

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT - ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "HOHENBERGEN" 4. ÄNDERUNG



Zeichenerklärung / Festsetzungen zur Planzeichnung Teil A	
Art der baulichen Nutzung	
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -	
WR	Reine Wohngebiete § 3 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
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	
O	Offene Bauweise
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
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	
	Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Natur § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
	Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung § 9 Abs. 7 BauGB
Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenzen
z.B. $\frac{17}{10}$	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 xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 "Hohenbergen" 4. Änderung für das Gebiet südlich der Straße Hohenbergen - nördlich des Wanderweges - westlich der Bebauung Hohenbergen Hausnummer 125 und 127 - östlich der Bebauung Op'n Elleerhoop Hausnummer 18, 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 reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO sind in Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, wobei die zweite Wohneinheit nicht größer als 50% der Nettowohnfläche der Hauptwohnung sein darf.
Für Doppelhäuser ist maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.
- 2.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 BauGB
- 2.1

Alle 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.
- 2.2

Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen im Kronentraufbereich festgesetzter Bäume sind unzulässig.
- 2.3

Alle zu erhaltenen Bäume sind, bei Abgang oder Beseitigung, an gleicher Stelle nachzupflanzen.
- 2.4

Ein Knickersatzbedarf von 80 lfm Knick wird gemäß Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 28 "Hohenbergen" 4. Änderung im Bereich der Knickneuanlage des Bebauungsplanes Nr. 110 "Gewerbegebiet südlich Heide- weg" den unausgeglichene Eingriffen der 4. Bebauungsplanänderung Nr. 28 "Hohenbergen" zugeordnet.
- 3.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO
- 3.1

Die Oberkante (OK) der Sockelhöhe der baulichen Anlagen, gemessen vom Niveau des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes bis Oberkante Kellerdecke oder Fundamentplatte, darf höchstens 0,70 m betragen.
- 3.2

Die Traufhöhe (Maß von der Oberkante Kellerdecke oder Fundamentplatte bis Schnittpunkt Sparren/ Außenmauerwerkskante), darf 3,50 m nicht überschreiten.
- 3.3

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenfassaden der Hauptgebäude 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.
- 3.4

Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 15° - 48° zu gestalten. Die Dächer sind in roten, braunen, grünen oder schwarzen Farbtönen einzudecken.
- 3.5

Anbauten und Nebenanlagen mit Wänden aus Waschbeton sind ausgeschlossen.
- 3.6

Wintergärten sind zulässig.
- 3.7

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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des 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 09.10.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 16.09.2003 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 23.10.2003 bis zum 24.11.2003 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 15.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Henstedt-Ulzburg, den 28.06.2004.....

Siegel

Broschewitz

(1. stellvertretende Bürgermeisterin)
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.01.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Henstedt-Ulzburg, den 28.06.2004.....

Siegel

Broschewitz

(1. stellvertretende Bürgermeisterin)
7. Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.01.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zu der Bebauungsplanänderung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.01.2004 gebilligt.
- Henstedt-Ulzburg, den 28.06.2004.....

Siegel

Broschewitz

(1. stellvertretende Bürgermeisterin)
8. Die Bebauungsplanänderungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
- Henstedt-Ulzburg, den 28.06.2004.....

Siegel

Broschewitz

(1. stellvertretende Bürgermeisterin)
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 07.07.2004 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 08.07.2004 in Kraft getreten.
- Henstedt-Ulzburg, den 08.07.2004.....

Siegel

Broschewitz

(1. stellvertretende Bürgermeisterin)

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "Hohenbergen" 4. Änderung

für das Gebiet südlich der Straße Hohenbergen - nördlich des Wanderweges - westlich der Bebauung Hohenbergen Hausnummer 125 und 127 - östlich der Bebauung Op'n Elleerhoop Hausnummer 18