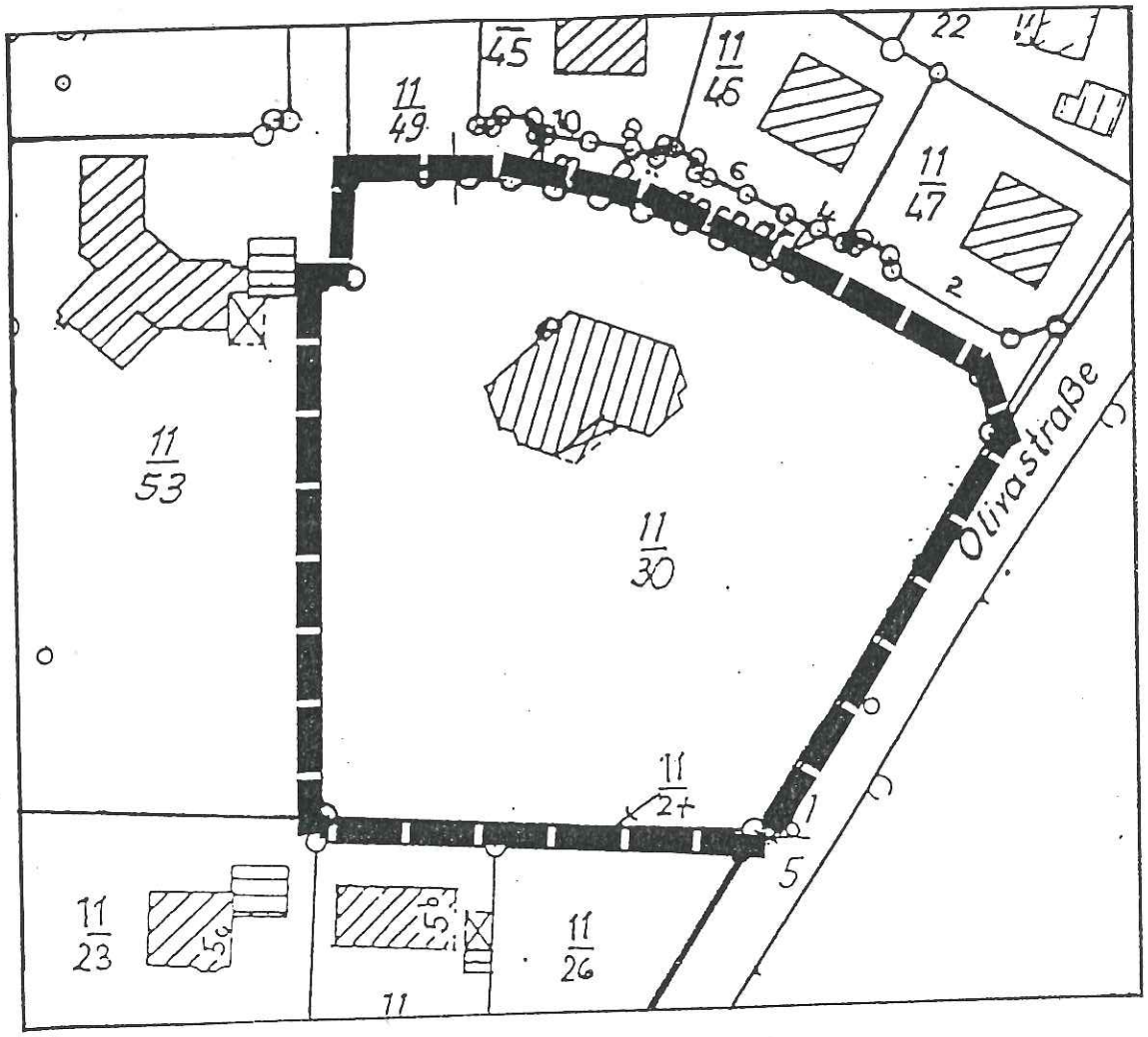
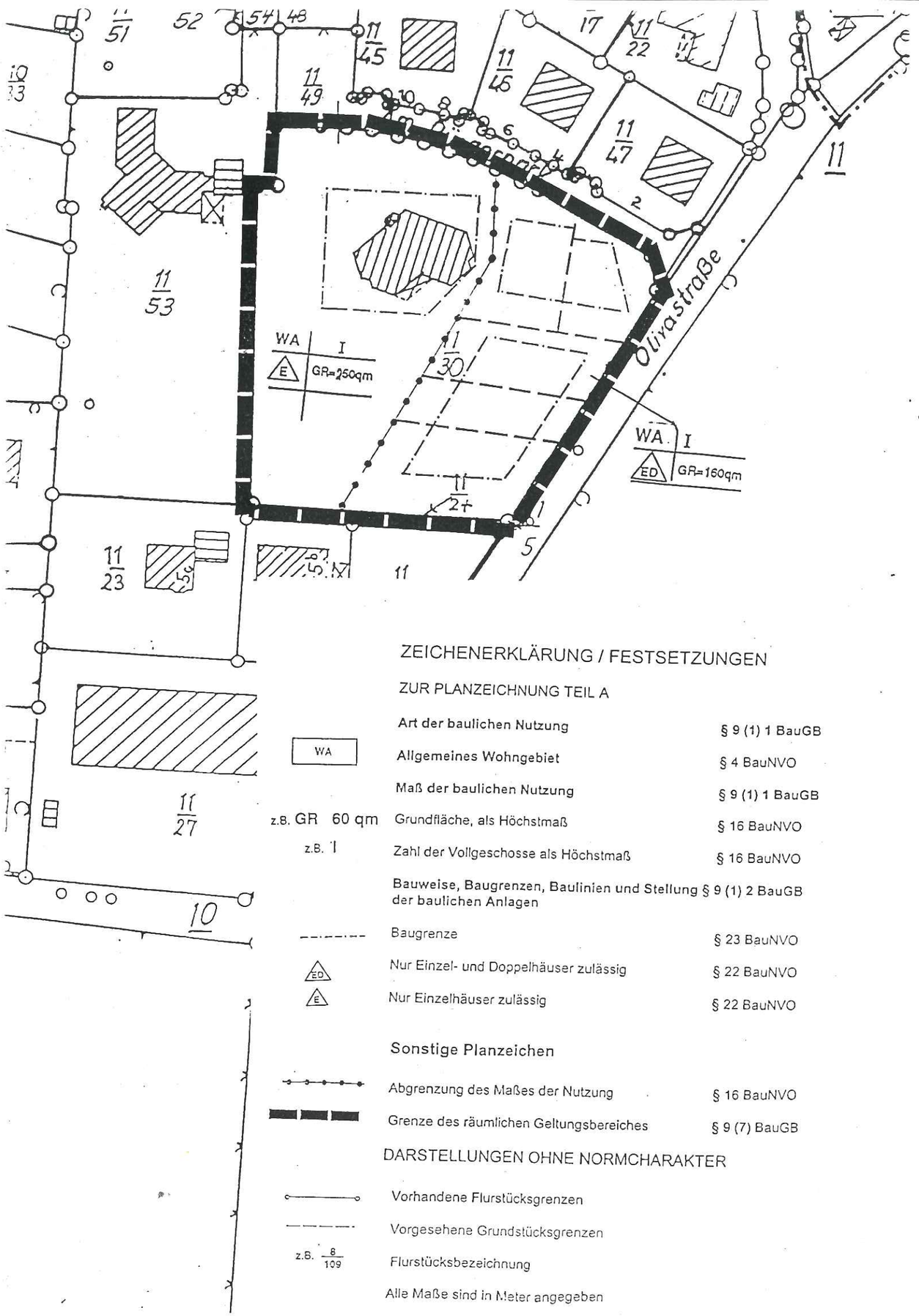
SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 67 "OLIVASTRAßE"
2. (FÖRMLICHE) ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER OLIVASTRAßE, HAUS NR. 7, ÖSTLICH UND SÜDLICH DER BEBAUUNG DER STRAßE AM BÜRGERPARK AUF DER PARZELLE 11/30 DER GEMARKUNG ULZBURG





ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
z.B. GR 60 qm	Grundfläche, als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien und Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 (1) 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO

Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung des Maßes der Nutzung	§ 16 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene Flurstücksgrenzen
	Vorgesehene Grundstücksgrenzen
z.B. 6/109	Flurstücksbezeichnung
	Alle Maße sind in Meter angegeben

über die 2. (förmliche) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Olivastraße" für das Gebiet westlich der Olivastraße, Haus Nr. 7, östlich und südlich der Bebauung der Straße Am Bürgerpark auf der Parzelle 11/30 der Gemarkung Ulzburg

Präambel
Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches sowie § 92 der Landesbauordnung (LBO), in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.03.00 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 67 „Olivastraße" - 2. (förmliche) Änderung, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- dem Text -Teil B-, erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

TEXT TEIL B

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil der 2. (förmliche) Änderung des Bebauungsplanes.

2.0 **Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB**

2.1 Im Baugebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die nach § 69 (1) LBO genehmigungsfreien Vorhaben.

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

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

4.0 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)

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

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

4.3 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.

5.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB 1.V.m. § 92 (4) LBO

5.1 Im Geltungsbereich der 2. (förmliche) Änderung des Bebauungsplanes sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen von bis zu 35% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.

5.2 Auf den Baugrundstücken sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 46° zugelassen. Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung sind nur zulässig für Erker, Vorbauten, Wintergärten und für Dachaufbauten.

5.3 Die Dächer sind mit Pfannen in roten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis 50% der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt.

5.4 Im Geltungsbereich der 2. (förmliche) Änderung des Bebauungsplanes können untergeordnete Anbauten vollverglast ausgeführt werden.

5.5 Garagen mit Wänden aus Sichtbeton sind im gesamten Baugebiet ausgeschlossen.

5.6 Wände von Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

5.7 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 16.11.99 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluses ist durch Abdruck in der Norderstedter Zeitung am 26.01.00 erfolgt.

Henstedt-Ulzburg, den 02.05.2000 Siegel

(Bürgermeister)

2. Die Gemeindevertretung hat am 16.11.99 den Entwurf der 2. (förmliche) Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Henstedt-Ulzburg, den 02.05.2000 Siegel

(Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- dem Text -Teil B- sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.02.00 bis zum 03.03.00 während der Dienststunden gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Norderstedter Zeitung am 26.01.00 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Henstedt-Ulzburg, den 02.05.2000 Siegel

(Bürgermeister)

4. Die 2. (förmliche) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Olivastraße", bestehend aus dem Textteil - Teil B -, wurde am 21.03.00 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.03.00 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 02.05.2000 Siegel

(Bürgermeister)

5. Die Satzung über die 2. (förmliche) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Olivastraße" der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wird hiermit ausgefertigt.

Henstedt-Ulzburg, den 02.05.2000 Siegel

(Bürgermeister)

6. Die 2. (förmliche) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Olivastraße" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10.05.00 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 11.05.00 in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den 25.05.00 Siegel

(Bürgermeister)

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 67 „Olivastraße", für das Gebiet nördlich der Sportanlage Beckersberg und westlich der Olivastraße hat nach Durchführung des Bauleitplanverfahrens am 22.09.1992 Rechtskraft erlangt.

Planungsanlass ist jetzt ein Antrag, des Eigentümers des Flurstück 11/30, der eine neue Grundstücksaufteilung erreichen will, um die Errichtung von Doppel- und Einfamilienhäusern zu ermöglichen.

Die Bebauungsplanänderung wurde vom Bau- und Umweltamt vorbereitet und sieht eine neue Gliederung des Flurstückes 11/30 vor.

Wesentliche Inhalte dieser Planänderung ist die Darstellung einer Doppelhausbebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Plangebietes. Das bedeutet aus städtebaulicher Sicht, ein sinnvolles Gesamtbild zu erstellen, in welchem die Großzügigkeit der bisherigen Bauweise Berücksichtigung findet.

Es werden nur direkt an der Olivastraße Einzel- bzw. Doppelhäuser ausgewiesen. Diese werden von den vorhandenen Straßen erschlossen. Damit ist gewährleistet, dass einerseits die Ursprünglichkeit dieses Gebietes erhalten bleibt, andererseits aber auch im verträglichen Maße eine Umstrukturierung des Geländes der Parzelle 11/30 ermöglicht wird, um dort zusätzliches Wohnbauland zu schaffen. Wesentliches Kriterium bei der Parzellierung der einzelnen Grundstücke ist die topografische Lage, die aufgrund ihrer vorhandenen Hochpunkte eine besondere Einfügung der Gebäude nötig macht.

Darüber hinaus wurden grundbuchliche Klauseln - z.B. Abstandsflächen zur Südgrenze der Parzelle - mit in das Planungskonzept eingearbeitet.

Aufgrund der höheren baulichen Ausnutzung des Plangebietes und der damit verbundenen erhöhten verkehrlichen Frequentierung der Straßen wird das Gebiet nunmehr nicht mehr als reines Wohngebiet, sondern als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Henstedt-Ulzburg, 02.05.2000