

# SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT - ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 100 "Kammerloh - Ostteil"

## PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 1000

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)



## ZEICHNERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB**
- WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
  - MI 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**
- Nur Hausgruppen zulässig § 22 BauNVO
  - Offene Bauweise § 22 BauNVO
  - Abwiche Baweise § 22 BauNVO
- Baulinie § 23 BauNVO**
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB**
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Kindergarten
- Verkehrflächen § 9 (1) 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinien
  - Verkehrsbereicher Bereich
  - Öffentliche Parkplätze
- Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB**
- Trafostation
- Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**
- Parkanlage
- 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**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB
  - Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
  - Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB
  - St Stellplätze
  - M Mülltonnenstellplatz
  - Mi Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
  - W Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
  - Abgrenzung des Maßes und der Art der baulichen Nutzung § 9 (1) § 16 BauNVO
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Vorhandene Gebäude
  - Vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Vorgesehene Grundstücksgrenzen
  - Flurstücksbezeichnung
  - Sichtdreieck
  - Straßenbegrenzung/Verkehrsweg
  - 1-9 Bezeichnung der Baugrundstücke
- Alle Maße sind in Meter angegeben

### Verfahrensvermerke (Ergänzung)

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zur Stellung der geltend gemachten Rechtsverordnungen durch einen ermächtigten Entwurfs- und Anzeigeberechtigten am 18.05.1996 durch die Gemeindevertretung gebildet. Der Entwurf des Bebauungsplans, dessen Entwurf der Flurstücksgrenzen, Teil A und dem Text, Teil B, hat der Zeit vom 14.01.1999 bis zum 15.07.1999 während der Darlegung des Entwurfs öffentlich ausgestellt. Dabei wurde bestimmt, dass Besuchen und Anzeigen für die Stellung von Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Protokoll per Hand gemacht werden können, am 02.08.1999 ordentlich bekannt gemacht.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.08.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Henstedt-Ulzburg, den 22.08.1999
- Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B - hat die Gemeindevertretung am 21.08.1999 erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.08.1999 gebildet.  
Henstedt-Ulzburg, den 22.08.1999

## TEXT TEIL B ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- 1.1 In den festgesetzten Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind nach § 15 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 (2) bis 7, 8 BauNVO sowie gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
  - 1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 2.0 Überbaubare Grundstückflächen § 9 (1) 2 BauGB**
- 2.1 Für die Mischgebiete Nr. 3, 5 und 6 parallel zum Kirchweg gemäß § 22 (4) BauNVO ist die abweichende Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von 25 m festgesetzt. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.
  - 2.2 Für das allgemeine Wohngebiet Nr. 6 ist gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.
- 3.0 Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB**
- 3.1 In den allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 3 und 6 sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die nach § 69 Abs. 1 LBO genehmigungsfreien Vorhaben.
  - 3.2 In den festgesetzten Mischgebieten sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.0 Das 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**
- 4.1 Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern heimischer Gehölzarten gemäß § 9 (1) 25a BauGB zu bepflanzen und durch Wege der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Wege sind mit wasserbindenden Decken herzustellen.
  - 4.2 Für die festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind nur heimische standortgerechte Laubbäume, die verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von 14 - 16 cm fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.
  - 4.3 Für die unter Ziff. 4.1/4.2 festgesetzten Bäume sind folgende Arten zu verwenden: Acer campestris - Feldahorn, Carpinus betulus - Harleuchte, Fagus sylvatica - Rotbuche, Tilia spec. - Lindener, Sorbus aucuparia - Eierschnecke.
  - 4.4 Alle neu anzupflanzenden und zu erhaltende Bäume sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen. Im Bereich von Park- und Stellplätzen, Straßen und Wegen sind die Baumscheiben gegen ein Überfahren zu sichern.
  - 4.5 Innerhalb der Straßenecke sind Bepflanzungen mit einer max. Höhe von 0,70 m über Fahrbahnhöhe zulässig.
  - 4.6 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als lebende Hecken, auch in Verbindung mit eingegemogtem Maschendraht- oder Holzlatzbaum, mit einer max. Höhe von 1,30 m zulässig. Es sind nur heimische Gehölzarten zulässig.
- 5.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO**
- 5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in roten bis rotenbraunen Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen von bis zu 25% der Gesamtsassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.
  - 5.2 In den Baugruben sind die Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 30° - 45° zu gestalten. Die Dächer sind in roten, rotenbraunen oder schwarzen Farbtönen anzudecken.
  - 5.3 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten wird die Sockelhöhe auf max. 0,50 m festgesetzt, gemessen von der zugehörigen Straßeneckhöhe bzw. anliegenden Geländehöhe.
  - 5.4 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Anbauten und Nebenanlagen sind mit dem gleichen Materialen und Farben den Hauptgebäuden anzupassen. Garagen mit Wänden aus Wästelstein sind ausgeschlossen. Flachgeneigte Dächer von Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zu begrünen.
  - 5.5 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind sowie Grundstückszufahrten und Stellplätze, sind als wasserbindende Flächen und / oder mit großpflanzigen Bepflanzungen des Unterbaus nicht zulässig. Wasserdurchlässige Bepflanzungen des Unterbaus sind nicht zulässig.
  - 5.6 Freistehende Mülltonnen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzuräumen.
  - 5.7 Gemeinschaftstiefgaragen, die nicht durch Gebäude überbaut sind, sind mit einer Erdschichtüberdeckung von mind. 0,80 m zu versehen und zu begrünen.
  - 5.8 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bei Geschosswohnungsbau mit Tiefgaragen darf maximal 1,40 m über der zugehörigen Straßeneckhöhe bzw. anliegenden Geländehöhe liegen.

### VERFAHRENSVERMERKE

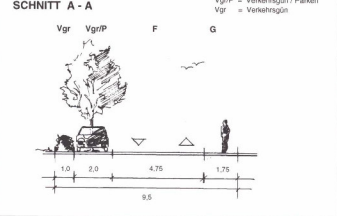
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung zum Bebauungsplan Nr. 98 "Kammerloh" - gemäß § 2 (1) BauGB vom 02.12.1996. Erneuerter Aufstellungsbescheid / Änderung der Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 21.05.1996. Die ordentliche Bekannmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Norddeutscher und Segeberger Zeitung am 24.02.1996 und 05.06.1996 erfolgt.  
Henstedt-Ulzburg, den 2.5.1999
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.02.1996 durchgeführt worden.  
Henstedt-Ulzburg, den 2.5.1999
- Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.06.1996 und vom 20.12.1996 zur Stellungnahme aufgefordert worden.  
Henstedt-Ulzburg, den 2.5.1999
- Die Gemeindevertretung hat am 18.06.1996 und erneut am 02.12.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Beschluss angenommen und zur Satzung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Henstedt-Ulzburg, den 2.5.1999

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.07.1996 bis zum 21.08.1996 und vom 27.01.1997 bis zum 28.02.1997 während der Darlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Norddeutscher und Segeberger Zeitung am 13.07.1996 und 18.01.1997 ordentlich bekannt gemacht worden.  
Henstedt-Ulzburg, den 2.5.1999
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.12.1996 und 08.10.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Henstedt-Ulzburg, den 2.5.1999
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine ergänzende Beteiligung nach § 3 Abs. 3 (3) i.V.m. § 13 Abs. 1 (2) BauGB durchgeführt. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.01.01.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Henstedt-Ulzburg, den 2.5.1999
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.21.01.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.21.01.1998 gebildet.  
Henstedt-Ulzburg, den 2.5.1999
- Der katastermäßige Bestand am 30.06.1936, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschiedigt.  
Minderatsbescheid, den 20.04.1999
- Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 und Abs. 3 BauGB und § 92 LBO ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Segeberg hat mit Verfügung vom 13. Juli 2001, Az.: 2-32-2001/67-2-1, bestätigt, daß - eine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht, - die geltend gemachten Rechtsverordnungen beibehalten worden sind.  
Henstedt-Ulzburg, den 26. Juli 2001
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird neu mitgeteilt.  
Henstedt-Ulzburg, den 26. Juli 2001
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan 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 28. Juli 2001, Az.: 2-32-2001/67-2-1, bestätigt worden. In der Bekannmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsgründe (§ 210 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Erwerbsgrundbesitz (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsgrundlagen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 5. Aug. 2001, in Kraft getreten.  
Henstedt-Ulzburg, den 03. Aug. 2001

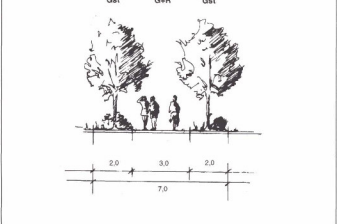
### STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

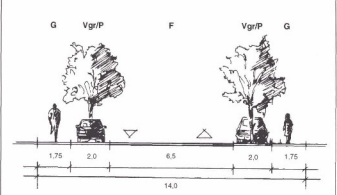
G Gehweg  
 G+R Geh- und Fußweg  
 Gr Grünflächen  
 Vgr Verkehrsfläche / Parken  
 Vgr Verkehrsfläche



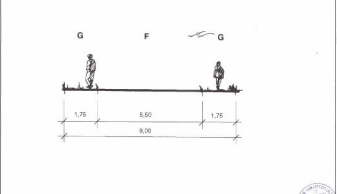
## SCHNITT B - B



## SCHNITT C - C

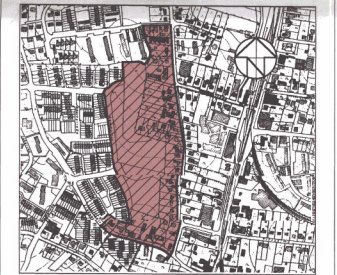


## SCHNITT D - D



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.08.1999 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB, Teil 2 des Bebauungsplans Nr. 100 "Kammerloh-Ostteil" für das Gebiet südlich des Birkenweges, bzw. der Bebauung am Birkenweg - östlich der Bahnhofstraße (NEUER ABSCHNITT) - NÖRDLICH DER LINDENSTRASSE - WESTLICH DES KIRCHWEGES IM ORTSTEIL ULZBURG, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



## SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT - ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 100 "Kammerloh - Ostteil"

FÜR DAS GEBIET:  
SÜDLICH DES BIRKENWEGES, BZW. DER BEBAUUNG AM  
BIRKENWEG - ÖSTLICH DER BAHNHOFSTRASSE (NEUER  
ABSCHNITT) - NÖRDLICH DER LINDENSTRASSE - WESTLICH DES  
KIRCHWEGES IM ORTSTEIL ULZBURG

Für das Gebiet:  
 SÜDLICH DES BIRKENWEGES, BZW. DER BEBAUUNG AM  
 BIRKENWEG - ÖSTLICH DER BAHNHOFSTRASSE (NEUER  
 ABSCHNITT) - NÖRDLICH DER LINDENSTRASSE - WESTLICH DES  
 KIRCHWEGES IM ORTSTEIL ULZBURG

Entwurfs- und Anzeigeberechtigter:  
 Dipl.-Ing. M. Baum  
 23077 Henstedt-Ulzburg, Westdeutsche 26a

Architekturbüro:  
 Dipl.-Ing. M. Baum  
 23077 Henstedt-Ulzburg, Westdeutsche 26a

Bearbeiter: Baum / Voith Gewerken: Sack/Schöler Projekt Nr.: 627