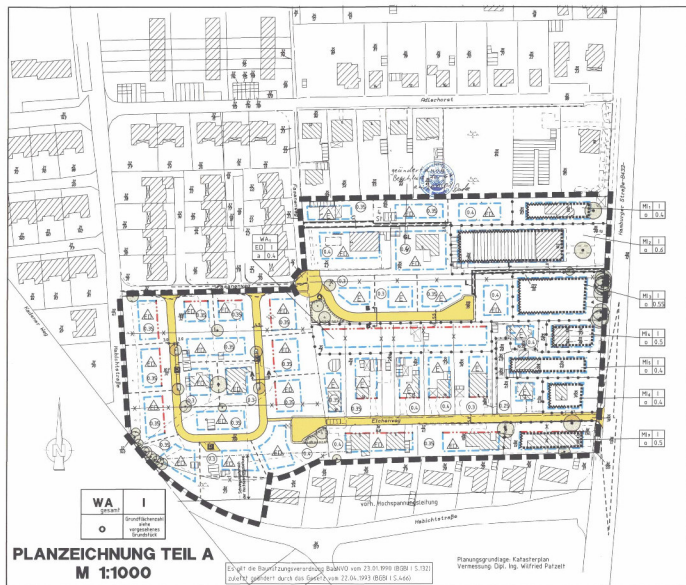


SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 103 "ÖSTLICH FASANENWEG"



PLANZEICHNUNG TEIL A
M 1:1000

Zeichenerklärung/Festsetzungen

zur Planzeichnung Teil A

Art der beaulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 1 Nr. 2 BauVO
Mischgebiete § 6 BauVO

M Allgemeine Wohngebiete § 4 BauVO

WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauVO

Maß der beaulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 1 Nr. 2 BauVO
Mischgebiete § 6 BauVO

Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer

Bauweise, Bauform, Baugrenzen
§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 1 Nr. 2 BauVO
Mischgebiete § 6 BauVO

a Abweichende Bauweise
o Offene Bauweise
△ nur Einzelhäuser zulässig
△ nur Doppelhäuser zulässig
△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsmittel
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 1 Nr. 2 BauVO

Straßenverkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Parkfläche
Fußweg
Einfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung sowie für Abfuhranlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 1 Nr. 2 BauVO

Zweckbestimmung: Abfall

Gründflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 1 Nr. 2 BauVO

Zweckbestimmung: öffentliche Grünflächen

Pflanzungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 1 Nr. 2 BauVO

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bedingungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung der Flächen mit Vorkerkennungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO

Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmschutzelemente/LPI)

LPB III
LPB IV

TEXT (TEIL B)

1.0 Art und Maß der beaulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauVO

1.1 In den festgesetzten Mischgebieten gemäß § 6 BauVO sind gemäß § 10 BauVO die allgemeinen Nutzungsarten gemäß § 2 (1) BauVO zulässig. Die Bebauung von BauVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß § 6 (3) BauVO sind bestmögliche Beschäftigungen.

1.2 In den festgesetzten Mischgebieten sind eine Teilfläche von max. 4,5 % festgesetzt. Beengpunkte für die Traufhöhe sind die Scheitelpunkte der Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes und mit $+ 0,00$ in die Oberkante des Gebäudes bzw. das Gelände in Eingangsraum des Gebäudes.

1.3 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauVO sind eine Teilfläche von max. 4,5 % festgesetzt. Beengpunkte für die Traufhöhe sind die Scheitelpunkte der Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes und mit $+ 0,00$ in die Oberkante des Gebäudes bzw. das Gelände in Eingangsraum des Gebäudes.

2.0 Abweichende Bauweise gem. § 2 (4) 1 BauVO

2.1 In den festgesetzten Wohngebieten sind die Stichtische (SWS) und Gebäudesätze bis max. 100 zulässig.

3.0 Höhenanlagen § 9 (1) 4 BauVO

3.1 In dem Bebauungsplan sind Höhenlagen von § 9 (1) BauVO anzuwenden. Die Höhenlagen sind nach § 9 Abs. 1 BauVO festzusetzen.

4.0 Flächenziele und der Wohnungen in Wohngebieten § 9 (1) 6 BauVO

4.1 Bei Einzelhäusern ist max. eine Wohnung zulässig. Eine zweite Wohnungseinheit ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mehr als 50% der Fläche der Wohnung hat.

4.2 Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte max. eine Wohnung zulässig.

5.0 Verkehrsmittel § 9 (1) 8 BauVO

5.1 Die eodrigliche Lage der öffentlichen Parkplätze kann bei Bedarf geändert werden.

5.2 Die kreisrunde Fläche zwischen Fasanenweg und der neuen Einbahnstraße ist weiterhin als Verkehrsfläche für ein ÖPNV-Stationen auszuweisen.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 9 BauVO sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bedingungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 BauVO

6.1 Als in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte anzuwendende Einzelbauelemente sind nur bauliche, städtebauliche, landschaftliche, z. B. ein Pfeiler, ein Baum und einen Stämmen von 10-16 m festgesetzt zu pflanzen und zu erhalten.

6.2 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Lehnwegen oder Geh- und Lehnwegen belegt sind, Grundflächen für Außenbereiche und Sitzplätze sind mit entsprechenden Maßnahmen oder geeigneten Pflanzungen mit ausreichendem Pflanzungsbedarf zu versehen.

6.3 Alle Grundstücke, die nicht von Gärten, Zufahrten und Wegen beengpunkt sind, sind getrennt zu gestalten. Mindestens 25% der getrennt ausgetragenen Fläche ist mit Gärten und Straßen zu begrünen.

6.4 Inwieweit der Sichtschutz und mit Ausnahme von hochstehenden Einzelelementen nur Bepflanzungen mit einer Höhe bis max. 6,70 m in der Höhe zulässig.

7.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkerkennungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauVO

7.1 Inwieweit der Schutzbereich mit nur nachfolgende zulässig, die die Landesumweltbehörde für die DIN 18815 für Hochstühle (Hochstuhlschutz) sind, sind entsprechend in der Planzeichnung (Teil A) festzusetzen.

7.2 Inwieweit der Schutzbereich mit nur nachfolgende zulässig, die die Landesumweltbehörde für die DIN 18815 für Hochstühle (Hochstuhlschutz) sind, sind entsprechend in der Planzeichnung (Teil A) festzusetzen.

8.0 Gestalterische Festsetzungen § 4 (a) BauVO i.V.m. § 9 (2) BauVO

8.1 Inwieweit gestalterische Festsetzungen sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in reiner Sichtweise oder in weiträumiger Sicht zu gestalten. Teilflächen sind anderen Maßnahmen von umgrenzungen (z.B. max. 25 %) sind zulässig.

8.2 Es sind inwieweit gestalterische Festsetzungen sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in reiner Sichtweise oder in weiträumiger Sicht zu gestalten. Teilflächen sind anderen Maßnahmen von umgrenzungen (z.B. max. 25 %) sind zulässig.

9.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 1 Nr. 2 BauVO

9.1 Die Geländeform wird auf max. 0,5 m, gemessen von der zugehörigen Straßenoberkante, an der angrenzenden Geländeform, festgesetzt.

9.2 Inwieweit gestalterische Festsetzungen sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in reiner Sichtweise oder in weiträumiger Sicht zu gestalten. Teilflächen sind anderen Maßnahmen von umgrenzungen (z.B. max. 25 %) sind zulässig.

10.0 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bedingungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

10.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bedingungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

10.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bedingungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

10.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bedingungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

10.4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bedingungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

11.0 Umgrenzung der Flächen mit Vorkerkennungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO

11.1 Umgrenzung der Flächen mit Vorkerkennungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO

12.0 Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmschutzelemente/LPI) § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO

12.1 Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmschutzelemente/LPI) § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung aufgrund des Auftragsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.1998. Die öffentliche Beteiligung der Auftragsnehmer ist durch Abdruck in der Henstedter- und Sogbörger Zeitung am 05.01.1998 erfolgt.

2. Die öffentliche Beteiligung wurde am 03.01.1999 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung am 03.01.1999 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.09.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 16.09.1999 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, ist in der Zeit vom 20.09.1998 bis zum 25.09.1998 während der Dienststunden nach § 9 Abs. 2 BauVO öffentlich ausgelegt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedem schriftlich oder zu Protokoll gefasst werden können, am 20.09.1998 in der Henstedter Zeitung öffentlich bekannt gemacht worden.

Henstedt-Ulzburg, den 02.10.1998
Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.02.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Dabei haben der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, ist in der Zeit vom 23.02.1999 bis zum 25.02.1999 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedem schriftlich oder zu Protokoll gefasst werden können, am 23.02.1999 in der Henstedter Zeitung öffentlich bekannt gemacht worden.

Henstedt-Ulzburg, den 26.02.1999
Bürgermeister

8. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.02.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.09.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Dabei haben der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, ist in der Zeit vom 05.09.1999 bis zum 08.09.1999 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedem schriftlich oder zu Protokoll gefasst werden können, am 23.09.1999 in der Henstedter Zeitung öffentlich bekannt gemacht worden.

Henstedt-Ulzburg, den 03.10.1999
Bürgermeister

11. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.09.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

12. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.02.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

13. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Dabei haben der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, ist in der Zeit vom 03.02.1999 bis zum 08.02.1999 während der Dienststunden in vereinfachten Verfahren öffentlich ausgelegt worden. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedem schriftlich oder zu Protokoll gefasst werden können, am 03.02.1999 in der Henstedter Zeitung öffentlich bekannt gemacht worden.

Henstedt-Ulzburg, den 22.02.2000
Bürgermeister

14. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.02.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

15. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der Auslegung in vereinfachten Verfahren geändert worden. Dabei haben der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, ist in der Zeit vom 03.02.2000 bis zum 08.02.2000 während der Dienststunden in vereinfachten Verfahren öffentlich ausgelegt worden. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedem schriftlich oder zu Protokoll gefasst werden können, am 03.02.2000 in der Henstedter Zeitung öffentlich bekannt gemacht worden.

Henstedt-Ulzburg, den 03.02.2000
Bürgermeister

16. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.03.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde am Bestat der Gemeindevertretung vom 20.03.2001 genehmigt.

Henstedt-Ulzburg, den 24.03.2004
Bürgermeister

17. Der katasträmliche Bestand am 01.01.2004 sowie die gesetzlichen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als vereinbart angenommen.

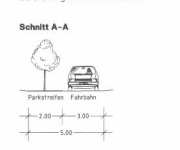
Henstedt-Ulzburg, den 03.01.2004
Bürgermeister

18. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.03.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde am Bestat der Gemeindevertretung vom 20.03.2001 genehmigt.

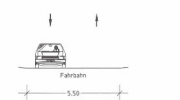
Henstedt-Ulzburg, den 24.03.2004
Bürgermeister

Straßenquerschnitt M 1:100

Darstellung ohne Normcharakter



SCHNITT B-B



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 60 des Beauftragungs (BauVO) sowie nach § 92 der Landesbauordnung LBO wird der Bebauungsplan durch die Gemeindevertretung Henstedt-Ulzburg vom 20.03.1998 beschlossen. Die öffentliche Beteiligung der Auftragsnehmer ist durch Abdruck in der Henstedter- und Sogbörger Zeitung am 05.01.1998 erfolgt. Die öffentliche Beteiligung wurde am 03.01.1999 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung am 03.01.1999 durchgeführt.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 103 „Östlich Fasanenweg“

für die Gebiet westlich der Henstedter Straße östlich der Bepflanzung in der Hochstraße südlich der Hochstraße sowie südlich und östlich des Fasanenwegs und südlich der Straße Adenauer.

ipb
Planungsbüro
Planungsbüro
Planungsbüro