

# Bebauungsplan Nr. 153 "Beckersbergring", 1. Änderung und Ergänzung (Terrassenüberdachungen und Stellplätze)

PLANZEICHNUNG Teil A  
M 1:500

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)  
IN DER ZUM SATZUNGSBESCHLUSS GÜLTIGEN  
FASSUNG



## Zeichenerklärung / Festsetzungen zur Planzeichnung Teil A

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1-21 BauNVO)

Nutzungsschablone	
WA	Art der Festsetzung: WA (Allgemeines Wohngebiet)
H	nur Hausgruppen zulässig
O	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise (Baukörper über 50,00 m sind zulässig, es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise) : a
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Dezimalzahl: 0,4
I/II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer
z.B. GH 8,50 m Gebäudehöhe als Höchstmaß	

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

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

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

	Straßverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Öffentliche Planfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

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

	Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

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

	Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
	Gehölzstreifen erhalten

### 6. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

	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. 6 BauNVO)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB)
	Bezugspunkt: z.B. 41,00 m ü. NN (Normal Höhe Null)

### Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksbezeichnung

Alle Maße sind in Meter angegeben

## Textliche Festsetzungen (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 Bebauungsplans.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 2.1 Bezugspunkt für die Bemessung für die in der Planzeichnung festgesetzten 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).
- 3.0 Bauweise**
  - 3.1 Für die Baugebiete sind teilweise eine offene Bauweise (O) festgesetzt. Es sind Gebäudehöhen bis 50,00 m zulässig.
  - 3.2 Für die Baugebiete sind teilweise eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gebäudehöhen über 50,00 m sind zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.
- 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 (= Kronenraumbereich plus 1,5 m) der zu erhaltenden Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abtragungen oder Aufschüttungen sowie Versiegelungen und Nebenanlagen unzulässig.
  - 4.3 Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Kronenbereiche zu erhaltender Bäume zu verlegen.
  - 4.4 Für die Entfernung eines festgesetzten Baumes ist ein Ersatzbaum gleicher oder standortgerechter Art auf dem Baugrundstück von mindestens 16 cm bei 18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdrich, zu pflanzen und zu erhalten.
  - 4.5 Für die Qualität und Neupflanzung der Ersatzbäume sind die "Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitung für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung" (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Ausgabe 2010) anzuwenden.
  - 4.6 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 Abstellanlagen für Fahrräder in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (Stellplatzsatzung) in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.
  - 5.2 Nebenanlagen, Carports und Garagen von mehr als 25 m<sup>2</sup> 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.
  - 5.3 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 wiederherzustellen.
- 6.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBO**
  - 6.1 Fassadengestaltung  
In den allgemeinen Wohngebieten sind die Gebäude mit rot bis rotbraunen Vormauersteinen, auch Riemchen, oder mit weißem Putz 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 Farbtonen einzudecken. Solaranlagen sind zulässig, dauerhaft und extensiv begrünte Dächer sind zulässig.
  - 6.3 Terrassenüberdachungen  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Terrassenüberdachungen nur vollverglast zulässig. Träger und konstruktive Bauteile sind nur in Holz, Kunststoff oder Metall zulässig.  
Es ist für Terrassenüberdachungen, eine maximale Anschlagshöhe von 2,80 m über der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses 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 Glasbauten von maximal 0,20 m zulässig.  
**Hinweise**  
**Baumchutzsatzung**  
Es gilt die Baumchutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Für im Baugenehmigungsverfahren zu beantragende Fällungen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen auf den Ersatzbedarf nach Baumchutzverordnung anrechenbar.  
**Gehölzschnitt**  
Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.  
An den festgesetzten Bäumen erforderliche Schnittmaßnahmen in der Baumkrone, Wurzelbehandlungen sowie die Behandlung von Schäden am Stamm dürfen ausschließlich durch einen qualifizierten Baumpfleger durchgeführt werden.  
**Beachtung DIN 18916**  
Bei Pflanzmaßnahmen sind die Normvorschriften der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Stand August 2002) zu beachten, anzuwenden und einzuhalten.  
**Beachtung DIN 18920, RAS-LG-4**  
Bei Pflanzmaßnahmen sind die Normvorschriften der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (Stand Juli 2014) zu beachten, anzuwenden und einzuhalten.  
Zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften (DIN 18920, RAS-LG-4) zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Bauausschuss vom **31.05.2021**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der UMSCHAU am **07.07.2021**.
  2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom **27.01.2022** bis zum **28.02.2022** durchgeführt.
  3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am **25.01.2022** unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  4. Der Planungs- und Bauausschuss hat am **27.06.2022** den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die 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 **29.09.2022** bis **01.11.2022** während der Dienststunden 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 oder per E-Mail abgegeben werden können, am **21.09.2022** 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 **26.09.2022** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Henstedt-Ulzburg, den **27.09.2022** Siegel (Bürgermeisterin)
  7. Der Planungs- und Bauausschuss hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **23.01.2023** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Henstedt-Ulzburg, den **02.02.2023** Siegel (Bürgermeisterin)
  8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **24.01.2023** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Henstedt-Ulzburg, den **02.02.2023** Siegel (Bürgermeisterin)
  9. Die Bebauungsplanänderungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.  
Henstedt-Ulzburg, den **02.02.2023** Siegel (Bürgermeisterin)
  10. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **23.02.2023** 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) 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 **23.02.2023** in Kraft getreten.  
Henstedt-Ulzburg, den **02.02.2023** Siegel (Bürgermeisterin)
- Präambel**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **24.01.2023** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 153 "Beckersbergring" 1. Änderung und Ergänzung (Terrassenüberdachungen und Stellplätze) für das Gebiet südlich der Beckersbergringstraße - nördlich des Wanderweges östlich der Bebauung Hamburger Straße - westlich der Bebauung am Wiesenweg im Ortsteil Ulzburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**Bebauungsplan Nr. 153 „Beckersbergring“**  
**1. Änderung und Ergänzung**  
**(Terrassenüberdachungen und Stellplätze)**  
**der Gemeinde Henstedt-Ulzburg**  
für das Gebiet:  
südlich der Beckersbergringstraße - nördlich des Wanderweges - östlich der Bebauung Hamburger Straße - westlich der Bebauung am Wiesenweg im Ortsteil Ulzburg