# SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT - ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 113 "Gräflingsberg/Heidelweg"

## Zeichenerklärung / Festsetzungen zur Planzeichnung Teil A

**Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -

- WA — Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf höchstens 2 je Gebäude § 4 BauNVO
- MD — Mischgebiete mit mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf höchstens 2 je Gebäude § 6 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO

- GR — Grundfläche § 16 BauNVO
- z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO
- TH — Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand) über Gehweg oder anliegende Straße § 16 BauNVO

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- O — Offene Bauweise
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

**Versorgung, Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen**

§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- S — Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- G — Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- F — Fußgängerbereich
- W — Wirtschaftsweg

**Versorgungsanlagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 14 und Abs. 6 BauGB

- Abwasser

**Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 8 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Allgemeine Grünflächen gegliedert nach privat und öffentlich
- Spielplatz

**Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz**

§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- Wasserflächen

**Flächen für die Landwirtschaft und den Wald**

§ 9 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

- Flächen für Wald

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft**

§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Natur § 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen**

- Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzen: Sonstige Bepflanzungen
- Erhaltung: Bäume

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten gem. § 15 LNatSchG § 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB

**Sonstige Planzeichen**

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 35 Abs. 5 Landeswaldgesetz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO

**Darstellungen ohne Normcharakter**

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorgesehene Grundstücksgrenzen
- z.B. 5/6 — Flurstücksbezeichnung
- z.B. I — Baufeldnummerierung

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 Mischgebieten nach § 6 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) 6, 7, 8 BauNVO sowie gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Für die festgesetzten Gebäude mit II bis III Vollgeschossen, wird mindestens der Bezugspunkt die max. Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand) mit 6,0 m (II Vollgeschossen) bzw. 9,5 m (III Vollgeschossen) über Oberkante Erdgeschossfußboden festgesetzt (§16 BauNVO).

1.3 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 Das 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**

2.1 Die anzupflanzenden Bäume können, falls erforderlich in ihrer Lage bis zu 5.00 m verschoben werden.

2.2 Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB mit Bäumen und Sträuchern heimischer Gehölzarten zu bepflanzen.

2.3 Für die festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind, gemäß Gütezeichengarten zum Bebauungsplan Nr. 113 nur hochwüchsige, standortgerechte Laubgehölze, 3x verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von 18 - 20 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.4 Alle neu anzupflanzenden und zu erhaltenen Bäume sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen. Im Bereich von Park- und Stellplätzen, Straßen und Wegen sind die Baumscheiben gegen ein Überfahren zu sichern.

2.5 Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstücken des Mischgebietes zur Versickerung zu bringen.

2.6 Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen im Innenbereich/Bereich festgesetzter Grünfläche sind unzulässig.

2.7 Zusätzliche Stellplatzanlagen in den Flächen für Gemeinbedarf sind mit mindestens einem großkronigen Laubbaum pro 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen.

2.8 Auf der Ausgleichsfläche A ist die Entwicklung von wechselnassen Gehölzbeständen vorgesehen. Zum Aufbau des Gehölzbestandes sind Arten und Qualitäten gemäß Gütezeichengarten zu verwenden.

2.9 Auf der Ausgleichsfläche B ist die Entwicklung von Sukzessionsflächen mit Gehölzinitialpflanzungen gem. Grünordnungsplan vorgesehen.

2.10 Für Ausgleichsflächenerwerb von 7.500 m² im Bereich der Ausgleichsflächen B des B-Plans 110 dem unausgeglichenen Eingriffen des B-Plans 113 zugeordnet.

**3.0 Gestalterische Festsetzungen § (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO**

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenflassaden der Hauptgebäude in Klinker bis mittelmaßem Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen von bis zu 30% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig. Gebäude die in Passivhausbauweise gem. EnEV errichtet werden sollen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

3.2 Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 30° - 48° zu gestalten. Die Dächer sind in rotem, braunen, grünen oder schwarzen Farbtönen einzudecken.

3.3 Ausnahmsweise sind auch Mansarddächer mit sowieiender Dachneigung zulässig, wobei flächengenaue Teilflächen mind. 10° Dachneigung haben müssen und steigenaue Teilflächen max. 70° Dachneigung haben dürfen. Bei Mansarddächern gilt der Satz 1 Zif. 3.2. nicht.

3.4 Staffelgeschosse sind ausnahmsweise zulässig mit einer Dachneigung bis 15°, wenn diese nicht als Vollgeschosse ausgebaut werden. Bei Staffelgeschossen gilt der Satz 1 Zif. 3.2 nicht.

3.5 Anbauten und Nebenanlagen mit Wänden aus Wasch beton sind ausgeschlossen.

3.6 Wintergärten sind zulässig.

3.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind sowie Grundstückszufahrten und Stellplätze, sind als wasserdurchlässige Flächen oder mit Sickerfugen zu gestalten. Wasserundurchlässige Befestigungen des Unterbaus sind nicht zulässig.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **15.11.1999**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am **24.11.1999** erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom **23.12.1999 bis zum 07.01.2000** durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **23.08.2001** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am **18.09.2001, 11.12.2001 und 21.05.2002** 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 **08.09.2001** bis zum **08.10.2001**, vom **24.01.2002** bis zum **25.02.2002** und vom **06.06.2002** bis zum **05.07.2002** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 **29.08.2001, 15.01.2002 und 29.05.2002** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Henstedt-Ulzburg, den **07.06.2002**

(Bürgermeister)

6. Der katastermäßige Bestand am 14.01.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Norderstedt, den 15.01.2002

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **11.12.2001, 21.05.2002 und am 17.06.2002** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Henstedt-Ulzburg, den **18.09.2002**

(Bürgermeister)

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **17.09.2002** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom **17.09.2002** gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den **18.09.2002**

(Bürgermeister)

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Henstedt-Ulzburg, den **18.09.2002**

(Bürgermeister)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **25.09.2002** ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung innerhalb eines Jahres seit dem angebenden 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 **26.09.2002** in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den **27.09.2002**

(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 **17.09.2002** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 113 "Gräflingsberg/Heidelweg" für das Gebiet: Östlich des Bebauungsplanes Nr. 33 "Tannenweg" - südlich Wilstedter Str., - westlich Heidelweg, - nördlich der Schleswig-Holstein - Str. (L 284) im Ortsteil Henstedt Rehn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG

**BEBAUUNGSPLAN NR. 113**

**"Gräflingsberg/Heidelweg"**

FÜR DAS GEBIET: ÖSTLICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33 "TANNENWEG" - SÜDLICH WILSTEDTER STR., - WESTLICH HEIDELWEG, - NÖRDLICH DER SCHLESWIG-HOLSTEIN - STR. (L 284) IM ORTSTEIL HENSTEDT REHN