

# SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 53 "KIEFERNWEG", 1. ÄNDERUNG mit örtlichen Bauvorschriften

Für das Gebiet: südlich des Kiefernweges – westlich der Norderstedter Straße – nördlich der Bebauung der Straße Op´n Haidberg im Ortsteil Rhen



**Sonstige Planzeichen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Flurstücksbezeichnung	
	Bestandsgebäude	
	Nachrichtliche Übernahme	
	Erhaltung von Knicks mit Überhältern	§ 21 LNatSchG

## TEXT TEIL B

- 1.0 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgelegt sind, unzulässig. (§ 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig. (§ 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen sind der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m der höchste Punkt der Straßenverkehrsfläche, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 3.0 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche ist die Errichtung baulicher Anlagen, auch solcher, die gem. Landesbauordnung Schleswig-Holstein genehmigungsfrei sind, unzulässig.
- 4.0 Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist je Einzelhaus eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung einer zusätzlichen Einliegerwohnung mit maximal 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- 5.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind unzulässig.
- 5.2 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zuwegungen und privaten Platzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- 5.3 Gärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen, zulässigen Stellplätzen und zulässigen Nebenanlagen, als lebende Gärten mit heimischer Bepflanzung und/oder Rasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter, Kies- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.
- 5.4 Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- 5.5 Die Dächer von Nebenanlagen mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach bis 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.
- 6.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Die genannten DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung zu den allgemeinen Einstunden eingesehen werden.
- 6.1 Hinsichtlich der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen werden Einstufungen in Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung (Teil A) als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Sie gelten jeweils für alle dem Kiefernweg bzw der Norderstedter Straße ganz oder teilweise zugewandten Gebäudefassaden innerhalb der überbaubaren Flächen. Für vollständig abgewandte Gebäudefassaden gelten um eine Stufe geringere Lärmpegelbereiche.

- 6.2 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büroräumen müssen bei Neu- und Anbauten mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung der Außenbauteile entsprechen:
- | Lärmpegelbereich | Erforderliches Schalldämm-Maß erf. R'w,res | Bürräume u.ä. |
|------------------|--|---------------|
| III              | 35 dB                                      | 30 dB         |
| IV               | 40 dB                                      | 35 dB         |
- 6.3 Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
- 6.4 Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen an den nordwestlichen Gebäudeseiten anzuordnen. Ersatzweise können schalldämmte Lüftungseinrichtungen in die Außenfassaden eingebaut werden, deren Schalldämmung bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes R'w,res berücksichtigt werden müssen.
- 7.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Ersatzpflanzungen entsprechend nach zu pflanzen. Dabei sind als Mindestqualitäten Bäume mit 14-16 cm Stammumfang zu verwenden.
- 7.2 Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu verlegen.
- 8.0 Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
- 8.1 **Fassadengestaltung**  
Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen zu gestalten. Teilflächen bis 25 % der Fassadenfläche dürfen in anderen Materialien errichtet werden. Doppelhaushälften oder Reihenhäuser sind in ihrer Materialität und Farbgebung einheitlich zu gestalten.
- 8.2 **Dachgestaltung**  
Bei Dachneigungen ab 21° sind die Dächer nur in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen einzudecken. Solaranlagen sind zulässig. Dauerhaft und extensiv begrünte Dächer sind zulässig.
- 8.3 **Holzhäuser**  
Die Errichtung von Holzhäusern ist in gedeckten Farbtönen in Braun und Grün zulässig.
- 8.4 **Sockel**  
In den Baugebieten wird die Sockelhöhe auf max. 0,5 m festgesetzt. Die Höhe vom höchsten Punkt des Gehwegs der zugehörigen Straßenverkehrsfläche gemessen.
- 8.5 **Nebenanlagen**  
Garagen sowie Anbauten und Nebenanlagen sind in Ihrer Gestaltung an die Hauptgebäude anzupassen. Dächer von Nebenanlagen mit Flachdach oder flach geneigtem Dach bis 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Wintergärten.
- 8.6 **Ordnungswidrigkeiten**  
Zu widerhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gem. § 82 Abs. 3 LBO geahndet werden. (§ 82 Abs. 1 LBO)

- Hinweise**
- Maßnahmen zum Schutz der Vegetationsbestände**  
Zu erhaltende Gehölze sind bei Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Beschädigungen des Wurzelwerks sind zu vermeiden.
- Baubedingt erforderliche Baumschnitt- und Baumerhaltungsmaßnahmen in der Krone, Wurzelbehandlungen sowie ggf. erforderliche Behandlungen im Stammbereich sind ausschließlich durch einen qualifizierten Baumgutachter durchzuführen.
- Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.
- Die Entnahme von nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäumen erfolgt nach Maßgabe der dortigen Bestimmungen.
- Artenschutz**  
Aus Artenschutzgründen sind folgende Fristen zu berücksichtigen:
- keine Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 1.3. bis zum 30.9.
  - Fällung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von über 30 cm im Zeitraum vom 1.12. bis zum 28./29.2. bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach vorheriger Begutachtung und Ausschluss von Fledermausvorkommen durch einen Sachverständigen
  - Fällung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von über 50 cm im Herbst nur nach vorheriger Begutachtung und Ausschluss von Fledermausvorkommen durch einen Sachverständigen
  - Abriss und wesentliche Umbaumaßnahmen an alten Bestandsgebäuden nur nach vorheriger Überprüfung auf Gebäudebrüter und Fledermausbesatz durch einen Sachverständigen
  - Für die Sicherstellung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bei einem entsprechenden Nachweis von Fledermausquartieren an Gebäuden sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für Fledermäuse im Umfeld zusätzliche für die betroffenen Arten geeignete künstliche Quartierstrukturen zu schaffen, die vor Abriss oder Umbau in ihrer Funktion wirksam sein müssen.

- Gesetzlich geschützte Knicks**  
Für die sachgerechte Pflege der Knicks sind die Vorgaben des LNatSchG und die aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz maßgeblich. Hier ist zudem der Schutz der ortsbildprägenden Überhälter zu beachten.
- Stellplätze**  
Die Satzung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen, Garagen sowie Abstellflächen für Fahrräder der Gemeinde Henstedt-Ulzburg in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung ist zu beachten.
- Vorbeugender Brandschutz**  
Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes durch Einsatz- und Rettungsfahrzeuge ist durch eine Baulast zu sichern. Feuerwehrzufahrten sind gemäß den Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr vorzusehen.
- Stromversorgung**  
Innerhalb des Plangebietes liegen Mittelspannungsleitungen. Diese sind bei Baumaßnahmen im allgemeinen Wohngebiet in Abstimmung mit der Schleswig-Holstein Netz AG zu verlegen. Hierzu ist rechtzeitig mit dem Netzcener Kaltenkirchen Kontakt aufzunehmen. Die neue Lage ist durch eine Grunddienstarkeit zu sichern.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Bauausschusses vom 20.01.2020. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der UMSCHAU am 28.07.2021.
2. Auf Beschluss des Planungs- und Bauausschusses vom 20.01.2020 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Auf Beschluss des Planungs- und Bauausschusses vom 20.01.2020 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.
4. Der Planungs- und Bauausschuss hat am 06.09.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.09.2021 bis 25.10.2021 während der Dienststunden 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 15.09.2021 in der UMSCHAU ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter [www.henstedt-ulzburg.de](http://www.henstedt-ulzburg.de) ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 15.09.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Henstedt-Ulzburg, den 22.03.2022 Siegel Ulrike Schmidt  
Bürgermeisterin
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Norderstedt, den 23.03.2022 Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.03.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Henstedt-Ulzburg, den 22.03.2022 Siegel Ulrike Schmidt  
Bürgermeisterin
9. Die Gemeindevertretungen haben den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 22.03.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.
- Henstedt-Ulzburg, den 22.03.2022 Siegel Ulrike Schmidt  
Bürgermeisterin
10. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
- Henstedt-Ulzburg, den 22.03.2022 Siegel Ulrike Schmidt  
Bürgermeisterin

## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
<b>MI</b> Mischgebiet	§ 6 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. 0,5 Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
GH = 10 m Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o offene Bauweise	§ 22 BauNVO
Baugrenzen	§ 23 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Einfahrtsbereich	
<b>Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Baum, zu erhalten	
<b>Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</b>	
Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, LPB)	
LPB III	
LPB IV	

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie die 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 22.03.2022 in der UMSCHAU 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 22.03.2022 in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den 22.03.2022 Siegel Ulrike Schmidt  
Bürgermeisterin

**PRÄAMBEL**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.03.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 53 "Kiefernweg", 1. Änderung für das Gebiet: südlich des Kiefernweges - westlich der Norderstedter Straße - nördlich der Bebauung der Straße Op´n Haidberg im Ortsteil Rhen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 53, 1. ÄNDERUNG "KIEFERNWEG"**

Für das Gebiet:  
"südlich des Kiefernweges - westlich der Norderstedter Straße - nördlich der Bebauung der Straße Op´n Haidberg im Ortsteil Rhen"

Endgültige Planfassung  
22.03.2022 (Gemeindevertretung)

040 - 44 14 19 ARCHITEKTUR  
Graumannsweg 69  
22087 Hamburg + STADTPLANUNG  
www.archi-stadt.de entwickeln und gestalten