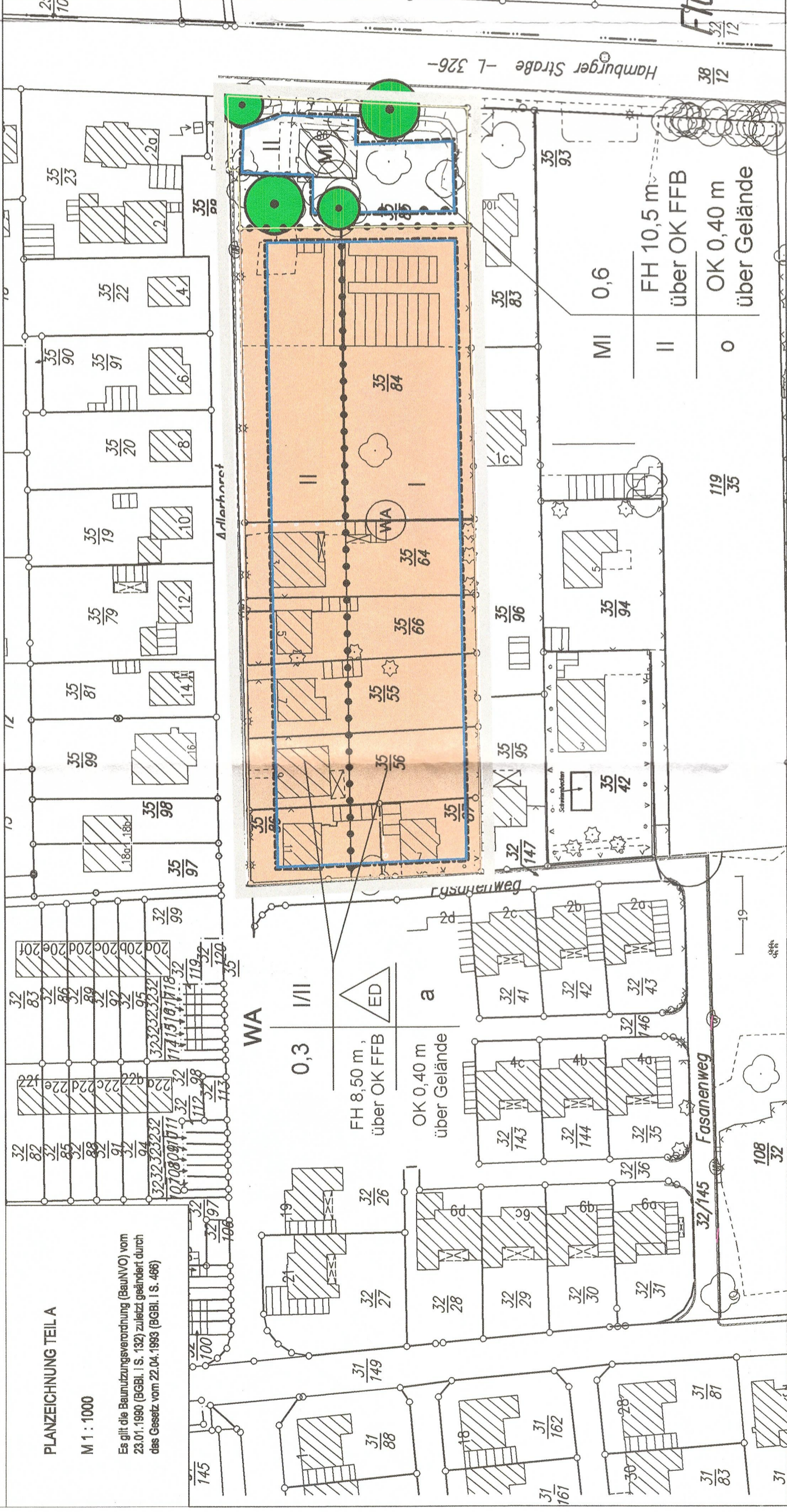
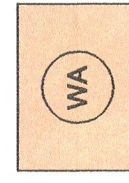


Bebauungsplan Nr. 128 „Adlerhorst“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

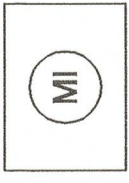


Zeichenerklärung / Festsetzungen zur Planzeichnung Teil A

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



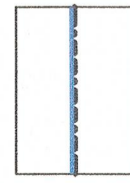
Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

WA	
0,3	I/II
FH 8,50 m, über OK FFB	/ Einzel- Doppelhaus / über Oberkante Fertigfußboden
OK 0,40 m über Gelände	/ abweichende Bauweise / über Gelände

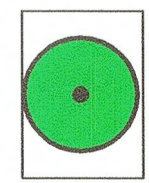
MI 0,6	
FH 10,5 m über OK FFB	Geschossigkeit / Firsthöhe in Meter über Oberkante Fertigfußboden
OK 0,40 m über Gelände	offene Bauweise/ Oberkante Kellerdecke / Bodenplatte in Meter über Gelände

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



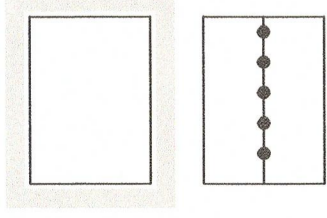
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

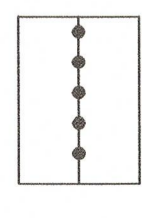


Bäume erhalten

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Zuordnungsfestsetzung

Als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 128 „Adlerhorst“ werden 2.000 m² des Kompensationsüberschusses aus dem Bebauungsplan Nr. 120 „Schattreder“ zugeordnet. Die dort festgesetzte Obstbaumweise entspricht den Anforderungen an den Ausgleich.

TEXT TEIL B

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

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 Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Nr. 6, 7. und 8. sowie Abs. (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO wird eine Gebäudehöhe von max. 8,50 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante des Sparrens gemessen von + 0,00 der Oberkante des Fertigfußbodens der Bodenplatte bzw. der Kellerdecke.

2.0 Abweichende Bauweise / Bautiefe

2.1 Für das allgemeine Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 15 m sind unzulässig, es gelten die Abstände der offenen Bauweise.

Für das festgesetzte Mischgebiet gilt die offene Bauweise.

3.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in roten bis braunen 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.

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. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis 50% der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt.

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 Als Einfriedigungen der Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur Laubhecken, max. 1,50 m hoch (ggf. in Verbindung mit Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun, wenn dieser die Hecke nicht überragt), Lattenzäune, max. 1,20 m hoch sowie Feldsteinmauern, max. 0,80 m hoch zulässig.

4.0 Entwässerung

Die notwendigen Zuwegungen und die geplanten Baugrundstücke müssen, zur Niederschlagsbeseitigung, an Versickerungsanlagen angeschlossen werden. Ein Anschluss an das öffentliche Kanalisnetz ist nicht möglich.

5.0 Schallschutz

In den östlichen Mischgebieten sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausgewiesen. Westlich der Hamburger Straße (B433) sind für Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen, passive Schutzmaßnahmen erforderlich. Für die ermittelten Lärmpegelbereiche ergeben sich folgende resultierende Schallschutzwerte:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Büroräume u. ä.	
	Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	
III		35 dB(A)
IV		40 dB(A)

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109 und Beiblatt zu DIN 4109, Erlass des Innenministers vom 15.11.1990 - IV850a - 516.533.11) zu führen. Die erforderlichen Schallschutzwerte sind nach Stellung der Gebäude von den festgesetzten Lärmpegelbereichen abzuweichen. Sollen niedrigere als die festgesetzten Schallschutzwerte ausgeführt werden, so ist dieses rechnerisch im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 11.05.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 09.09.2009 erfolgt.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Auslegung vom 10.09.2009 bis zum 12.10.2009 durchgeführt.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.09.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 23.11.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.12.2009 bis zum 18.01.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem Mann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 09.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Henstedt-Ulzburg, 17.02.2010. Siegel In Vertretung
Annette Marquais (Annette Marquais)
1. stellv. Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am 23.03.2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Nordenstedt, 24.03.2010. Siegel
D.N.-Ing. U. RAJELE (b.v.)
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.02.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Henstedt-Ulzburg, 17.02.2010. Siegel In Vertretung
Annette Marquais (Annette Marquais)
1. stellv. Bürgermeisterin
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.02.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.02.2010 gebilligt. Henstedt-Ulzburg, 17.02.2010. Siegel In Vertretung
Annette Marquais (Annette Marquais)
1. stellv. Bürgermeisterin
 - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt. Henstedt-Ulzburg, 17.02.2010. Siegel In Vertretung
Annette Marquais (Annette Marquais)
1. stellv. Bürgermeisterin
 - Die Satzung ist rüthlich am 04.03.2010 in Kraft getreten. Henstedt-Ulzburg, 04.03.2010. Siegel In Vertretung
Annette Marquais (Annette Marquais)
1. stellv. Bürgermeisterin

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.02.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 128 „Adlerhorst“ für das Gebiet - nördlich der Bebauung des Eulenstieges - westlich der Hamburger Straße - südlich der Straße Adlershorst - östlich des Fasanenweges -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG

Bebauungsplan Nr. 128 „Adlerhorst“

FÜR DAS GEBIET: NÖRDLICH DER BEBAUUNG DES EULENSTIEGES - WESTLICH DER HAMBURGER STRASSE - SÜDLICH DER STRASSE ADLERHORST - ÖSTLICH DES FASANENWEGES

