SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT - ULZBURG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 115 "Südlich Schulstraße - westlich Wismarer Straße"

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 Baunutzungsverordnung - BauNVO -

WA — Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

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

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze der versiegelten Fläche § 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

OK — Höchstzulässige Oberkante (Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich) § 16 BauNVO

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

O — Offene Bauweise

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E — Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

P — Öffentliche Parkfläche

Grünflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Allgemeine öffentliche Grünflächen

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

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 und Abs. 6 BauGB

Anpflanzen: Bäume

Anpflanzen: Sträucher

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten gem. § 15b LNatSchG (Knick) § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB

Erhaltung: Bäume

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

A, B, C, D

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 Knickschutzstreifen (Breite 5m)

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

Flurstücksbezeichnung

z.B. 1 — 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 Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sind in den Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten zulässig, wobei die zweite Wohneinheit nicht größer als 50% der Nettowohnfläche der Hauptwohnung sein darf.

1.3 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO ist die höchstzulässige Traufhöhe festgesetzt.

Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der aufgehenden Wand und mit +0,00m die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich.

1.4 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO ist die höchstzulässige Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich festgesetzt.

Bezugspunkt für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich ist die angegebene Höhe der OK in der Planzeichnung Teil A mit der Oberkante des Borsteines bzw. Gehweges des Grundstückes zu erschließenden öffentlichen Straße.

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 8,0 m verschoben werden.

2.2 Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind gemäß Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 115 zu bepflanzen.

2.3 Für die festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind gemäß Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 115 nur heimische, 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 m² zu versehen. Im Bereich von Park- und Stellplätzen, Straßen und Wegen sind die Baumscheiben gegen ein Überfahren zu sichern.

2.5 Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen im Kronentraufbereich festgesetzter Bäume sind unzulässig.

2.6 Der neu anzulegende Knick ist wie folgt herzustellen:
Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m über Gelände herzustellen.
Für die Bepflanzung sind landschaftstypische und standortgerechte Gehölzarten der Eichen-Hainbuchengesellschaft in folgenden Qualitäten zu verwenden:
Überhälter: Hochstämme, 3 x verpflanzt,
mit Drahtballen, 14-16 cm Stammumfang
sonstige Baumarten: Hei, 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.
Auf je 30 m Knicklänge ist ein Überhälter zu pflanzen.

2.7 Die nicht bepflanzten Randflächen entlang des südlich der Baugrundstücke verlaufenden Fuß- und Radweges sind naturnah als arten- und krautreiche Wiesenfläche zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

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

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen von bis zu 50% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig. Gebäude, die in Passivhausbauweise gem. EnEV errichtet werden, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

3.2 Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 30° - 48° zu gestalten. Die Dächer sind in roten, braunen, grünen oder schwarzen Farbtönen einzudecken.Der Anteil blankmetallischer Dacheindeckungsflächen ist auf das bautechnisch erforderliche Maß (Einfassungen, Kehlauskleidungen etc.) zu beschränken.

3.3 Ausnahmsweise sind auch Mansarddächer mit abweichender Dachneigung zulässig, wobei flachgeneigte Teilflächen mind. 10° Dachneigung haben müssen und steilgeneigte Teilflächen max. 70° Dachneigung haben dürfen. Bei Mansarddächern gilt der Satz 1 Ziff. 3.2. nicht.

3.4 Anbauten und Nebenanlagen mit Wänden aus Waschbeton sind ausgeschlossen.

3.5 Wintergärten sind zulässig.

3.6 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind sowie Grundstückzufahrten und Stellplätze, sind als wassergebundene Flächen oder mit Steinpflaster zu gestalten. Wasserundurchlässige Befestigungen des Unterbaus sind nicht zulässig.

3.7 Die unabhängig geführten Fuß- und Radwege sind in wassergebundenem Belag auszuführen. Ein befestigter Schlechtwetterstreifen/ Pflasterstreifen bis zu einer halben Breite des Weges ist zulässig.

3.8 Eine Beleuchtung der Fuß- und Radwege ist zu gewährleisten. Dabei sind Natriumdampf-Niederdruck- oder ersatzweise Natriumdampf-Hochdrucklampen und vorzugsweise Planflächenstrahler zu verwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des geänderten Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **17.06.2003**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am **09.07.2003** erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom **17.07.2003 bis zum 31.07.2003** durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **22.03.2006** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am **16.09.2003 und am 21.03.2006** 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 **06.04.2006** bis zum **31.07.2006** 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 **29.03.2006** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Henstedt-Ulzburg, den **21.06.2006**..... Siegel

.....
(Bürgermeister)

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

....., den 21.06.2006

.....

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **20.06.2006** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Henstedt-Ulzburg, den **21.06.2006**..... Siegel

.....
(Bürgermeister)

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **20.06.2006** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom **20.06.2006** gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den **21.06.2006**..... Siegel

.....
(Bürgermeister)

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

Henstedt-Ulzburg, den **21.06.2006**..... Siegel

.....
(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 **28.06.2006** 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 **29.06.2006** in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den **30.06.2006**..... 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 **20.06.2006** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 115 "Südlich Schulstraße - westlich Wismarer Straße" für das Gebiet südlich der Schulstraße - westlich der Wedentwiete in Verlängerung der Wismarer Straße - östlich der Gemeindegebietsgrenze, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 115

"Südlich Schulstraße - westlich Wismarer Straße"

für das Gebiet südlich der Schulstraße - westlich der Wedentwiete in Verlängerung der Wismarer Straße - östlich der Gemeindegebietsgrenze