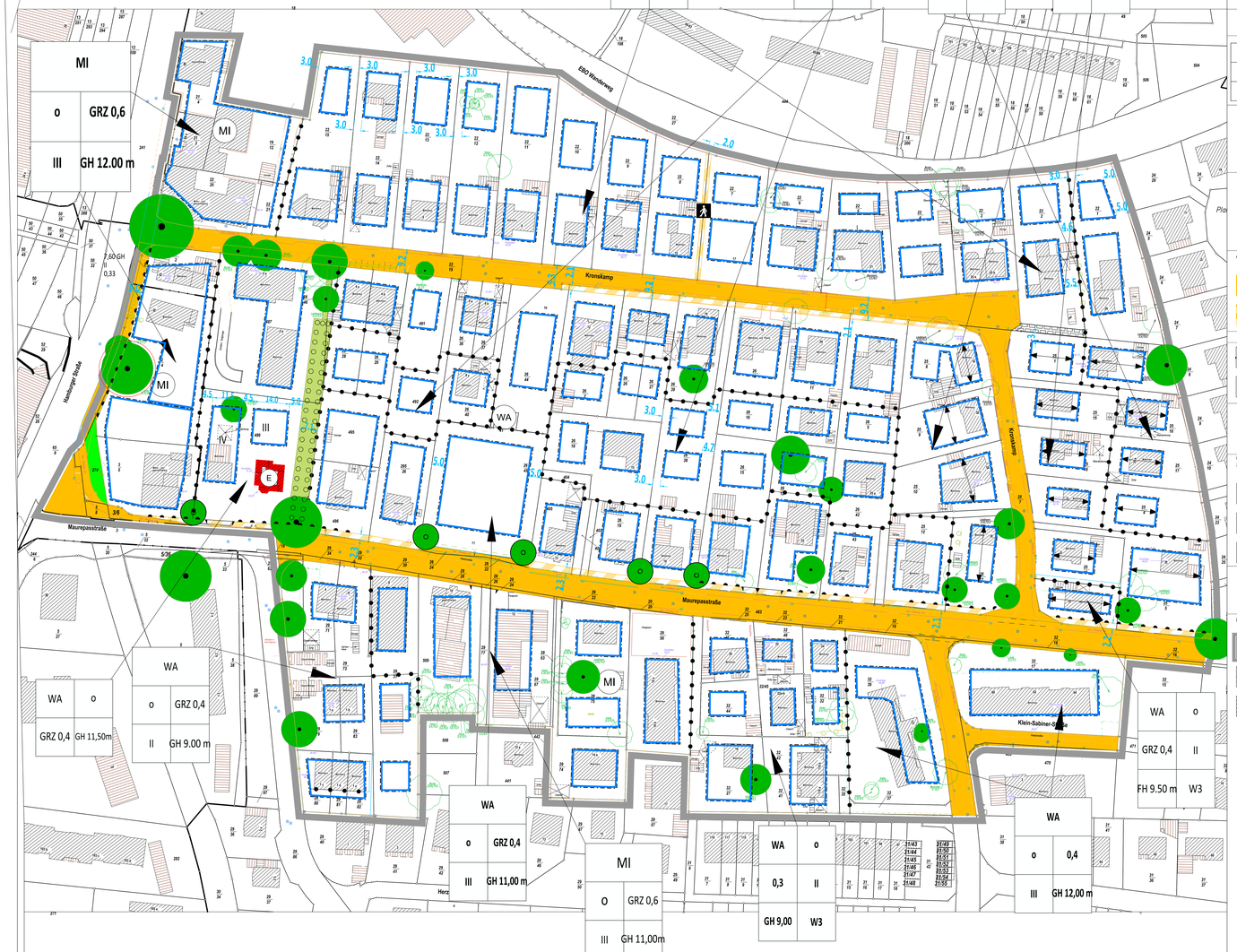
# Bebauungsplan Nr. 90 "Kronskamp" 4. Änderung

PLANZEICHNUNG Teil A
M 1:500
ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
VOM 23 JANUAR 1990 IN DER FASSUNG
VOM 22. APRIL 1993 (BGBL I S. 466)




## 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 | |
|---|---|
| o | GRZ 0,6 |
| III | FH 11,00 m |

Nutzungsschablone
Art der Festsetzung: WA
Bauweise: o
GRZ als Dezimalzahl: 0,4
Vollgeschosse als Höchstmaß: III
Firsthöhe als Höchstmaß: FH 11,00 m

| WA | o |
|---|---|
| GRZ 0,3 | II |
| FH 9,50 m | W4 |

Nutzungsschablone
Art der Festsetzung: WA
Bauweise: o
GRZ mit Dezimalzahl: GRZ 0,3
Vollgeschosse als Höchstmaß: II
Firsthöhe als Höchstmaß: FH 9,50 m
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden: W4

| MI | |
|---|---|
| o | GRZ 0,6 |
| III | GH 12,00 m |

Nutzungsschablone
Art der Festsetzung: MI
Bauweise: o
GRZ mit Dezimalzahl: GRZ 0,6
Vollgeschosse als Höchstmaß: III
Gebäudehöhe als Höchstmaß: 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

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

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Straßenverbreiterung)
(§ 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)

**7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
( § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
(§ 172 Abs. 1 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)

### Darstellungen ohne Normcharakter

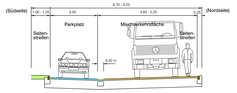
Vorhandene Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

Alle Maße sind in Meter angegeben

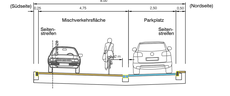
Querschnitt Krohnskamp Haus Nr. 2 - 10



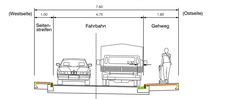

Querschnitt Krohnskamp Haus Nr. 2 - 10

Querschnitt Krohnskamp Haus Nr. 12 - 22

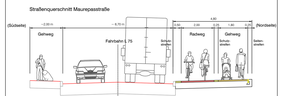
Querschnitt Krohnskamp Haus Nr. 12 - 22




Querschnitt Krohnskamp Kehre bis Maurepasstraße




Straßenquerschnitt Maurepasstraße




## 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 Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzten First- und Gebäudehöhen sind der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m des höchsten Punktes Erdgeschoss-Fertigfußboden, gemessen in der Mitte der Frontseite des geplanten Gebäudes. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 In den Baugebieten darf die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens der Gebäude maximal 0,50 m über der mittleren Höhe der Straße liegen, die das jeweilige Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

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)

2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind pro Einzelhaus maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Im WA 3 sind maximal 5 Wohneinnheiten zulässig.

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

**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 Vorlage eines Bauantrages beseitigt werden; nur dann sind die dafür erforderlichen Eingriffe in die Wurzelbereiche zulässig. Lintfang 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 von mindestens 16 cm bis höchstens 18 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe über dem Erdreich zu pflanzen und zu erhalten.

4.6 Für die zulässigen Baumverluste sind Ersatzpflanzungen durchzuführen. Dabei sind als Mindestqualität H, 3xv, Sts. 16/18, m.D.B / Co Bäume, Hochstamm mit 18-20 cm Stammumfang zu verwenden.

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 In den Baugebieten ist die Errichtung von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit erforderlich. Im sozial geförderten Wohnungsbau ist hiervon abweichend ein Stellplatz pro Wohneinheit ausreichend.

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 1,30 m Höhe sind hiervon ausgeschlossen.

5.4 Nebenanlagen, Carports und Garagen von mehr als 25 m² Größe sind vegetationsfähig 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 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.

**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 50% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig. Gebäude, die nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße angrenzen, können auch als Holzhaus ausgeführt werden.

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 30° 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 Oberkante Fertigfußboden 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 ≤ 0,20 m zulässig.

## VERFAHRENSVERMERKE

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

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom **xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx** durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Träger Öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **xx.xx.xxxx** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am **xx.xx.xxxx** 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 **xx.xx.xxxx** bis zum **xx.xx.xxxx** 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 **xx.xx.xxxx** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Henstedt-Ulzburg, den **xx.xx.xxxx**..... Siegel
.....
(Bürgermeister)

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **xx.xx.xxxx** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Henstedt-Ulzburg, den **xx.xx.xxxx**..... Siegel
.....
(Bürgermeister)

7. Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **xx.xx.xxxx** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zu der Bebauungsplanänderung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom **xx.xx.xxxx** gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den **xx.xx.xxxx**..... Siegel
.....
(Bürgermeister)

8. Die Bebauungsplanänderungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Henstedt-Ulzburg, den **xx.xx.xxxx**..... Siegel
.....
(Bürgermeister)

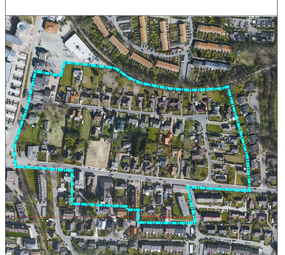
9. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **xx.xx.xxxx** ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung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

Henstedt-Ulzburg, den **xx.xx.xxxx**..... 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 **xx.xx.xxxx** 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