SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT - ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 107 "WESTLICH GROSSE LOHE"

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1 : 1000

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)

STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100

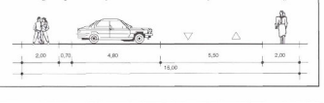
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

G = Gehweg
F = Fahrbahn
Ü = Überstandsfläche
S = Seitenstreifen

SCHNITT A - A

SCHNITT B - B

SCHNITT C - C



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) 1 BauGB**

WA — Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) 1 BauGB**

GR — Grundfläche, maximal — § 16 BauNVO

Römische Zahl — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 16 BauNVO

Bauweise und Baugrenzen — **§ 9 (1) 2 BauGB**

Baugrenze — § 23 BauNVO

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 22 BauNVO

E — Nur Einzelhäuser zulässig — § 22 BauNVO

○ bis ⓪ — Nummerierung der Bauflächen

z.B. 650qm — **Mindestgröße der Baugrundstücke** — **§ 9 (1) 3 BauGB**

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — **§ 9 (1) 10 BauGB**

hier: Knickschutzstreifen, von der Bebauung freizuhalten

Verkehrsflächen — **§ 9 (1) 11 BauGB**

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

P — Öffentliche Parkplätze

Ein- bzw. Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Öffentliche Grünflächen — **§ 9 (1) 15 BauGB**

Spielplatz

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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

Bäume, anzupflanzen — § 9 (1) 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25a BauGB

Bäume, zu erhalten — § 9 (1) 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — **§ 9 (1) 21 BauGB**

G — Gehrecht
F — Fahrrecht
L — Leitungsrecht

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen — **§ 9 (1) 4 BauGB**

M — Mülltonnenstandort

Abgrenzung des Maßes der Nutzung — **§ 16 BauNVO**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — **§ 9 (7) BauGB**

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN — § 9 (6) BauGB

Knick, zu erhalten — § 15 b LNatSchG

§ 15 A — Geschützte Biotope — § 15 b LNatSchG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Vorgesehene Grundstücksgrenzen

z.B. 8/109 — Flurstücksbezeichnung

z.B. 20,00 — Vorhandene Höhenpunkte

Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün

Sichtdreieck

z.B. WA 1 — Nummerierung der Wohngebiete

Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0 Mindestgrößen der Baugrundstücke § 9 (1) 3 BauGB

2.1 Eine Abweichung von der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße um maximal 5% kann auf Antrag zugelassen werden.

3.0 Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

3.1 In allen Baugebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die nach § 69 (1) LBO genehmigungsfreien Vorhaben.

3.2 In dem Wohngebiet Nr. 3 ist die Errichtung von Garagen gem. § 12 BauNVO ausgeschlossen.

4.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB

4.1 In Einzelhäusern ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Eine zweite Wohneinheit ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mehr als 50% der Fläche der Hauptwohneinheit hat.
In Doppelhäusern ist maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) und 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)

5.1 Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch die in Ziffer 5.8 genannten Gehölze zu schließen.

5.2 Innerhalb der Knickschutzstreifen sind das Relief und der Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig.

5.3 Die privaten Knickschutzstreifen auf den Baugrundstücken sind von jeglicher baulichen Nutzung und von Nebenanlagen freizuhalten. Die als private Grünfläche festgesetzten Knickschutzstreifen sind als Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen.

5.4 Außer den gekennzeichneten Knickdurchbrüchen für die Erschließung sind keine weiteren zulässig.

5.5 Die fachgerechte Pflege der vorhandenen, mit Erhaltungsgebot belegten Knicks ist gem. GOP zu gewährleisten.

5.6 Die Sukzessionsfläche (§ 15a) sowie das Kleingewässer sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die Flächen sind mit einem landschaftstypischen Zaun (Koppelzaun mit Eichenspaltpfählen mit zwei- oder dreifachen Draht) gegenüber den Grünverbindungen und den Bauflächen abzugrenzen, soweit nicht natürliche Abgrenzungen vorhanden sind.

5.7 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

5.8 Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden:

a) Straßenbäume: Spitzahorn (Acer platanoides), Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang
b) flächige Anpflanzungen: landschaftstypische und standortgerechte Baum- und Sträucharten der Eichen-Hainbuchengesellschaft
Baumarten: leichte Heister, 1x verpflanzt, 100-150 cm Höhe,
Sträucharten: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, 70-90 cm Höhe,
Pflanzendichte: 1 Pflanze/ 1,5 qm

Es sollen vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden.

5.9 Alle neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.

5.10 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen.

5.11 Die Ausgleichsfläche ist mit heimischen Gehölzen gemäß Ziffer 5.8 zu bepflanzen und mit einem landschaftstypischen Zaun dauerhaft abzugrenzen.

5.12 Eine Bodenmodellierung ist innerhalb der Ausgleichsflächen bis zu einer Höhe von 1,50 m ausnahmsweise zulässig.

5.13 Private Grundstücksdurchfahrten und Stellplätze sowie der öffentliche Fußweg sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

5.14 Die öffentlichen Parkplätze sind als Rasenfugenpflaster mit mindestens 3 cm breiten Rasenfugen herzustellen.

5.15 Für das Dachwasser der privaten Flächen ist eine weitgehende Versickerung auf den Grundstücken anzustreben. Das Dachwasser der an vorhandenen Gräben angrenzenden Grundstücke Nr. 8 bis 13 und Nr. 40 bis 45 ist in diese einzuleiten.

5.16 Die sonstigen öffentlichen und privaten Grünflächen sind gemäß Ziffer 5.8 zu bepflanzen.

5.17 Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind nur als Laubgehölzpflanzungen, auch in Verbindung mit einem Zaun, mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Sichtschutzzäune sind ausnahmsweise zulässig, wenn vor dem Zaun eine Laubgehölzpflanzung angelegt wird.

5.18 Einfriedungen entlang von Knicks müssen einen Abstand von mindestens 1 m zum Knickwallfuß aufweisen. Zäune innerhalb des Knicks sind nicht zulässig.

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

6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in roten bis rotbraunen Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen von bis zu 35% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.

6.2 Auf den Baugrundstücken sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 46° zugelassen. Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung sind nur zulässig für Erker, Vorbauten, Wintergärten und für Dachaufbauten. Die Dächer sind mit Pfannen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen einzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis 50% der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt.

6.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können untergeordnete Anbauten vollverglast ausgeführt werden.

6.4 Garagen mit Wänden aus Sichtbeton sind im gesamten Baugebiet ausgeschlossen.

6.5 Wände von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind zu begrünen.

6.6 Die festgesetzten neuanzupflanzenden Straßenbäume sowie die festgesetzten Ein- und Ausfahrten, dürfen parallel zur Straße bis zu 5,00 m verschoben werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.11.1998 und 01.09.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 25.11.1998 sowie 29.09.1999 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 03.12.1998 bis zum 17.12.1998 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.06.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 21.09.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.10.1999 bis zum 08.11.1999 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 vorgebracht werden können, am 29.09.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Henstedt-Ulzburg, den 01.09.2000

(Bürgermeister)

6. Der katastermäßige Bestand am 30.09.99 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt

Norderstedt, den 28.02.2000

(Öffentlich Bestellter Vermessungsingenieur)

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.12.1999 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung(Teil A) und dem Text (Teil B) am 07.12.1999 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss vom 07.12.1999 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 02.05.2000

(Bürgermeister)

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Henstedt-Ulzburg, den 02.05.2000

(Bürgermeister)

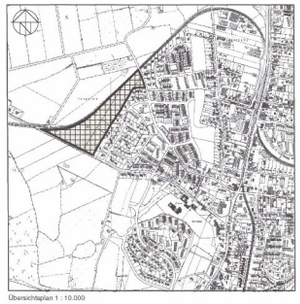
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 10.05.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung 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 mithin am 10.05.2000 in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den 11.05.2000

(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.12.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 107 "Westlich Große Lohe" für das Gebiet nördlich der Schulstraße - östlich des EBO-Gleisbogen - westlich der Bebauung Große Lohe - inklusive des Flurstückes 8/109 der Flur 8 Gemarkung Ulzburg , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan 1 : 10.000

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 107

"Westlich Große Lohe"

Für das Gebiet:
nördlich der Schulstraße - östlich des EBO-Gleisbogen - westlich der Bebauung Große Lohe - inklusive des Flurstückes 8/109 der Flur 8 Gemarkung Ulzburg

Endgültige Planfassung

Architektur • Stadtplanung
Dipl.-Ing. M. Baum
Wiedenallee 26 a, 20357 Hamburg

Bearbeitet: Vieth	Gezeichnet: Schrör	Projekt Nr.: 787