SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT - ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 113 "Gräflingsberg/Heidelweg" 1. Änderung

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)

Zeichenerklärung / Festsetzungen zur Planzeichnung Teil A

Art der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverord

- WA — Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO

- z.B. GR 200m² — Grundfläche § 16 BauNVO
- z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO
- TH 7,00m Traufhöhe — Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand) über Gehweg oder anliegende Straße § 16 BauNVO
- OK Fertigfußboden (jeweil Bezugspunkt 50m NN) — Oberkante Fertigfußboden (Schnittpunkt der Oberkante Fertigfußboden mit der Höhe über NN die im Baufester angegeben ist) § 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

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

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

Flächen für die Landwirtschaft und den Wald
§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 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
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Natur § 5 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 § 5 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 der Bebauungsplanänderung § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorgesehene Grundstücksgrenzen
- z.B. 17/10 — Flurstücksbezeichnung
- z.B. 1 — Baufeldnummerierung

Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

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

1.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2.0 Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

2.1 In allen Baugebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die nach § 69 (1) LBO genehmigungs- und anzeigefreien Vorhaben. Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 (1) BauNVO sind in den Abstands- flächen nach Landesrecht (LBO) zulässig.

2.2 In den Waldabstandsstreifen sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 (1) BauNVO unzulässig.

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

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

3.2 In Doppelhäusern ist maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

3.3 In den Baufenstern 1-21 und 23-40 ist maximal die Errichtung von zwei Doppelhaushälften oder eines Einzelhauses zulässig.

4.0 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

4.1 Die festgesetzten Ausgleichsflächen B und C sind gem. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 113 1. Änderung zu entwickeln

4.2 Die festgesetzten Bäume können, falls erforderlich in ihrer Lage bis zu 8,00 m verschoben werden.

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

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

4.5 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.

4.6 Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete zur Versickerung zu bringen.

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

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in rotem bis rotbraunem oder weißem Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen von bis zu 50% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.

5.2. Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 30° - 48° zu gestalten. Die Dächer sind mit Pfannen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen einzudecken.

5.3 Ausnahmsweise sind auch Mansarddächer mit abweichender Dachneigung zulässig, wobei flachgeneigte Teilflächen mind. 10° Dachneigung haben müssen und steilgeneigte Teilflächen max. 70° Dachneigung haben dürfen.

5.4 Staffelgeschosse sind ausnahmsweise zulässig mit einer Dachneigungen bis 15°, wenn diese nicht als Vollgeschosse ausgebaut werden.

5.5 Überdachte Stellplätze (Carports) sowie Anbauten und Nebenanlagen sind in ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Geringere Dachneigungen sind zulässig.

Anbauten und Nebenanlagen mit Wänden aus Waschbeton sind ausgeschlossen.

5.6 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind sowie Grundstückzufahrten und Stellplätze, sind als wassergebundene Flächen und / oder mit großfugig verlegtem Steinpflaster zu gestalten. wasserundurchlässige Befestigungen des Unterbaus sind nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **17.06.2003.** Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am **16.07.2003** erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Auslegung vom **17.07.2003** bis zum **31.07.2003** durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **18.11.2003** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am **18.11.2003** den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom **04.12.2003** bis zum **05.01.2004** und vom **14.10.2004** bis zum **15.11.2004** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am **26.11.2003 und am 06.10.2004** ortsüblich bekannt gemacht.

Henstedt-Ulzburg, den **16.02.2005**..... Siegel

.....
(Bürgermeister)

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **15.02.2005** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Henstedt-Ulzburg, den **16.02.2005**..... Siegel

.....
(Bürgermeister)

7. Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **15.02.2005** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom **15.02.2005** gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den **16.02.2005**..... Siegel

.....
(Bürgermeister)

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

Henstedt-Ulzburg, den **16.02.2005**..... Siegel

.....
(Bürgermeister)

9. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung 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 **09.03.2005** 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 Bebauungsplanänderung ist mithin am **10.03.2005** in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den **10.03.2005**..... Siegel

.....
(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 **15.02.2005** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 113 "Gräflingsberg/Heidelweg" 1. Änderung für das Gebiet: nördlich der Schleswig-Holstein-Straße - der östlich Paracelsusklinik - südlich der Wilstedter Straße - westlich der Bebauung am Heidelweg im Ortsteil Henstedt-Rhen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 113

"Gräflingsberg/Heidelweg"

1. ÄNDERUNG

für das Gebiet: nördlich der Schleswig-Holstein-Straße - östlich der Paracelsusklinik - südlich der Wilstedter Straße - westlich der Bebauung am Heidelweg im Ortsteil Henstedt-Rhen