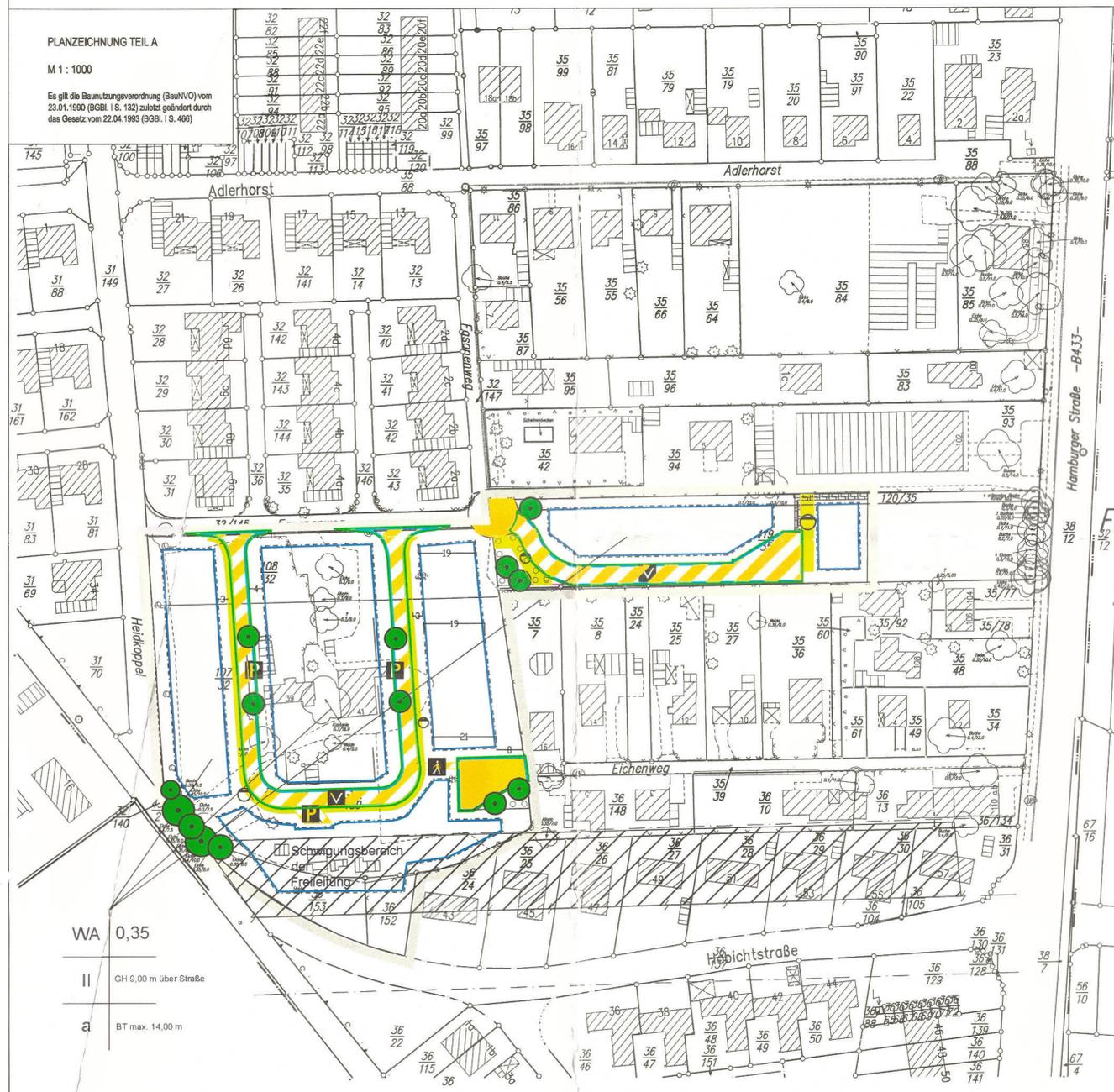


# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Östlich Fasanenweg“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg



## Zeichenerklärung / Festsetzungen zur Planzeichnung Teil A

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 

WA 0,35	Allgemeines Wohngebiet/ Grundflächenzahl als Dezimalzahl
II	Geschossigkeit/ Gebäudehöhe GH 9,00 m über Straße
a	abweichende Bauweise/ Bautiefe BT max. 14,00 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 

	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
--	---
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 

	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 

	Versorgungsfläche Abwasser hier: Rigolensystem für das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
--	---
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
	Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
	Bäume erhalten

- Sonstige Planzeichen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Darstellungen ohne Normcharakter**

	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenzen
	z.B. $\frac{17}{10}$ Flurstücksbezeichnung

Alle Maße sind in Meter angegeben

## TEXT TEIL B

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden übernommen.
  - Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden übernommen.
  - In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO wird eine Gebäudehöhe von max. 9,00 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Firstfette gemessen von + 0,00 der Oberkante des Bordsteins bzw. des Gehweges der nächstgelegenen Straße.
- Abweichende Bauweise / Bautiefe**
  - Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 15 m sind unzulässig, es gelten die Abstände der offenen Bauweise.
  - Es ist eine Bautiefe von 14,00 m festgesetzt. Bezugspunkt der Bautiefe ist die jeweils festgesetzte Baugrenze des Grundstückes an der jeweiligen Straße, die der Erschließung des Grundstückes dient.
- Die Festsetzung entfällt.
- Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden übernommen.
- Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden übernommen.
- Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden übernommen.
- Gestalterische Festsetzungen**
  - Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes wird übernommen.
  - Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes entfällt.
  - Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes wird übernommen.
  - Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes wird übernommen.

- Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes wird übernommen.
- Als Einfriedigungen der Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur Laubhecken, max. 1,50 m hoch (ggf. in Verbindung mit Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun, wenn dieser die Hecke nicht überragt), Lattenzäune, max. 1,20 m hoch sowie Feldsteinmauern, max. 0,80 m hoch zulässig. Die Sichtdreiecke sind bis zu einer Höhe von 0,70 m ab Fahrbahnoberfläche freizuhalten.
- Entwässerung**  
Die geplanten Straßen und Baugrundstücke müssen an Versickerungsanlagen angeschlossen werden.  
Rigolen die zur Entwässerung der öffentlichen Straßen dienen, dürfen bis zu einer Breite von maximal 5,00 m verrohrt oder überbrückt werden. Es ist maximal eine Zufahrt je Wohneinheit zulässig.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 18.02.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 27.02.2008 erfolgt.
- Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 Abs. 2 Ziff. 1 BauGB verzichtet.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.02.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 18.02.2008 und am 21.04.2008 den Entwurf der Robauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.03.2008 bis zum 07.04.2008 und vom 22.05.2008 bis zum 23.06.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.02.2008 und am 14.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Henstedt-Ulzburg, den 23.10.2008..... (Bürgermeister)
- Henstedt-Ulzburg, den 30.10.2008..... (Bürgermeister)

**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 16.09.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 103 „Östlich Fasanenweg“, 1. (vereinfachte) Änderung (Baugrenzen) für das Gebiet - südlich des Fasanenweges - nördlich und östlich der Habichtstraße - westlich der Bebauung an der Hamburger Straße -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

## SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG BEBAUUNGSPLAN Nr. 103 103 „Östlich Fasanenweg“ 1. ÄNDERUNG

