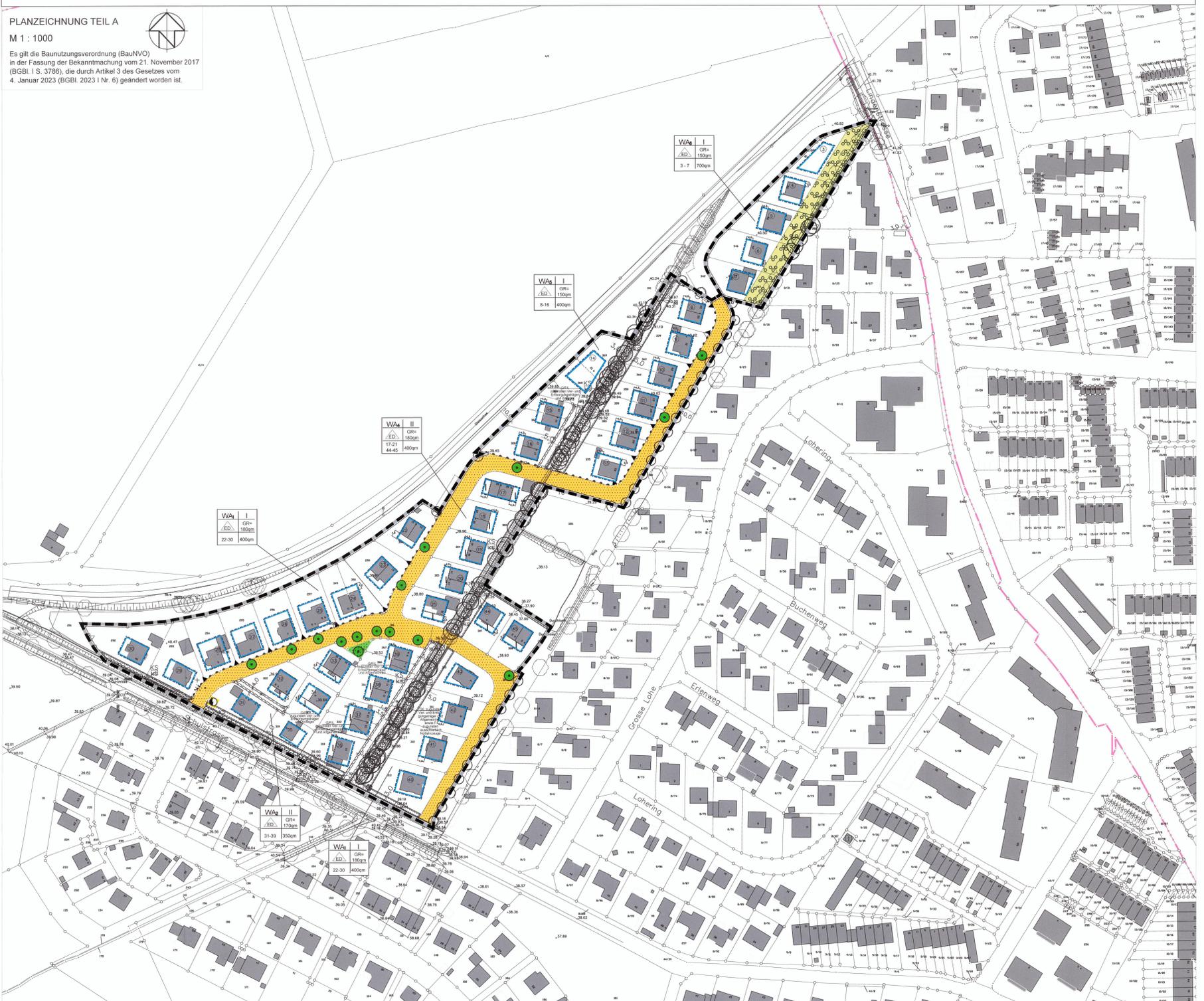


# Satzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg über den Bebauungsplan Nr. 107 "Westlich Große Lohe", 5. Änderung (Terrassenüberdachungen und Wintergärten)

PLANZEICHNUNG TEIL A  
M 1 : 1000



Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.



## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) 1 BauGB
<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) 1 BauGB
<b>GR</b> Grundfläche	
<b>Römische Zahl</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	§ 9 (1) 2 BauGB
<b>Baugrenze</b>	§ 23 BauNVO
<b>Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</b>	§ 22 BauNVO
<b>Mindestgröße der Baugrundstücke</b>	§ 9 (1) 3 BauGB
<b>Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: Knickschutzstreifen</b>	§ 9 (1) 10 BauGB
<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>Straßenverkehrsflächen</b>	
<b>Straßenbegrenzungslinie</b>	
<b>Ein- bzw. Ausfahrt</b>	
<b>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</b>	
<b>Grünflächen</b>	§ 9 (1) 15 BauGB
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	
<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	§ 9 (1) 20, 25 BauGB
<b>Bäume, zu erhalten</b>	§ 9 (1) 29a BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche</b>	§ 9 (1) 21 BauGB
<b>Abgrenzung des Maßes der Nutzung</b>	§ 16 BauNVO
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</b>	§ 9 (7) BauGB
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	§ 9 (6) BauGB
<b>Knick, zu erhalten</b>	§ 15 b LfNutzSchG
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
<b>Vorhandene Flurstücksgrenzen</b>	
<b>Flurstücksbezeichnung</b>	z.B. B 109
<b>Nummerierung der Bauflächen</b>	z.B. bis 9
<b>Vorhandene Höhenpunkte</b>	z.B. 38,61
<b>Sichtdreieck</b>	
<b>Nummerierung der Wohngebiete</b>	z.B. WA 1
<b>Baum im Knickbestand</b>	
<b>Alle Maße sind in Meter angegeben</b>	

## TEXT TEIL B

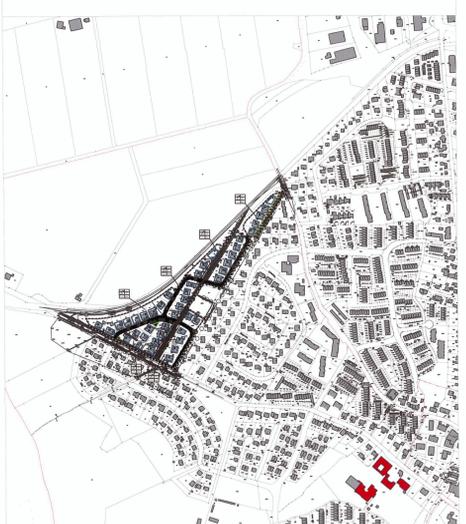
- Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie seiner Änderungen werden für den dargestellten Geltungsbereich wie folgt ergänzt:
  - Nebenanlagen, Carports und Garagen**
    - Nebenanlagen, Carports und Garagen von mehr als 25 m<sup>2</sup> Größe sind vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Ausnahmsweise kann von der Begrünung der Dächer von Garagen und Carports abgesehen werden, wenn diese zu einem Anteil von mindestens 60 % zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen bzw. Sonnenkollektoren in Anspruch genommen werden (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
    - Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen auf den Baugrundstücken 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 wiederherzustellen.
  - Terrassenüberdachungen und Wintergärten**
    - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Terrassenüberdachungen und Wintergärten nur durchsichtig und vollverglasbar zulässig. Träger und konstruktive Bauteile sind nur in Holz, Kunststoff oder Metall zulässig (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 86 LBO).
    - Es ist für Terrassenüberdachungen und Wintergärten eine maximale Anschlaghöhe von 2,80 m über der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses festgesetzt (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 86 LBO).
    - Für Terrassenüberdachungen und Wintergärten ist eine Dachneigung von mind. 5° festgesetzt (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 86 LBO).
    - Damit die Terrassenüberdachungen und Wintergärten sich in ihrer Eigenart in die nähere Umgebung einfügen, ist eine Trägerhöhe inkl. der Aufbauten von maximal ≤ 0,20 m zulässig (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 86 LBO).
  - Hinweise**
    - Zuwendungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gemäß § 84 Abs. (3) LBO geahndet werden (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO und § 84 Abs. 1 LBO).
- Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 107 sowie seiner Änderungen gelten unverändert.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Bauausschusses vom 24.01.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der UMSCHAU am 31.08.2022 erfolgt.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 01.09.2022 bis zum 04.10.2022 durchgeführt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 29.08.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Planungs- und Bauausschuss hat am 07.11.2022 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.12.2022 bis zum 11.01.2023 während der Öffnungszeiten des Rathauses nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 30.11.2022 in der UMSCHAU ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter "www.henstedt-ulzburg.de" ins Internet eingestellt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 29.11.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Planungs- und Bauausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.02.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.02.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Henstedt-Ulzburg, 01.06.2023  
 (Bürgermeisterin)
- Henstedt-Ulzburg, 01.06.2023  
 (Bürgermeisterin)
- Henstedt-Ulzburg, 23.06.2023  
 (Bürgermeisterin)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 86 der Landesbauordnung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.02.2023; folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 107 "Westlich Große Lohe" 5. Änderung für das Gebiet nördlich der Schulstraße - östlich des EBO-Gleisbogens - westlich der Bebauung Große Lohe im Ortsteil Ulzburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



## SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 107 "Westlich Große Lohe" 5. Änderung (Terrassenüberdachungen und Wintergärten)

Für das Gebiet:  
nördlich der Schulstraße - östlich des EBO-Gleisbogens - westlich der Bebauung Große Lohe im Ortsteil Ulzburg