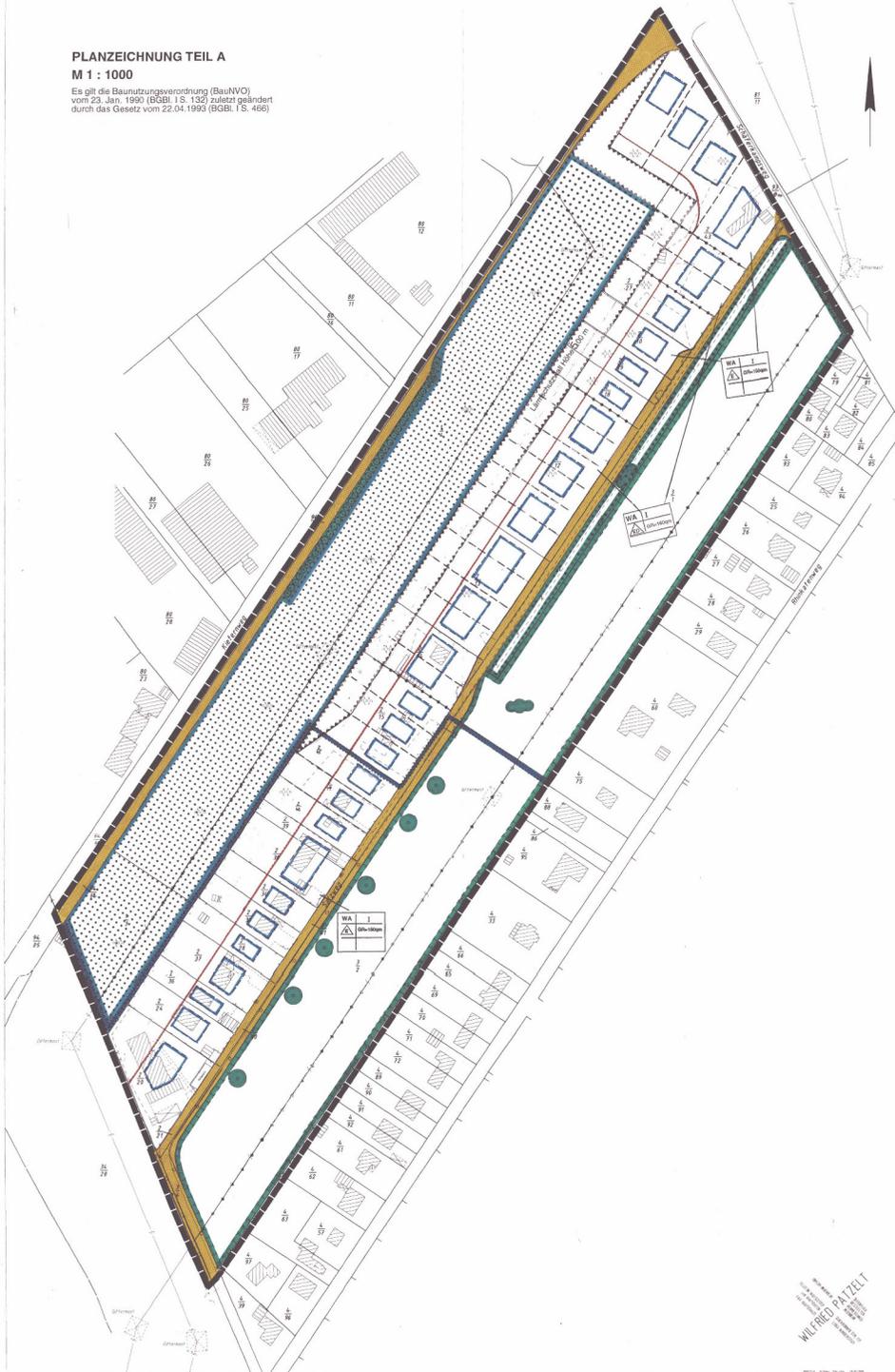


PLANZEICHNUNG TEIL A

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)



**ZEICHNERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN**

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

	WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	z.B. GR 60 qm	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
	z.B. I	Grundfläche, als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
	z.B. Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 (1) 2 BauGB
		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien und Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 (1) 2 BauGB
		Baugrenze	§ 23 BauNVO
		Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
		Nur Einzeihäuser zulässig	§ 22 BauNVO
		Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) 10 BauGB
		hier: Waldschutzstreifen, von der Bebauung freizuhalten	§ 9 (1) 11 BauGB
		Verkehrsfelder	§ 9 (1) 13 BauGB
		Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 13 BauGB
		Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 13 BauGB
		Hauptverovorgangslinien	§ 9 (1) 13 BauGB
		Oberirdische Freileitung	§ 9 (1) 20 BauGB
		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen nach § 9 (1) 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
		Ausgleichsfläche	§ 9 (1a) BauGB
		Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a+b BauGB
		Bäume, anpflanzen	§ 9 (1) 25a BauGB
		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25b BauGB
		Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
		Flächen für Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
		Sonstige Planzeichen	
		Abgrenzung des Maßes der Nutzung	§ 16 BauNVO
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
		Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB	§ 9 (1) 24 BauGB
		NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB	
		Umgrenzung von Flächen mit Wasserschutzflächen Festsetzungen § 9 (1) 16 BauGB i. V. M. § 4 Abs. 1 Landeswassergesetz	§ 9 (1) 16 BauGB i. V. M. § 4 Abs. 1 Landeswassergesetz
		Knick, zu erhalten	§ 15 b 1-NatSchG
		DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
		Vorgesehene Grundstücksgrenzen	
		Flurstückbezeichnung	
		Alle Maße sind in Meter angegeben	

- TEXT TEIL B**
- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB
  - In allen Baugebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Hieron ausgenommen sind die nach § 69 (1) LBO genehmigungsfreien Vorhaben.
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB
  - Pro Wohngebäude ist im Einzeuhause und in einer Doppelhaushälfte nur 1 Wohnfläche zulässig. Ausnahmeweise ist eine zweite Wohnfläche im Einzeuhause zulässig, wenn diese nicht mehr als 50% der Wohnfläche der Hauptwohnung einnimmt (§ 3 (1) BauGB).
  - 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)
  - Vorhandene Knicks des zu erhaltenden Knicks sind durch die in Ziff. 4.5 genannten Arten zu schließen.
  - Die fachgerechte Pflege des vorhandenen, mit Erhaltungsgebot betroffenen Knicks ist zu gewährleisten. Er ist alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Status zu setzen. Die Fritten des § 24 (1) a) NatSchG sind zu berücksichtigen. Vorhandene Überhälter sind zu erhalten. Ein Knicken vor oder während der Bauzeit darf nicht erfolgen.
  - Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei den Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
  - Die neu anzupflanzenden Lärmschutzwälle ist wie folgt herzustellen: Der Wall mit einer Seitenbreite von 12 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wälthöhe von mindestens 0,0 m über Gelände herzustellen. Für die Bepflanzung sind Arten des regionaltypischen Knickartenpektrums in folgenden Qualitäten zu verwenden: Stammumfang Baumarten: Heli, 2 x verpflanzt, 125/150 cm Straucharten: Str., 2 x verpflanzt, 60/100 cm Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,8 m auszuführen.

- Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden:
 

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Asoculus hippocastanum	Roskastanie
Quercus robur	Groß-Eiche
Tilia spec.	Linden-Arten
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus spec.	Wildrosearten
Sorbus aria	Mehlschnecke
Sorbus aucuparia	Eberesche
- Bei flächigen Anpflanzungen und Gehölzreihen:
  - Landschaftstypische und standortgerechte Pflanzenarten der Eichen-Birkenwaldgesellschaften
  - Baumarten: Heli., 2 x verpflanzt, 125/150 cm
  - Straucharten: Str., 2 x verpflanzt, 60/100 cm
  - Es sollen vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden.
- Einfriedigungen zum öffentlichen Raum sind nur als Laubbaumgehölz-pflanzung, auch in einem Zaun, mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.
- Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzuzäunen.
- Innere der Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind das Relief und der Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Bodenauflösung oder -abtrag sind unzulässig.
- Die Ausgleichsfläche ist der Eigenverantwortung zu überlassen und durch die Anpflanzung von Feldgehölzen und Baumgruppen zu gliedern. Die nicht bepflanzen Flächen sind mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung anzubest, extensiv zu pflegen.
- Stellplätze sowie Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftundurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Belieferung ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.
- Für das Dachwasser der Wohnflächen ist eine weitgehende Versickerung auf den Grundstücken anzustreben.
- Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i. V. M. § 92 (4) LBO**
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in roten bis rotbraunen Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen von bis zu 35% der Gesamtsandfläche sind aus anderen Materialien zulässig.
  - Auf den Baugrundstücken sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45° zugelassen. Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung sind nur zulässig für Erker, Vorbauten, Wintergärten und Dachaufbauten.
  - Die Dächer sind mit Pflanzen in roten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis 50% der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt.
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, können untergeordnete Anbauten vollgegliedert werden.
  - Garagen mit Wänden aus Sichtbeton sind im gesamten Baugebiet ausgeschlossen.
  - Wände von Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind mit reifen Pflanzen zu begrünen.
  - Im allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Traufhöhe von 6,5m festgesetzt. Bezugspunkt für die Traufhöhe sind die Schnittpunkte der Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes und mit +0,00 m der Ebene der angrenzenden Verkehrsfläche. Messpunkt ist die Mitte der Wand, die der Verkehrsfläche zugewandt ist.

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.02.1999
  - Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.02.1999 erfolgt.
  - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 07.05.1999 durchgeführt.
  - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.11.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Die Gemeindevertretung hat am 16.05.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Abkündigung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.07.2000 bis zum 21.08.2000 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt sowie die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12.07.2000 öffentlich bekannt gemacht.
  - Henstedt-Ulzburg, 22.08.2000
  - Der katastermäßige Bestand am 31.12.2000 sowie die geometrischen Festlegungen der neu städtebaulichen Planung werden als richtig bestätigt.
  - Änderungskarte, d. 10.03.2004
  - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.11.2000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.12.2000 bis zum 08.01.2001 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 29.11.2000 öffentlich bekannt gemacht.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 09.09.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, 19.09.2001

(Bürgermeister)

10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt und ist bekannt zu machen.

Henstedt-Ulzburg, den 19.09.2001

(Bürgermeister)

11. 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 06.12.2001 öffentlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwicklung 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 06.12.2001 in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, 06.12.2001

(Bürgermeister)

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.05.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 109 „Salzweg“ für das Gebiet für das Gebiet südlich des Kiefernweges - südöstlich des Kiefernweges - westlich des Rinkenweges - westlich des Schäferkopfweges in Ortsteil Rhen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 109 „Salzweg“

für das Gebiet für das Gebiet südlich des Kiefernweges - südöstlich des Kiefernweges - westlich des Rinkenweges - westlich des Schäferkopfweges in Ortsteil Rhen

