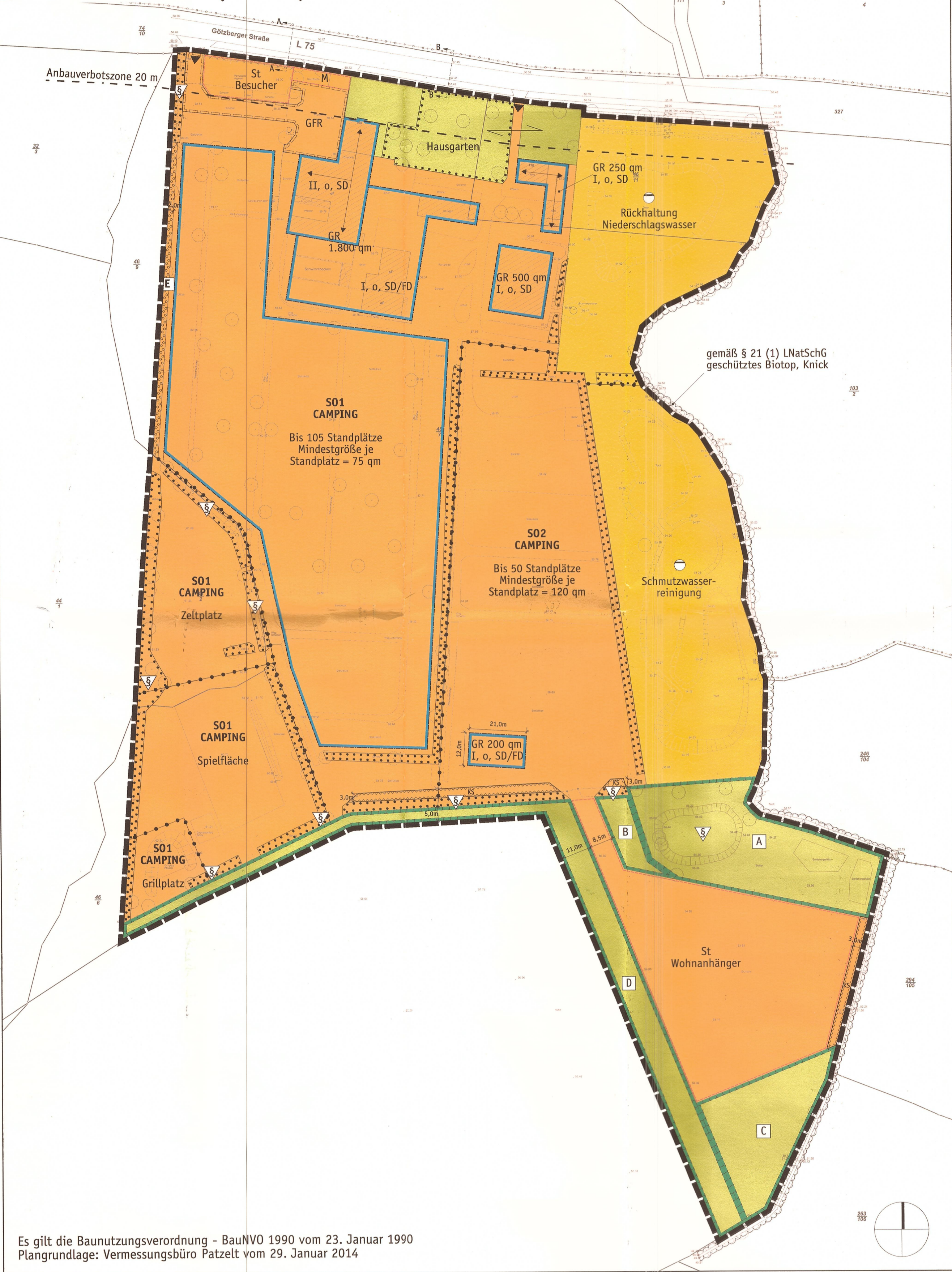


# SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 75 „ZELTPLATZ ULMENHOF“

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Es gilt die BauNVO 1990 vom 23. Januar 1990  
Plangrundlage: Vermessungsbüro Patzelt vom 29. Januar 2014

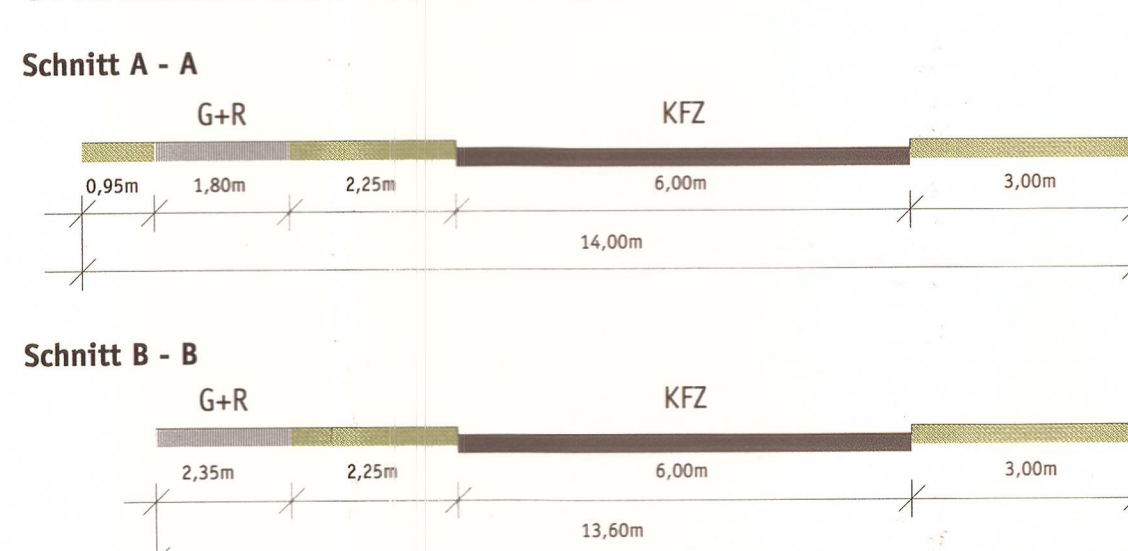
## PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Zusammengehörigkeit von Baugrundstücksteilflächen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)**
  - S01 CAMPING** Sondergebiete S01 und S02 mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet (§ 10 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18-22 BauNVO)**
  - GR 100 qm** Grundfläche als Höchstmaß, zum Beispiel 100 qm (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
  - I** zulässige Zahl der Vollgeschosse, zum Beispiel 1 Vollgeschoss (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)**
  - o** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - SD / FD** Zulässige Dachform der baulichen Anlagen zum Beispiel Satteldach (SD) / Flachdach (FD)
  - Stellung** baulicher Anlagen
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
  - Flächen für Stellplätze** (§ 12 BauNVO)
- Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
  - KS** Knickschutzstreifen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Einfahrt**
- Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
  - Zweckbestimmung** Abwasser, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - Private Grünflächen**

## Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Maßnahme** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Mit Geh-, Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
  - GFR** Geh- und Fahrrecht für Anlieger, öffentlichen Besucherverkehr, Ver- und Entsorgungsdienste, Notdienste
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**
  - Flächen für Gemeinschaftsanlagen**
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - Flächen mit Bindung** für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Flächen zum Anpflanzen** von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
  - Geshütztes Biotop** gem. § 30 BNatSchG i. V. § 21 LNatSchG
  - Anbauverbotszone** 20 m zu Landesstraßen gem. § 29 StrWG
- Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter**
  - Schnittlinie** Straßenprofil
  - Bestehende Flurstücksgrenze** mit Flurstücksbezeichnung
  - Bestehender Baum** / Bestehendes Gebäude
  - Bestehende Geländehöhe** bezogen auf NN, z.B. 53,83 m / Bestehende Böschung

## STRASSENPROFILE M 1:100



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Die Sondergebiete S01 und S02 „Camping“ dienen der Erholung und dem ganzjährigen Aufstellen von Wohnmobilen, Wohnanhängern, Mobilheimen und Zelten, die jederzeit ortsveränderbar sind (im Sinne der Camping- und Wochenendplatzverordnung Schleswig-Holstein in der Fassung vom 13. Juli 2010).  
Zulässig im S01 „Camping“ sind zudem:  
- ein Zeltplatz, der ausschließlich dem Aufstellen von Zelten dient,  
- Standplätze für Wohnmobile, Wohnanhänger, Mobilheime und Zelte,  
- Anlagen und Einrichtungen die zum Betrieb, zur Verwaltung und zur Ver- und Entsorgung des Campingplatzes erforderlich sind,  
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung,  
- ein Grillplatz,  
- Anlagen und Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs,  
- zwei Wohngebäude für betriebsgebundenes Wohnen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.  
Zulässig im Sondergebiet S02 „Camping“ sind zudem:  
- Standplätze für Wohnmobile, Wohnanhänger, Mobilheime und Zelte,  
- Anlagen und Einrichtungen die zur Ver- und Entsorgung des Campingplatzes erforderlich sind,  
- ein Abstellplatz für Wohnanhänger.
- Im Sondergebiet S01 „Camping“ sind mindestens 1/3 der zulässigen Anzahl der Standplätze für Touristen und Durchgangscamper freizuhalten.

#### Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Die notwendigen Stellplätze für den Campingplatzbetrieb (Campingplatzstellplätze) sind auf den Standplätzen für Wohnanhänger, Wohnmobile, Mobilheime, Campinghäuser und Zelte unterzubringen.
- Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzte Stellplatzfläche für Wohnanhänger dient dem Abstellen von selbigen (Lagerung). Deren Benutzung zum Zweck des Wohnens ist auf dieser Fläche unzulässig.

#### Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- oder unterbauten Flächen wieder herzustellen.
- Die Erschließungswege, Stellplatzflächen, Zufahrten und Nebenflächen der Sanitär- und Gemeinschaftsanlagen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist - mit Ausnahme der bestehenden Befestigungen im S01 - nicht zulässig.
- Die Erschließungswege auf dem Campingplatz (mindestens jedoch die Fahrspuren) sind in wassergebundenem Belag auszuführen.
- Unbelastetes Oberflächenwasser (Regenwasser) ist auf den Grünflächen zu versickern bzw. den Regenrückhaltebecken zuzuführen.

#### Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Unvermeidbare Gehölzfällungen sind in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März vorzunehmen.
- Mit Baubeginn sind die Maßnahmenflächen gegenüber den zu bebauenden Flächen dauerhaft durch landschaftstypische Zäune auszusäuen und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- Innerhalb der Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind das Relief und der Boden zu erhalten. Höhenveränderungen wie Bodenauf- oder -abtrag sind unzulässig.
- Auf der Ausgleichsfläche A ist die Erhaltung und Entwicklung des geschützten Kleingewässers vorgesehen. Entsprechende erforderliche Entkräutungsmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen. Die restlichen Flächen sind der eigenen Entwicklung zu überlassen. Lediglich gelegentliche Gehölzentnahmen oder Mahd zur Verhinderung eines starken Gehölzbewuchses sind zulässig. Der bestehende und künftig an die Ausgleichsfläche B angrenzende Koppelzaun ist zurückzubauen.
- Auf der Ausgleichsfläche B ist die Entwicklung von Sukzessionsflächen vorgesehen. Die Fläche ist aus der Nutzung zu nehmen und der Eigenentwicklung zu überlassen. Gegenüber den Campingplatzflächen ist die Fläche dauerhaft auszusäuen und an die vorhandene Zäunung anzuschließen.
- Für die Ausgleichsfläche C ist als Entwicklungsziel die Anlage einer Streuobstwiese aus alten, robusten Obstbäumen und -sorten vorgesehen, die extensiv als Wiesenfläche zu pflegen ist. Für die Anpflanzung der Obstbäume sind Hochstämme oder Solitäre vorzusehen. Der Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen beträgt je nach Art und Sorte 10 m bis 15 m. Insgesamt sind 10 Obstbäume auf der Fläche zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Dreibeck zu verankern und mit einem Verbleibschutz gegen Wild und Weidvieh zu versehen. In den ersten 5 Standjahren ist jährlich ein Erziehungsschnitt durchzuführen. Der Erhaltungsschnitt ist alle 5 Jahre erforderlich. Die Fläche ist ein- bis zweimal im Jahr (zweimal: ab Juli, einmal: im Zeitraum August/September) zu mähen oder auf eine extensive Beweidung mit Schafen beschränkt. Das Mähgut ist abzufahren. Düngergaben und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind untersagt.
- Auf der Ausgleichsfläche D ist neben dem anzulegenden und zu beplantenden 3 m breiten Knick auf der Westseite ein 5 m breiter und auf der Ostseite ein 3 m breiter Saumstreifen anzulegen. Diese Knickschutzstreifen sind als Wiesenfläche zu entwickeln und zu erhalten. Die Flächen sind mit arten- und krautreichen Wiesenmischungen einzusäen und max. einmal pro Jahr zu mähen (ab August). Das Mähgut ist abzuführen. Gegenüber den Abstellflächen des Campingplatzes ist der Knick einschließlich des Saumstreifens dauerhaft einzuzäunen.

#### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

- Anpflanzungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.

#### Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Für zu erhaltende Knicks und Feldhecken (gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützt) sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und ggf. Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks bzw. einer Feldhecke erhalten bleiben. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks und Feldhecken sind durch heimische, knicktypische Arten zu schließen.
- Die fachgerechte Pflege der vorhandenen Knicks (gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützt) ist zu gewährleisten. Es gelten die Durchführungsvorgaben des aktuellen Knickerklasses (hier: Erlass des MELUR vom 11. Juni 2013). Für den Knickzeitpunkt sind die Verbotsfristen gemäß § 27a LNatSchG (15. März bis 30. September) zu berücksichtigen.
- Außer dem gekennzeichneten Durchbruch durch die gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Feldhecke für die Erschließung der südlichen Erweiterungsfläche sind keine weiteren zulässig.
- Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LG-4) und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

#### Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- Dem Eingriff des Sondergebietes S02 „Camping“ werden die Anpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 12 bis 15 als Ausgleich zugeordnet.

### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB; § 84 LBO)

- Für die Wohngebäude ist eine Dachneigung von 35 bis 50° zulässig. Für die Nebengebäude ist eine Dachneigung von 20-35° zulässig.
- Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind rote Dachsteine zulässig. Ausnahmsweise ist für die Hauptscheunen eine Blecheindeckung zulässig. Flachdächer müssen begrünt oder bekieselt werden.
- Die Außenwände der Gebäude sind in rotem Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen aus anderen Materialien können zugelassen werden.
- Die Müllsammelbehälter auf der in der Planzeichnung Teil A ausgewiesenen Fläche für die Müllentsorgung sind mit Sichtschutzwänden aus Holz bis auf einen freizuhaltenden Zugang einzufrieden. Die Höhe der Holzwände muss mindestens 1,50 m betragen.
- Zur Landesstraße L75 wirkende Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig und nur soweit die Anlagen auf die eigene Leistung hinweisen. Beleuchtete Werbeanlagen sind in mattweißem Licht und blendfrei auszuführen.

## HINWEISE

- Baumschutzsatzung**  
Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Für im Baugenehmigungsverfahren zu beantragende Fällungen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen auf den Ersatzbedarf nach Baumschutzsatzung anzurechnen.
- Brandschutz**  
Auch im Bestand müssen die Zufahrten und Zugänge den Anforderungen des § 5 Landesbauordnung, der DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken sowie der Camping- und Wochenendplatzverordnung genügen.
- Verkehrsflächen**  
Gemäß § 24 Abs. 3 StrWG ist die Änderung einer Zufahrt erlaubnis- und gebührenpflichtig. Dies gilt auch, wenn die Zufahrt einerseits größeren oder kleineren öffentlichen Verkehr als bisher dienen soll. Dementsprechend haben sämtliche bauliche Veränderungen an der Landesstraße 75 (Götzberger Straße) bzw. an den vorhandenen Zufahrten zum Plangebiet im Einvernehmen und in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH) zu erfolgen. Weitere direkte Zufahrten und Zugänge dürfen nicht zu den freien Strecken der Landesstraße 75 angelegt werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 11.02.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 19.11.2014 bis zum 22.12.2014 und durch Abdruck in der UMSCHAU am 19.11.2014 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.11.2014 bis zum 22.12.2014 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.11.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 23.03.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.04.2015 bis zum 26.05.2015 während der Öffnungszeiten des Rathauses nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 15.04.2015 in der UMSCHAU und durch Aushang in der Zeit vom 23.04.2015 bis 26.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.04.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Henstedt-Ulzburg, den 15.07.2015 in Vertretung  
Elisabeth von Bressendorff  
(1. stellv. Bürgermeisterin)
- Der katastermäßige Bestand am 14.08.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Norderstedt, den 14.08.2015 (öffentl. best. Vermesser)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.07.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.07.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss in Vertretung  
Elisabeth von Bressendorff  
(1. stellv. Bürgermeisterin)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt gemacht.  
Henstedt-Ulzburg, den 15.07.2015 in Vertretung  
Elisabeth von Bressendorff  
(1. stellv. Bürgermeisterin)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 26.08.2015, und durch Aushang in der Zeit vom 26.08.2015 bis 09.09.2015 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 09.09.2015 in Kraft getreten.  
Henstedt-Ulzburg, den 27.08.2015 in Vertretung  
Elisabeth von Bressendorff  
(1. stellv. Bürgermeisterin)

## PRÄMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.07.2015 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 für das Gebiet: Südlich der Götzberger Straße – westlich der Gemeindegebietsgrenze zu Wakendorf II – im Ortsteil Götzberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG über die

### 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 75 „ZELTPLATZ ULMENHOF“

für das Gebiet:  
Südlich der Götzberger Straße – westlich der Gemeindegebietsgrenze zu Wakendorf II – im Ortsteil Götzberg

M 1 : 1000 14.07.2015



## Planverfasser:

**SEEBAUER | WEFERS UND PARTNER GBR**  
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung | Mediation

Bahnhofstraße 40/41 10715 Berlin  
Telefon 030 397 38 40  
Telefax 030 397 38 49  
swup.berlin@swup.de

Harkuhdower Weg 115 C 25451 Quickborn  
Telefon 04106 1766 88 80  
Telefax 04106 1766 88 81  
swup.sh@swup.de

Lindenstraße 48 17419 Seethlabad Ahlbeck  
Telefon 038378 1225 47  
Telefax 038378 1225 65  
swup.ahlbeck@swup.de

Dipl.-Ing. Martin Seebauer  
Dipl.-Ing. Kurt Wefers  
Dipl.-Ing. Matthias Franke  
www.swup.de