SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 96 „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

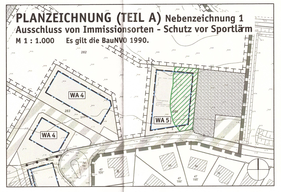
M 1:1.000

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

PLANZEICHNUNG (TEIL A) Nebenzeichnung 1

Ausschluss von Immissionsorten - Schutz vor Sportlärm

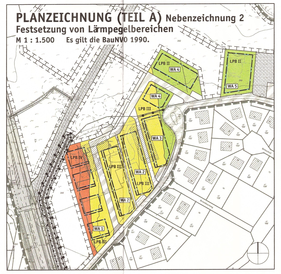
M 1 : 1.000 Es gilt die BauNVO 1990.



PLANZEICHNUNG (TEIL A) Nebenzeichnung 2

Festsetzung von Lärmpegelbereichen

M 1 : 1.500 Es gilt die BauNVO 1990.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18-22 BauNVO)

- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß, zum Beispiel 0,4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zum Beispiel 2 Vollgeschoss (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- GH 10,0m — Gebäudehöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, zum Beispiel 10,0 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

- o / a — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) / abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ED — Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- GS — Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 12 und § 21a BauNVO)
- GGa — Flächen für Gemeinschaftswohnwege (§ 14 und § 21a BauNVO)

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und Ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Knickschutzstreifen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - V — Verkehrsberuhigter Bereich
  - F — öffentlicher Parkplatz
  - FR — öffentlicher Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt / Einfahrt
- **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und Abs. 6 BauGB)**
  - Hauptabwasserleitung, unterirdisch
- **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung
  - Parkanlage
  - Lärmschutzanlage
- **Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)**
  - Wald
- **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Art der Maßnahme gemäß Text Nr. 6.12, 6.13, 6.14 und 6.15
- **Geh, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- **Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Lärmschutz-Wall-Wand-Kombination, mit Angabe zur Höhe und Länge, Gesamthöhe 3,20 m; Gesamtlänge 138 m
  - Bereich, in dem Immissionsorte gemäß der Text Nr. 7.1 und 7.2 auszuschließen sind bzw. Fenster vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglast zulässig sind
  - LPB II — Lärmpegelbereich II
  - LPB III — Lärmpegelbereich III
  - LPB IV — Lärmpegelbereich IV

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

- Anlage eines landschaftstypischen Knicks mit Überhältern
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Erhalt von Bäumen
- Erhalt von Flächen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Sumpf, zu erhalten; gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz
- Kricks, zu erhalten; gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 21 Landesnaturschutzgesetz
- 30m Waldabstand gemäß § 24 Landeswaldgesetz

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

- Verkehrsgrün im Bereich von Straßenverkehrsflächen/ Verkehrsgrün im Bereich von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bestehende Flurstücksgrenze / Flurstücksbezeichnung
- Bestandsgebäude
- Bestehende Geländehöhe bezogen auf NN, z. B. 29,56 m
- Höhenlinien

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 6 BauNVO, § 4 Abs. 3 BauNVO)

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

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO höchstens bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2 Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe sind der höchste Punkt der Oberkante des Gebäudes (Dachhaut bzw. Attika bzw. Oberkante Aufbauten) und mit +0,00 m die Oberkante der Straße oder der Fahrbahnfläche, die das jeweilige Grundstück erschließt gemessen in der Mitte der Grundstücksfront. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3 Zur Installation von Solaranlagen darf die in der Planzeichnung angegebene Höhe baulicher Anlagen um maximal 0,50 m überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 6 BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1. Nr. 2 BauGB)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2, für das abweichende Bauweise festgesetzt ist, gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Die Länge der Gebäude darf höchstens 30 m betragen. (§ 9 Abs. 1. Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 In den Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 ist die Anlage von Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, ohne Einhalten der Baugrenze auf den Baugrundstücksflächen zulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 1 und 4 BauNVO; § 19 Abs. 4 BauNVO; § 23 Abs. 3 BauNVO)

4.3 In den Allgemeinen Wohngebiet WA3 sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der dafür bestimmten Flächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 23 Abs. 5 BauNVO)

5. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

5.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind nur Stellplätze und Überdachung Stellplätze (Carports) zulässig. Garagen sind in den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

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

6.1 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

6.2 Unabhängig von Farbe und Material gefärbte Fugenmörtel sind in wassergebundenem Belag herzustellen. Ein Pflasterstreifen bis zur halben Breite ist zulässig.

6.3 Grundstückszufahrten, Stellplätze und Parkplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.

6.4 Drainagen sowie bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Staunässe führen, sind unzulässig. Ausnahmen erfordern eine Grundwasserabsenkungen sind lediglich in der Vegetationsperiode (01.03. – 01.11.) nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen Schäden der benachbarten Vegetation ausgeschlossen werden.

6.5 Das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop (Sumpf) ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

6.6 Die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten und planzeichnerisch festgesetzten Kricks sind zu erhalten. Für zu erhaltende Kricks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Ergänzungen so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Kricks erhalten bleiben.

6.7 Neu anzulegende Kricks sind wie folgt herzustellen: Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Höhe/Tiefe von mindestens 1,0 m über Gelände herzustellen. Die Bepflanzung ist gemäß Text Nr. 8.10 b) auszuführen.

6.8 Die fachgerechte Pflege der Kricks ist zu gewährleisten.

6.9 Neu entstehende Knickenden sind mit Oberboden abzudecken. Freiliegende Wurzeln der angrenzenden Gehölze sind gemäß DIN 18920 fachgerecht zu versorgen.

6.10 Die Knickschutzstreifen sind als Wiesenflächen anzulegen. Innerhalb der Knickschutzstreifen sind das Relief und der Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig.

6.11 Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind vor Knickeröffnungsbeginn abzuzäunen. Jeglicher Bau-, Fahr- und Lagerverkehr sowie die Verbringung von Baustoffen ist nicht zulässig. Relief und Boden sind zu erhalten. Davon ausgenommen sind die auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „1" festgesetzten Straucharpflanzungen unmittelbar im Anschluss an die Baugebiete bzw. die Erschließungsstraße.

6.12 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „1" ist als Streuobstwiese aus alten, robusten Obstarten und -sorten zu entwickeln. Die Bepflanzung ist gemäß Text Nr. 8.10 d) auszuführen. Die Fläche ist im übrigen als artenreiche Wiesenfläche anzusäen. Die Eiche Nr. 272 ist mit Stammschäden und Totholz in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „1" zu erhalten.

6.13 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „3" ist als Gras- und Staudenflur unter Erhalt der prägenden Weiden zu entwickeln.

6.14 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „3" sind als Saumzonen aus Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Eingelagerte gesetzlich geschützte Biotope sind zu erhalten. Die Gehölzanpflanzung entlang der Bestandsbebauung an der Hamburger Straße ist gemäß Text Nr. 8.10 c) auszuführen.

6.15 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "4" ist als naturnaher Laubwald anzulegen und zu entwickeln. Die Bepflanzung ist gemäß Text Nr. 8.10 a) auszuführen.

6.16 Die bestehenden Holzstapel, die als Ausweichquartiere für die überplante Winterschlafstätte der Rauhautfledermaus am Rand des Bolzplatzes bereits aufgestapelt worden sind in die angrenzende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „2" umzusetzen.

6.17 Vorgesehen vor Abriss des Haupthauses der alten Hofstelle sind fünf Fassadenflachkästen für Fledermäuse aus Holzbeton (zwei Sommerkästen, drei Winterkästen) an bestehenden Gebäuden in einer Entfernung von maximal 500 m zur alten Hofstelle anzubringen. Die Anbringung soll bevorzugt an süd- oder südöstlichen Fassaden erfolgen.

6.18 An den Neubauten im Plangebiet sind mindestens fünf künstliche Fledermausquartiere in die Gebäudefassaden in süd- oder südöstlicher Ausrichtung zu integrieren.

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die benannte DIN-Vorschrift kann in der Gemeindeverwaltung zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

7.1 Schutz vor Sportlärm
Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen im allgemeinen Wohngebiet vor Sportlärm sind innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Bereiches an den dem bestehenden Bolzplatz zugewandten Gebäudefassaden von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren.

7.2 Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm
Zum Schutz von ebenerdigen befestigten Außenwohnbereichen wie Terrassen sowie der Erdgeschosse vor Verkehrslärm wird die in der Planzeichnung dargestellte aktive Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe von 3,2 m über Straßengradiente und mit einer Gesamtlänge von 138 m entlang der Hamburger Straße (L 326) festgesetzt.

In den Obergeschossen sind befestigte Außenwohnbereiche wie Balkone und Loggien innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 in Richtung der Hamburger Straße (L 326) geschlossen auszuführen.

Außenwohnbereiche in Richtung der Hamburger Straße (L 326) sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

7.3 Festsetzung von Lärmpegelbereichen
Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm (Straße und Schiene) werden für Neu-, Um- und Ausbauten die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7, Schalloschutz im Hochbau festgesetzt.

In den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugebieten müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 erfüllt werden.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

7.4 Festsetzung schallgedämmter Lüftungen
Zum Schutz der Nachtruhe sind aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) nachts, in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Beurteilungspegel resultieren.

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Für die als Anpflanzungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen zu vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang (StU)
Sträucher: 2 x verpflanzt, 60/100 cm

8.2 Die festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Straßen sowie im Bereich der Gemeinschaftsstellplatzanlagen kann mit Rücksicht auf erforderliche Grundstückszufahrten und Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen variabel vorgenommen werden. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl von Bäumen pro Straßenabschnitt und Gemeinschaftsanlage ist einzuhalten. Innerhalb eines Abschnitts sind einheitliche Baumarten zu verwenden.

8.3 Im Zusammenhang mit den Gemeinschaftsstellplätzen ist grundsätzlich je 4 angefangener Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Bereits standörtlich festgesetzte Baumpflanzungen sind daraf anrechenbar.

8.4 Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb bzw. am Rand befestigter Flächen sind:
a) Pflanzgruben mit mindestens 12 m² durchwurzelbarer Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m mit geeignetem Substrat herzustellen, welches bei Verdichtung zum Erreichen der Trafßfrigkeitsanforderungen an den Baugrund der vorgesehenen befestigten Fläche einen ausreichenden Wasser- und Lufthaushalt gewährleistet;
b) Baumscheiben von mindestens 6 m² Fläche herzustellen und dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen;
c) die Baumscheiben durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern (Rammschutz).
d) Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind Innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

8.5 Die Gemeinschaftsstellplätze und die öffentlichen Parkplätze sind in den Randbereichen mit mindestens 1,20 m hohen Hecken oder freiwachsenden Sträuchern einzufassen. Die Pflanzflächen für die randliche Eingrünung sollen eine Mindestbreite von 1 m aufweisen.

8.6 Für die an öffentlichen Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen angrenzenden Einfriedungen sind ausschließlich geschnittene Hecken aus Laubgehölzen mit max. 1,80 m Höhe oder freiwachsende Laubstrauchpflanzungen zulässig. Zusätzliche Zäune müssen den privaten Grundstücken zugewandt sein und dürfen 1,20 m Höhe nicht überschreiten.

8.7 Dächer von Sammelcarports sowie Carports und Garagen von mehr als 25 m² Größe sind vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft zu begrünen.

8.8 Lärmschutzwälle und -wände sind dauerhaft zu begrünen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind. Die Bepflanzung ist gemäß Text Nr. 8.10 h) auszuführen.

8.9 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind durch Tiefgaragen lediglich unterbaute Baugrundstücksflächen, die nicht überbaut, befestigt oder für technische Anlagen genutzt werden, mit einer Pflanzsubstratdicke von mindestens 0,20 m herzustellen und zu begrünen.

8.10 Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Qualitäten und Pflanzdichten zu verwenden:

a) naturnaher Laubwald (Maßnahmenfläche "4")
Auffrostung mit standortgerechten, gebietseigenen Baum- und Straucharten auf der Grundlage der forstlichen Standortkartierung

b) Knicks
Überhälter: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm StU
sonst. Bäumarten: Heister, 2 x verpflanzt, 125/150 cm
Straucharten: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60/100 cm
Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,8 m auszuführen.
Auf je 40 m Knicklänge ist ein Überhälter zu pflanzen.

c) Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern (Maßnahmenfläche „3")
Baumarten: Heister, 2 x verpflanzt, 125/150 cm
Straucharten: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60/100 cm
Die Pflanzung ist mit einem Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 1,5 m² auszuführen.

d) Obstbäume (Maßnahmenfläche „1")
Obstbaumhochstämme oder -halbstämme, 10-12 cm StU
Pflanzung im Abstand von 10-15 m

e) Bäume
Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm StU

f) Hecken
Heckenpflanzen: 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm
3-4 Pflanzen pro lfm

g) Straucharpflanzen
Straucharten: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60/100 cm

8.10 Fortsetzung:

h) Bepflanzung der Lärmschutzwälle/ -wände
Baumarten (25%): Heister, 2 x verpflanzt, 125/150
Straucharten(75%): Sträucher, 2 x verpflanzt, 60/100 cm
Die Pflanzung ist mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 1,5 m² auszuführen. Auf mindestens jeweils 100 m ist zusätzlich ein Baum als Solitär zu pflanzen.
Bäume: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, 14-16 cm StU
Wandflächen sind bedarfsfrig zu begrünen. Alle 2 m ist mindestens eine Schling- oder Kletterpflanze zu pflanzen.

Es sind vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht zu verwenden.

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

9.1 Für die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm StU
Sträucher: 2 x verpflanzt, 60/100 cm

9.2 Innerhalb der Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Charakter der vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

9.3 Dauerhafte Geländeaufhöhungen oder -abgrabungen sind im Wurzelbereich (Kronentraufbereich zzgl. 2m) von zum Erhalt festgesetzten Bäumen unzulässig.

9.4 Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche zu erhalten oder zu verlegen.

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

10.1 Den Eingriffen aus den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5, den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie den öffentlichen Grünflächen Lärmschutzanlage und westlich des Bolzplatzes werden
a) die Herstellung der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern,
b) die Anpflanzung von 30 Einzelbäumen,
c) die Begrünung der Lärmschutzwälle/ -wände gemäß Text Nr. 8.8,
d) das Umsetzen der Holzstapel als Ausweichquartiere für Rauhhautfledermäuse aus dem Bereich der Grünfläche westlich des Bolzplatzes in den Bereich der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „2" gemäß Text Nr. 6.16,
e) die vorgezogene Anbringung von fünf Fassadenflachkästen für Fledermäuse gemäß Text Nr. 6.17,
f) die Herstellung von fünf künstlichen Fledermausquartieren integriert in die Gebäudefassaden der Neubauten gemäß Text Nr. 6.18,
g) die Herstellung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „1" (mit einem Anteil von 4.745 m² des Ausgleichsflächenwertes von 5.145 m²) und
h) die Herstellung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „4" (mit einer Flächengröße/ einem Ausgleichsflächenwert von 6.900 m²)

als Ausgleich zugeordnet.

10.2 Den Eingriffen aus der Straßenverkehrsfläche Hamburger Straße werden
a) die Anpflanzung von 18 Straßenbäumen,
b) die Neuanlage von Kricks auf 10 laufenden Metern Länge in der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „2" und
c) die Herstellung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „1" (mit einem Anteil von 400 m² des Ausgleichsflächenwertes von 5.145 m²)

als Ausgleich zugeordnet.

10.3 Die im Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 festgesetzte
a) Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „2" mit einer Flächengröße/ einem Ausgleichsflächenwert von 5.660 m²
b) Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „2" mit einer Flächengröße/ einem Ausgleichsflächenwert von 13.600 m² und
c) die Neuanlage von Kricks auf 200 laufenden Metern Länge

werden dem Ökokonto der Gemeinde Henstedt-Ulzburg zugeordnet und stehen für künftige Ausgleichserfordernisse zur Verfügung.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

11. Gestalterische Festsetzungen

11.1 Fassadengestaltung
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Gebäude mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen, hellen Vormauersteinen oder hellen Putzflächen zu gestalten. Teilflächen von bis zu 50% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA4 und WA5 sind auch Holzhäuser zulässig.

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

11.3 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen
Garagen, ausgenommen Carports aus Holz, sind in Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen. Nebenanlagen sind in Vorgartenbereich nur im Zusammenhang mit Stellplätzen, Carports oder Garagen zulässig.

11.4 Lärmschutzwände
Lärmschutzwände sind als Holzwände, Gabionenwände, transparente sowie komplett begrünte Wände zulässig. Die Kombination der Materialien ist zulässig. Die Ausbildung von Wall-Wand-Kombinationen ist zulässig.

11.5 Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Straßenraums sind Einfriedungen, die höher als 1 m sind, unzulässig. Davon sind Einfriedungen entlang des Brombeerweges ausgenommen.

11.6 Gehölzlisten
a) Knicks, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und Bepflanzung von Lärmschutzwällen
Für die Bepflanzungen der neu anzulegenden Knickwälle, die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie der Bepflanzung der Lärmschutzwälle sind folgende landschaftstypische und standortgerechte Gehölzarten der regionaltypischen Schlehen-Hasel-Knicks zu verwenden:

Überhälter Bäume:

Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Sträucher und weitere Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus div. spec.	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Schneeball

b) Obstbäume, robuste Obstsorten
Empfehlenswerte alte Obstsorten für die Streuobstwiese und die Einzelbaumanpflanzungen entlang der ehemaligen AKN-Bahntrasse sind:

Apfelsorten:

Akmene	Landsberger Renette
Angler Boskoop	Prinz Albrecht v. Preußen
Dr. Seeligs Orangepeeping	Roter Boskoop
Freihen von Berlepsch	Roemische Klöker
Gelbe Schleswiger Renette	Schöner aus Hasedorf
Ihlmannscher Paradiesapfel	Friesenapfel
Finkenwerder Prinzenapfel	Bolkenapfel
Danziger Kantapfel	Jakob Lebel
altdeutscher Pfannkuchenapfel	Feuermoter Taubenapfel
Roter Taubenapfel	Nathusius Taubenapfel
Jessenapfel	Gravensteiner
Filippas Apfel	Blanker Apfel

Birnensorten:

Bürgermeisterbirne	Graf Moltkebunte
Conference	Vereinsdechant