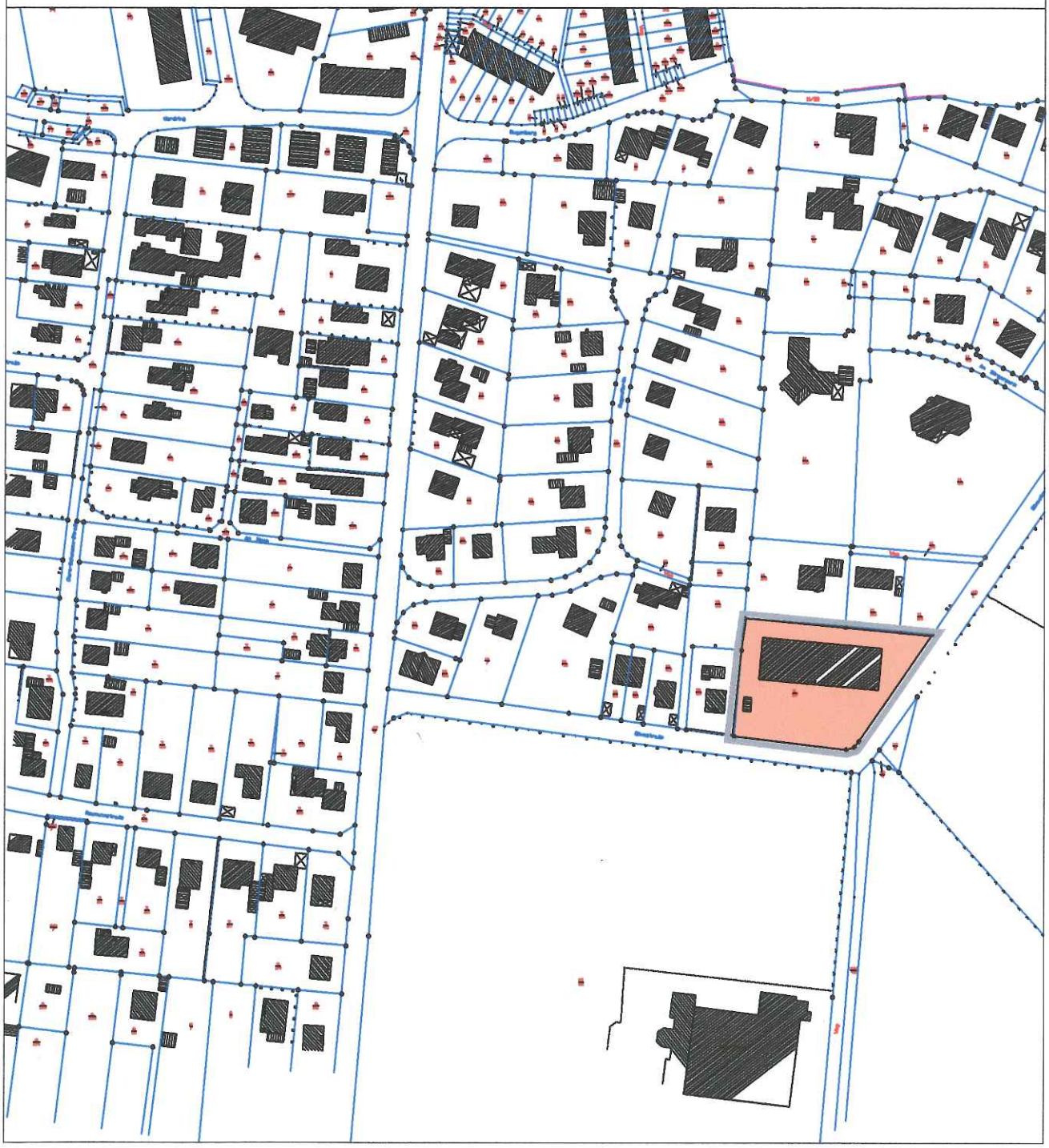
SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG

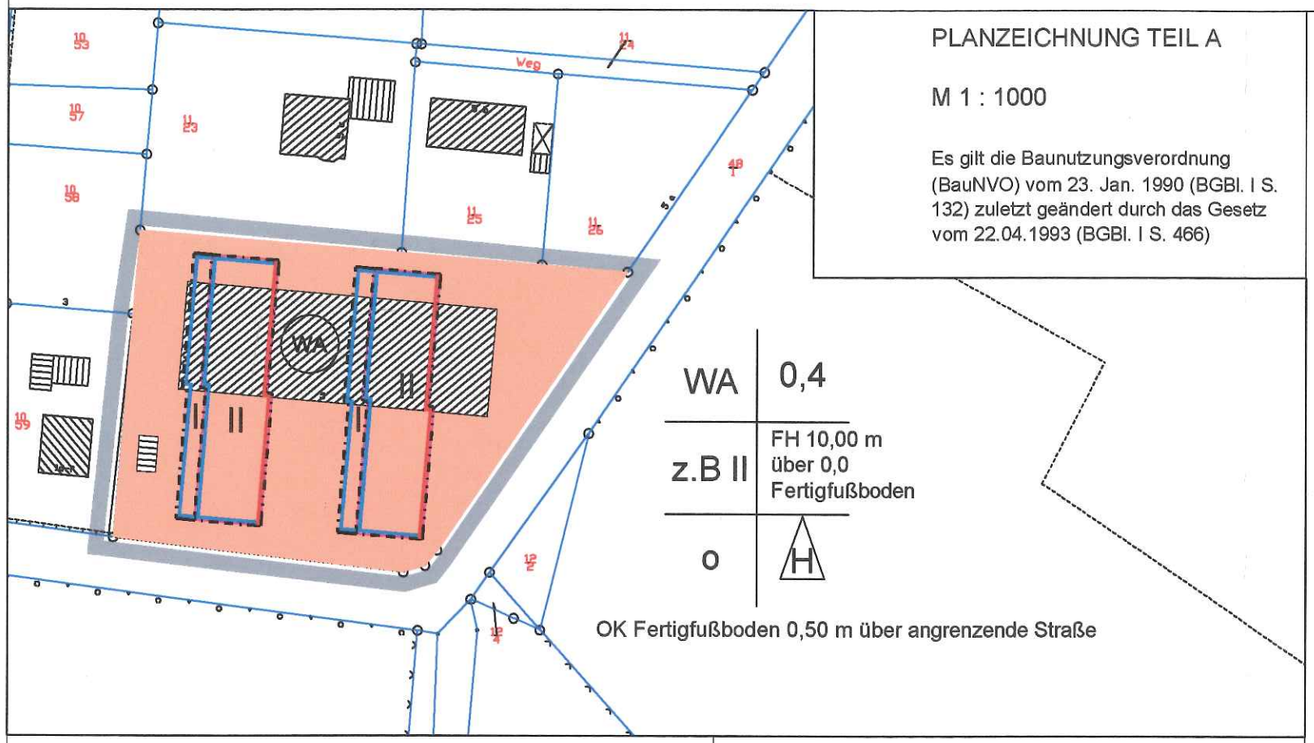
BEBAUUNGSPLAN NR. 67

„OLIVASTRAßE"
4. ÄNDERUNG

für das Gebiet: Flurstück 11/27 (Sporting Palace) - westlich des Bürgerparks - nördlich der Olivastraße - im Ortsteil Ulzburg



SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT - ULZBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 67 "OLIVASTRAßE" 4. ÄND.



PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

WA	0,4
z.B II	FH 10,00 m über 0,0 Fertigfußboden
o	H

OK Fertigfußboden 0,50 m über angrenzende Straße

1. Art der baulichen Nutzung
(§5 Abs. 2 Nr.1 BauGB, §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Nutzungsschalone

[Art der Festsetzung: WA] [GRZ als Dezimalzahl: 0,4]

[Vollgeschosse als Höchstmaß: II][Höhe baulicher Anlagen in m über Fertigfußboden: Firsthöhe (FH) 10,00 m über 0,0 Fertigfußboden]

[offene Bauweise: o] [nur Hausgruppen zulässig: H]

OK Fertigfußboden 0,50 m über angrenzende Straße

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie

Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

7. Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen

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 13.12.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 67 "Olivastraße" 4. Änderung für das Gebiet: Flurstück 11/27 (Sporting Palace) - westlich des Bürgerparks - nördlich der Olivastraße - im Ortsteil Ulzburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

TEXT TEIL B
ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

1.0 Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes werden für den Änderungsbereich aufgehoben.

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

2.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Firsthöhe und die Sockelhöhe bestimmt. Bezugspunkt der Höhe ist die Mitte des Gebäudes zur anliegenden östlichen Straße/Gehweg.

3.0 Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

3.1 In allen Baugebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die nach § 69 (1) LBO genehmigungs- und anzeigefreien Vorhaben sowie Garagen und überdachte Stellplätze.

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

4.1 Im Plangebiet des Änderungsbereiches sind je Hausgruppe maximal 9 Wohneinheiten zulässig.

5.0 Das 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

5.1 Ausgleichsflächen

Für den Ausgleich des Bodens werden ca. 167,00 m² Ausgleichsfläche benötigt. Diese Fläche wird aus dem Ökokonto der Gemeinde Henstedt-Ulzburg bereit gestellt. Die Fläche befindet sich im Bebauungsplan Nr. 91 „Abschiedskoppel". Es handelt sich um 167,00 m² Sukzessionsfläche. Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt.

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

6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in rotem bis rotbraunem oder weißem bis hellgelben Sichtmauerwerk oder Putz zu gestalten.
Teilflächen von bis zu 40 % der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.

6.2. Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 15° - 60° zu gestalten. Die Dächer sind mit Pfannen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen einzudecken.

6.3 Ausnahmsweise sind auch Mansarddächer mit abweichender Dachneigung zulässig, wobei flachgeneigte Teilflächen mind. 10° Dachneigung haben müssen und steilgeneigte Teilflächen max. 70° Dachneigung haben dürfen.

6.4 Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

6.5 Überdachte Stellplätze (Carports) sowie Anbauten und Nebenanlagen sind in ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Geringere Dachneigungen sind zulässig.

6.6 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind sowie Grundstückzufahrten und Stellplätze, sind als wassergebundene Flächen und / oder mit großfugig verlegtem Steinpflaster zu gestalten. wasserundurchlässige Befestigungen des Unterbaus sind nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **15.03.2005**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am **03.08.2005** erfolgt.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Auslegung vom **04.08.2005** bis zum **18.08.2005** durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **29.07.2005** frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am **20.09.2005** den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **29.07.2005** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom **29.09.2005** bis zum **08.11.2005** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am **05.10.2005** ortsüblich bekannt gemacht.

   Henstedt-Ulzburg, den **15.12.2005**..... Siegel

   .....
   (Bürgermeister)

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **13.12.2005** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

   Henstedt-Ulzburg, den **15.12.2005**..... Siegel

   .....
   (Bürgermeister)

8. Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **13.12.2005** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom **13.12.2005** gebilligt.

   Henstedt-Ulzburg, den **15.12.2005**..... Siegel

   .....
   (Bürgermeister)

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

   Henstedt-Ulzburg, den **15.12.2005**..... Siegel

   .....
   (Bürgermeister)

10. 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 **21.12.2005** 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 Bebauungsplanänderung ist mithin am **22.12.2005** in Kraft getreten.

    Henstedt-Ulzburg, den **22.12.2005**..... Siegel

    .....
    (Bürgermeister)