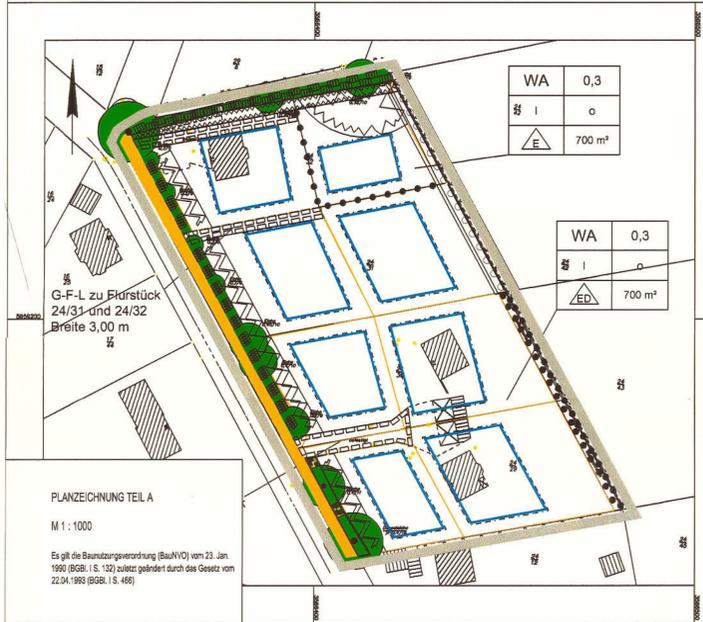


Bebauungsplan Nr. 117 "Östlich An der Alsterquelle - westlich des Naturschutzgebietes"



Zeichenerklärung / Festsetzungen zur Planzeichnung Teil A

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

WA Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO

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

0,3 Grundflächenzahl als Höchstgrenze der versiegelten Fläche
§ 16 BauNVO

z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
§ 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

700 m² Mindestmaß der Baugrundstücke
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

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

Straßenverkehrsflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Natur- und Landschaftsschutz
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Erhaltung: Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB

Gesetzlich besonders geschütztes Biotop gemäß § 15b LNatSchG (Knick)
nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (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
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 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

Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Vorgesehene Grundstücksgrenzen

z.B. 17/10 Flurstücksbezeichnung

Alle Maße sind in Meter angegeben

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 16.11.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 117 "Östlich An der Alsterquelle - westlich des Naturschutzgebietes" für das Gebiet östlich an der Straße An der Alsterquelle - südlich der Straße Immbarg - westlich des Naturschutzgebietes - d.h. für die Flurstücke 24/29, 24/30, 24/31 und 24/32 der Flur 14 Gemarkung Henstedt -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

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.

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

2.1 Pro Wohngebäude ist im Einzelhaus und in einer Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit im Einzelhaus zulässig, wenn diese nicht mehr als 50% der Wohnfläche der Hauptwohnung einnimmt (§ 31 (1) BauGB).

3.0 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)

3.1 Alle 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.

3.2 Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen im Kronenraumbereich festgesetzter Bäume sind unzulässig.

3.3 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia spec.	Linden-Arten
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus spec.	Weißdornarten
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Bei flächigen Anpflanzungen und Gehölzeinseln (Waldfläche):

Landschaftstypische und standortgerechte Pflanzenarten der Eichen-Birkenwaldgesellschaften

Baumarten: Hel., 2 x verpflanzt, 125/150 cm
Straucharten: Str., 2 x verpflanzt, 60/100 cm

Es sollten vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden.

3.5 Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind nur als Laubbaumgehölzpflanzung, auch in Verbindung mit einem Zaun, mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

3.6 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen.

3.7 Innerhalb der Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind das Relief und der Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Bodenauf- oder -abtrag sind unzulässig.

Die Ausgleichsfläche ist der Eigenentwicklung zu überlassen und durch die Anpflanzung von Feldgehölzen zu gliedern. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung anzusäen, extensiv zu pflegen.

3.8 Stellplätze sowie Grundstückszufahrten 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 wieder herzustellen.

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

4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in roten bis rotbraunen Sichtmauerwerk oder weißem bis gelbweißem Putz oder 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.

4.2 Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 30° - 48° zu gestalten. Die Dächer sind in roten, braunen, grünen oder schwarzen Farbtönen einzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis 50% der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt.

4.3 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. 4.2. nicht.

4.4 Anbauten und Nebenanlagen mit Wänden aus Waschbeton sind ausgeschlossen.

4.5 Im allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Traufhöhe von 4,5m festgesetzt. Bezugspunkte für die Traufhöhe sind die Schnittpunkte der Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes und mit +0,00 m der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche. Messpunkt ist die Mitte der Wand, die der Verkehrsfläche zugewandt ist.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.06.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 12.11.2003 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 19.02.2004 bis zum 19.03.2004 durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.02.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 20.01.2004 und am 20.04.2004 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 19.02.2004 bis zum 19.03.2004 sowie in der Zeit vom 12.08.2004 bis zum 13.09.2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentlichen Auslegungen sind mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 11.02.2004 und am 04.08.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Henstedt-Ulzburg, den 18.11.2004
Siegelschein
(Bürgermeister)

6. Der katastermäßige Bestand am 03.09.2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Norderstedt, den 06.12.2004

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.04.2004 und am 16.11.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Henstedt-Ulzburg, den 18.11.2004
Siegelschein
(Bürgermeister)

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.11.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.11.2004 gebilligt.
Henstedt-Ulzburg, den 18.11.2004
Siegelschein
(Bürgermeister)

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

Henstedt-Ulzburg, den 18.11.2004
Siegelschein
(Bürgermeister)

10. 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 24.11.2004 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 25.11.2004 in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den 25.11.2004
Siegelschein
(Bürgermeister)



SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLANES NR. 117
"ÖSTLICH AN DER ALSTERQUELLE - WESTLICH DES NATURSCHUTZGEBIETES"
FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH AN DER STRAßE AN DER ALSTERQUELLE - SÜDLICH DER STRAßE IMMBARG - WESTLICH DES NATURSCHUTZGEBIETES - D.H. FÜR DIE FLURSTÜCKE 24/29, 24/30, 24/31 UND 24/32 DER FLUR 14 GEMARKUNG HENSTEDT -