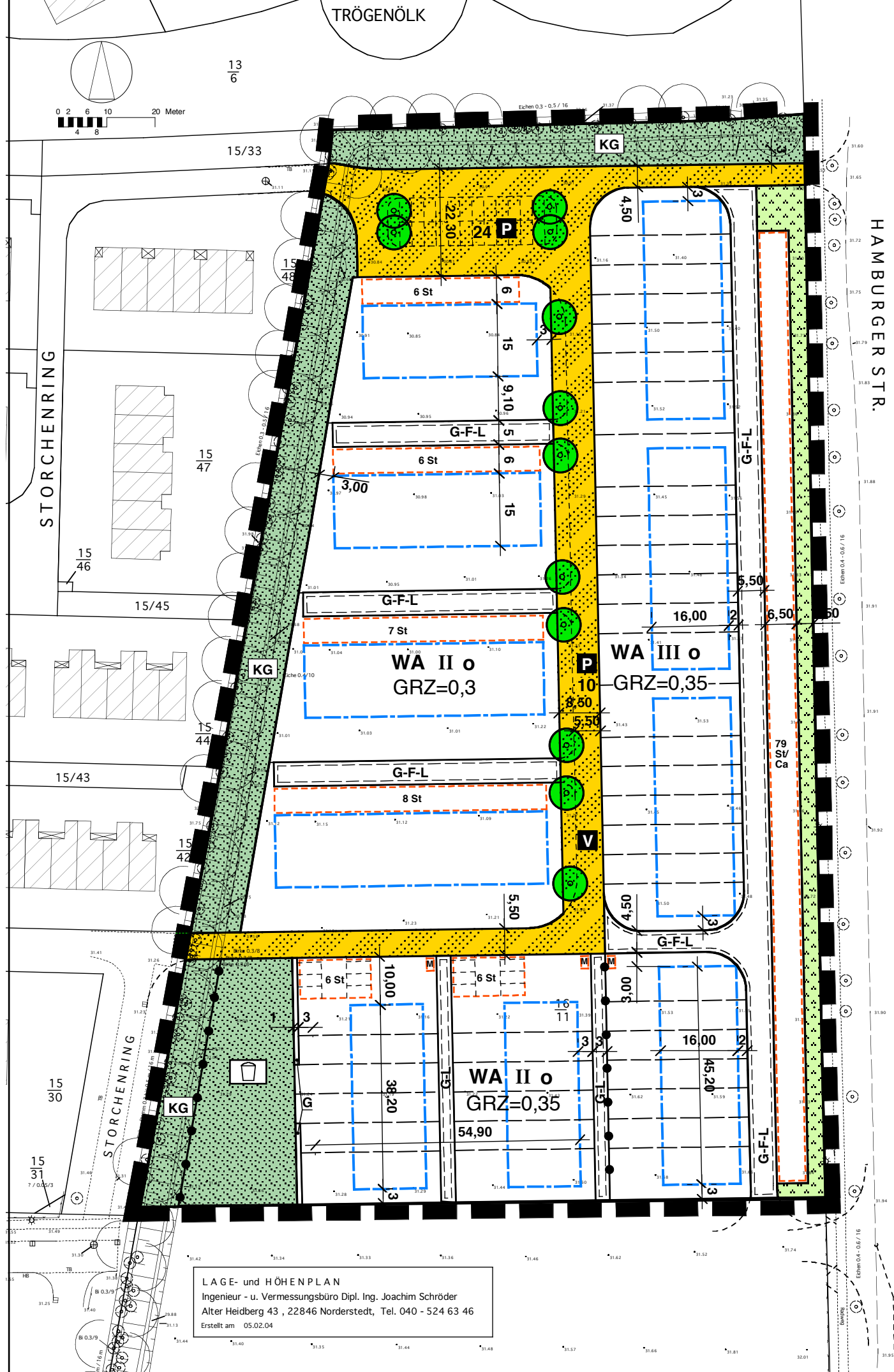


SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT - ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 72, 3. ÄNDERUNG "TRÖGENÖLK "

PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungs-Verordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466)



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

WA	Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
Dezimalzahl	Grundflächenzahl § 16 BauNVO
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 16 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB
o	Offene Bauweise § 22 BauNVO
---	Baugrenze § 23 BauNVO
---	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 BauGB
St	Stellplätze
Ca	Carpools
M	Mülltonnenstandort
	Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
---	Straßenverkehrsflächen
---	Straßenbegrenzungslinie
---	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich
P	Öffentliche Parkplätze

	Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
KG	Knick- und Grabenerhaltung
	Kinderspielplatz
	Private Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a,b BauGB
	Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
	Sonstige Planzeichen
G-F-L	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
G-L	Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
G	Mit Gehrecht zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
---	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

---	Vorhandene Flurstücksgrenzen
---	Vorgesehene Grundstücksgrenzen
z.B. 16/11	Flurstücksbezeichnung
	Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B

- In den in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (gem. § 4 BauNVO) werden gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäude mit drei Vollgeschossen, incl. ausgebautem Dachgeschoß, wird die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand) mit 6,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden festgesetzt (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).
- In allen Baugebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Dies gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze, soweit sie nach Landesrecht (LBO) in den Abstandsflächen zulässig sind und die übrigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes dem nicht entgegenstehen.
- Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als lebende Hecken, auch in Verbindung mit eingrünem Maschendraht- oder Holzlattenzaun, mit einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Es sind nur heimische Gehölzarten zulässig.
- Stell- und Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengitterstein oder Rasenpflaster zu befestigen.
- Das von Dachflächen und privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist im Gebiet in offenen, bewachsenen Gräben und Mulden zur Versickerung zu bringen. Wo das nicht unmittelbar möglich ist, soll auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden. In Ausnahmefällen sind Versickerungsschächte zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Gebäude als Verblendbauten mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen zu gestalten. Teilflächen von untergeordneter Größe aus anderem Material sind zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur geneigte Dächer mit 30° bis 45° Dachneigung zugelassen. Sie sind mit Pfannen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen einzudecken.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können untergeordnete Anbauten, wie z.B. Wintergärten, vollverglast ausgeführt werden und eine abweichende Dachneigung von bis zu 15° haben.
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über der zugehörigen Straßenoberkante bzw. angrenzenden Geh- wegfäche liegen.
- Garagen und Anbauten sind in ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Garagen mit Wänden aus Waschbeton sind ausgeschlossen. Wände und Dächer von Garagen und Carports sind zu begrünen.
- Das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf das für Zufahrten, Stellplätze, Zuwegungen und Außensitzbereiche erforderliche Maß zu beschränken. Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung, sind unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung hat am 20.01.2004 den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in der Norderstedter Zeitung bekannt gemacht.

Henstedt-Ulzburg, den Siegel

..... (Bürgermeister)

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

4. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5. Die Gemeindevertretung hat der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss am gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den Siegel

..... (Bürgermeister)

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

Henstedt-Ulzburg, den Siegel

..... (Bürgermeister)

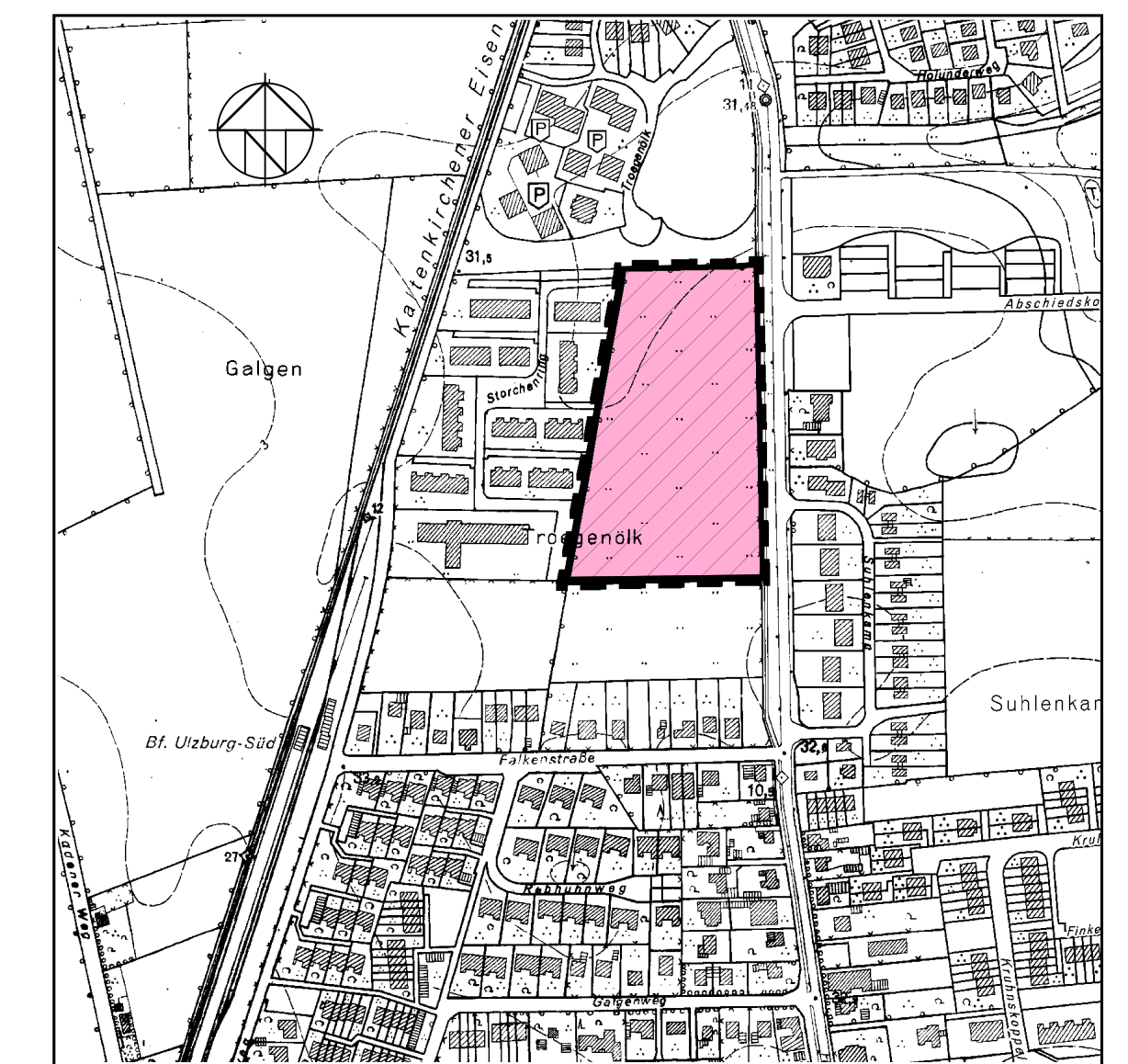
7. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am in der Norderstedter Zeitung bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung 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 in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den 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 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 72, 3. Änderung "Trögenölk" für das Gebiet: westlich der Hamburger Strasse (L 326) - nördlich des Bebauungsplanes Nr.71 "Nördlich Falkenstrasse" östlich der AKN-Eisenbahnstrecke, im Ortsteil Ulzburg Süd der Flur 2 Gemarkung Ulzburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan M 1: 5.000

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 72, 3. ÄNDERUNG "Trögenölk"



FÜR DAS GEBIET:
WESTLICH DER HAMBURGER STRASSE (L 326) - NÖRDLICH DES BEBAUUNGSPLANES NR.71 "NÖRDLICH FALKENSTRASSE" ÖSTLICH DER AKN - EISENBahnSTRECKE, IM ORTSTEIL ULZBURG SÜD DER FLUR 2 GEMARKUNG ULZBURG

Entwurf 20.04.2004
Architektur + Stadtplanung Dipl.-Ing. M. Baum
Graumannsweg 69, 22087 Hamburg

Bearbeitet : Baum Gezeichnet : Schrör Projekt Nr. : 964