehrsrün
  - Sichtdreieck
  - Fläche für besondere Maßnahmen
  - Durchgang
- Alle Maße sind in Meter angegeben

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 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. 96, 3. Änderung und Ergänzung "Hofstelle Schacht - Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)" (Hofstelle Birkenau) für das Gebiet: nördlich des Brombeerweges - östlich der Hamburger Straße - südlich der Pinna - westlich des Bolzplatzes am Brombeerweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



**SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG  
ÜBER DEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 96  
"HOFSTELLE SCHACHT - KADENER CHAUSSEE (L 75) /  
HAMBURGER STRASSE (L 326)" (HOFSTELLE BIRKENAU),  
3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**

**FÜR DAS GEBIET:  
NÖRDLICH DES BROMBEERWEGES - ÖSTLICH DER HAMBURGER STRASSE -  
SÜDLICH DER PINNAU - WESTLICH DES BOLZPLATZES AM BROMBEERWEG**