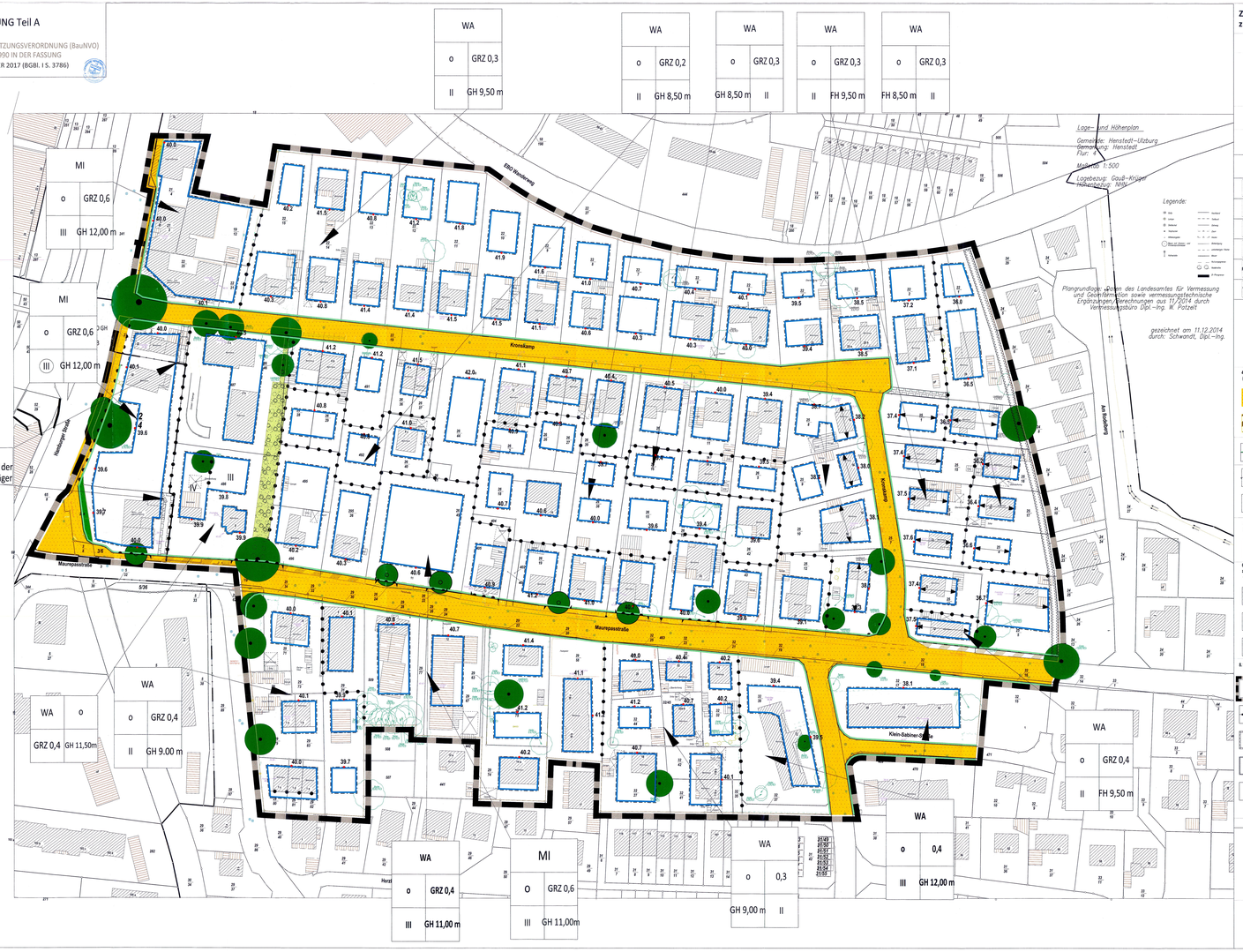
Bebauungsplan Nr. 90 „Kronskamp“ 4. Änderung (Städtebauliches Gesamtbild)

PLANZEICHNUNG Teil A
M 1:500
ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
VOM 23 JANUAR 1990 IN DER FASSUNG
VOM 21. NOVEMBER 2017 (BGBl. I S. 3786)



Zeichenerklärung / Festsetzungen zur Planzeichnung Teil A

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- WA — Art der Festsetzung allgemeines Wohngebiet: WA
- MI — Art der Festsetzung Mischgebiet: MI
- o — offene Bauweise: o
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl mit Dezimalzahl z.B: GRZ 0,6
- II — Vollgeschosse als Höchstmaß z.B.: II
- (III) — Vollgeschosse zwingend im Kreis: III
- FH 11,00 m — Firsthöhe als Höchstmaß: FH 11,00 m
- GH 12,00 m — Gebäudehöhe als Höchstmaß z.B.: GH 12,00 m

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

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

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Straßenverkehrsfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Bereich ohne Ein-und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

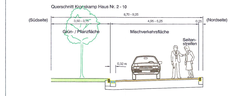
8. Sonstige Planzeichen

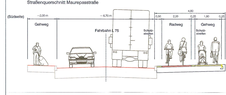
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Knickschutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Bezugspunkt: l.B. 41,00 m ü. NHN (Normal Höhe Null)

Darstellungen ohne Normcharäkter

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- 28/2 Flurstücksbezeichnung

Alle Maße sind in Meter angegeben





TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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 nach § 6 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) 6, 7, 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

2.1 Bezugspunkt für die Bemessung für die in der Planzeichnung festgesetzten First- und Gebäudehöhen sind der Höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und die eingemessenen und dargestellten und zugeordneten Bezugspunkte der jeweiligen Baugrenzen. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 entfällt

2.3 In den Baugebieten sind Staffelgeschosse ausschließlich als Vollgeschosse zulässig. Sonstige Dachaufbauten, die dem Wohnen dienen, dürfen die festgesetzte First-, Gebäudehöhe nicht überschreiten. Zur Installation von technischen Gebäudeteilen darf die in der Planzeichnung angegebene Höhe der baulichen Anlagen um maximal 0,5 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3.0 Bauweise

3.1 Für die Baugebiete ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäudelängen bis zu 50,00 m zulässig.

4.0 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten.

4.2 Innerhalb der Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 1,5 m) der zu erhaltenden Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie Versiegelungen und Nebenanlagen unzulässig.

4.3 Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Kronenbereiche zu erhaltender Bäume zu verlegen.

4.4 Die innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzten Einzelbäume dürfen nur bei Vorliegen eines Bauantrages beseitigt werden, nur dann sind die dafür erforderlichen Eingriffe in die Wurzelbereiche zulässig. Umfang und Ort der notwendigen Ersatzpflanzungen sind im Rahmen des Bauantrages vorzulegen und als Auflage in die Baugenehmigung zu übernehmen.

4.5 Für die Entfernung eines festgesetzten Baumes ist ein Ersatzbaum gleicher oder standortgerechter Art auf dem Baugrundstück von mindestens 18 cm bis 18 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe über dem Erdreich zu pflanzen und zu erhalten.

4.6 Für die Qualität und Neupflanzung der Ersatzbäume sind die Empfehlungen für Baumpflanzungen (Ausgabe 2010) anzuwenden.

4.7 Neuanzupflanzende Bäume können in ihrer Lage um bis zu 5,00 m verschoben werden.

5.0 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Es gilt die Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen sowie Abstellplätzen für Fahrräder in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (Stellplatzsatzung) in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung.

5.2 Tiefgaragen dürfen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

5.3 In den Baugebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports in den Vorgärten zwischen der vorderen Baugrenze und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche unzulässig. Einfriedungen bis 1,50 m Höhe sind hiervon ausgeschlossen.

5.4 Nebenanlagen, Carports und Garagen von mehr als 25 m² Größe sind vegetationsfällig zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Ausnahmsweise kann von der Begrünung der Dächer von Garagen und Carports abgesehen werden, wenn diese zu einem Anteil von mindestens 60 % zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen bzw. Sonnenkollektoren in Anspruch genommen werden.

5.5 Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. 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.

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

6.1 Fassadengestaltung
In den allgemeinen Wohngebieten sind die Gebäude mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen, auch Riemchen, zu gestalten. Teilflächen von bis zu 35% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.

6.2 Dachgestaltung
Bei Dachneigungen ab 21° sind die Dächer nur mit Pfannen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen einzudecken. Solaranlagen sind zulässig. Dauerhaft und extensiv begrünte Dächer sind zulässig.

In den Gebieten, in denen eine verbindliche Firstrichtung festgesetzt ist, sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 46° zulässig.

6.3 Terrassenüberdachungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Terrassenüberdachungen nur vollverglast zulässig. Träger und konstruktive Bauteile sind nur in Holz, Kunststoff oder Metall zulässig.

Es ist, für Terrassenüberdachungen, eine maximale Anschlaghöhe von 2,80 m über der Oberkante des Fertigfußbodes des Ergeschosses festgesetzt.

Für Terrassenüberdachungen ist eine Dachneigung von mind. 5° festgesetzt.

Damit die Terrassenüberdachungen sich in ihrer Eigenart in die nähere Umgebung einfügen, ist eine Trägerhöhe inkl. der Glasaufbauten von maximal ≤ 0,30 m zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 07.07.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der UMSCHAU am 16.07.2014 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde nach dem Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Nachbargemeinden vom 08.02.2016 in der Zeit vom 10.03.2016 bis zum 11.03.2016 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 Ü.v.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 08.03.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 27.06.2016 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.11.2016 bis zum 14.12.2016 während der Öffnungszeiten des Rathauses nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05.10.2016 in der UMSCHAU ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 11.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der Umwelt- und Planungsausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.02.2017 gepr.ft.

8. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.06.2017 bis zum 03.07.2017 während der Öffnungszeiten des Rathauses nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 24.05.2017 in der UMSCHAU ortsüblich bekannt gemacht.

9. Der Umwelt- und Planungsausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.11.2017 gepr.ft.

10. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 8) geändert. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.12.2017 bis zum 15.01.2018 während der Öffnungszeiten des Rathauses nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 06.12.2017 in der UMSCHAU ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.henstedt-ulzburg.de ins Internet eingestellt.

11. Der Umwelt- und Planungsausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.08.2018 gepr.ft.

12. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 10) geändert. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.09.2018 bis zum 15.10.2018 während der Öffnungszeiten des Rathauses nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05.09.2018 in der UMSCHAU ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.henstedt-ulzburg.de ins Internet eingestellt.

13. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.12.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 12.12.2018 Siegel (Bürgermeister)

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

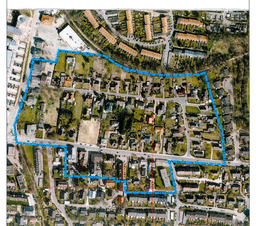
Henstedt-Ulzburg, den 12.12.2018 Siegel (Bürgermeister)

15. Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 19.12.2018 in der UMSCHAU 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 und auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4b Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 19.12.2018 in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den 19. Dez. 2018 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 **11.12.2018** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 90 "Kronskamp" 4. Änderung für das Gebiet - nördlich und südlich der Maurepasstraße – nördlich und südlich der Bebauung am Kronskamp – östlich der Hamburger Straße im Ortsteil Ulzburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



Bebauungsplan Nr. 90 „Kronskamp“, 4. Änderung (Städtebauliches Gesamtbild)

der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für das Gebiet:
nördlich und südlich der Maurepasstraße, nördlich und südlich der Bebauung am Kronskamp,
östlich der Hamburger Straße im Ortsteil Ulzburg