

# SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 120 "SCHATTREDDER", 1. ÄNDERUNG U. ERGÄNZUNG



## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- MD** Dorfgebiet, § 5 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- GR** Grundfläche mit Flächenangabe, § 16 BauNVO  
z.B. 200 m<sup>2</sup>
- I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, § 16 BauNVO
- 3 Wo** Zahl der Wohneinheiten, als Höchstmaß, § 9 (1) 6 BauGB
- (A)** Besondere Festsetzung (siehe Textteil B - Pkt. 1.3)

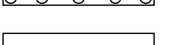
**Überbaubare Grundstücksflächen**

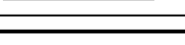
 Baugrenze, § 23 BauNVO

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 und (6) BauGB**


 **Umgestaltung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 und (6) BauGB**

 **Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20 und (6) BauGB**

 Maßnahme: Knick


 **KKS** Maßnahme: Knickschutzstreifen

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) 25 und (6) BauGB**


 **Umgestaltung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b und (6) BauGB**  
Erhaltung: Knick

 Erhaltung: Einzelbäume

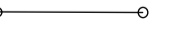
### II. SONSTIGE PLANZEICHEN


 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung § 9 (7) BauGB

### III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

 Vorhandene Gebäude

 Entfallende Gebäude

 Vorhandene Flurstücksgränze

 Flurstücksbezeichnung z.B. 194

 Grenze des Ursprungsbebauungsplan

Alle Maße sind in Meter angegeben

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**
  - Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind die, gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO, ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
  - Im festgesetzten Dorfgebiet sind entlang der Hauptstraße für die Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Für die rückwärtigen Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
  - In den mit „(A)“ bezeichneten Flächen sind Wohnungen unzulässig.
  - Durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Dorfgebiet um 100% überschritten werden.

### II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO Schl.-H.)

- Baugestalterische Festsetzungen**
  - Dächer mit Metalleindeckungen sind ausgeschlossen. Der Anteil blankmetallischer Dacheindeckungsflächen ist auf das bautechnisch erforderliche Maß (Einfassung, Kehlauskleidungen etc.) zu beschränken.
  - Grundstückszufahrten und Stellplätze sind als wassergebundene Flächen oder mit Steinpflaster zu gestalten. Wasserundurchlässige Befestigungen des Unterbaus sind nicht zulässig.

### III. GESTALTUNGS-, SCHUTZ-, PFLEGE- UND ENTWICKLUNGSMAßNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

- Gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 (2) BNatSchG i.V.m. § 21 (1) LNatSchG)**
  - Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und ggf. Aufsatzpflanzen so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben.
  - Die fachgerechte Pflege des vorhandenen und anzupflanzenden Knicks ist zu gewährleisten. Es gelten die Vorschriften des aktuellen Knickerklasses. Für den Knickzeitpunkt sind die Verbotsfristen gemäß § 39 (5) BNatSchG (1. März bis 30. September) zu berücksichtigen.
- Erhaltungsgebote (§ 9 (1) 25 b BauGB)**
  - Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4) und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
  - Für die zu erhaltenden Bäume sind bei deren Abgang entsprechende Hochstämme, 3xv, mit Ballen 18-20 Stammumfang nachzupflanzen. Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.
- Anpflanzungsgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)**
  - Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Artenspektren und Qualitäten zu verwenden:
    - Neuanlage und Bepflanzung von Knicks standortgerechte, heimische Arten des regionaltypischen Knickartenspektrums Überhälter: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14 16 cm Stammumfang  
Baumarten: Heister, 2x verpflanzt, 125/150 cm  
Straucharten: Sträucher, 2x verpflanzt, 60/100 cm
    - Anpflanzung einer Schnitthecke am Nordrand  
Buche, Hainbuche, Liguster  
Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm, 3-4 Pflanzen pro 1fm
- Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt**
  - Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.
  - Die Hoffflächen, Stellplatzflächen und Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind zu vermeiden.
  - Das von den Dorfgebietsflächen anfallende Oberflächenwasser ist über den vorhandenen Teich dem Straßenseitengraben zuzuführen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
  - Mit Baubeginn ist die Maßnahmenflächen gegenüber den zu bebauenden Flächen und den Ackerflächen dauerhaft durch landschaftstypische Zäune auszuzäunen und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
  - Auf der Maßnahmenfläche ist neben dem anzulegenden 3 m breiten Knick auf der Ostseite ein 5 m breiter und auf der Westseite ein 3 m breiter Saumstreifen anzulegen. Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m über Gelände herzustellen. Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,8 m auszuführen. Auf je 40 m Knicklänge ist ein Überhälter zu pflanzen. Die Knickschutzstreifen (KKS) sind als Wiesenfläche zu entwickeln und zu erhalten. Die Flächen sind mit einer arten- und krautreichen Wiesenmischung einzu-säen und max. einmal im Jahr im Zeitraum August/September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Dünger-gaben und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind untersagt.
  - Aus Artenschutzgründen sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:
    - potenzielle Fällung von Gehölzen gem. § 39 (5) BNatSchG nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09.
    - Baufeldräumung auf dem Acker nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 31.07.

### IV. HINWEISE

**Hinweis zum Denkmalschutz**  
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. (§ 14 NDSchG). Deshalb wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 15 DSchG derjenige der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.  
Ferner wird darauf hingewiesen, dass Archäologische Kulturdenkmale nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sind.  
**Hinweis zum Brandschutz**  
Erschließungen und Zuwegungen privater Grundstücke sind für die Einsätze von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen ab 50 m Entfernung von der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Hier sind die Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr zu beachten.

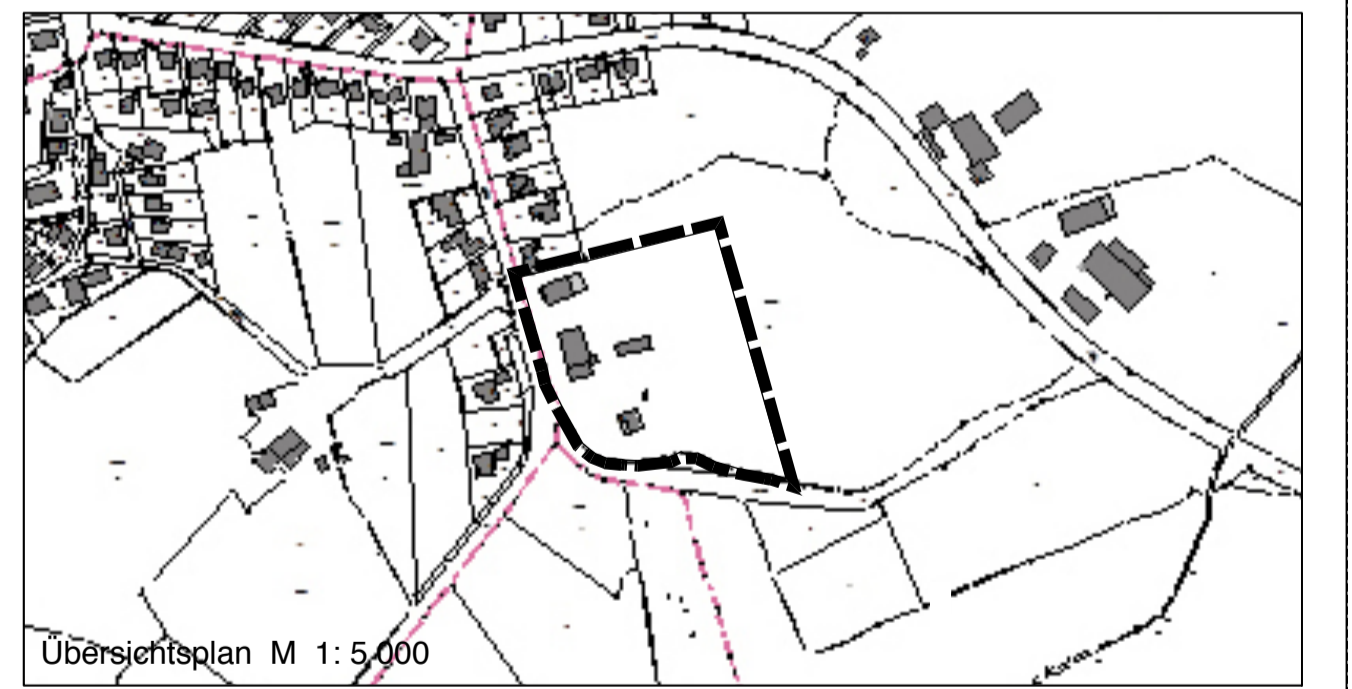
### VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 17.01.2011.
- Am 11.05.2015 wurde der Aufstellungsbeschluss des Umwelt- und Planungsausschusses über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 geändert und erneut aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Umschau am 2011 erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 14.04.2016 bis zum 18.05.2016 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

- Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 120 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom bis in der Umschau ortsüblich bekannt gemacht.  
Henstedt-Ulzburg, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ (Leiter des Katasteramtes)
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Henstedt-Ulzburg, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Henstedt-Ulzburg, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)
- Die Satzung zur Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Henstedt-Ulzburg, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)
- Der Beschluß der Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen.  
Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.  
Henstedt-Ulzburg, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 120 "Schattredder" 1. Änderung und Ergänzung, für das Gebiet: östlich und nördlich der Straße Schattredder - südlich der Bebauung Schattredder 11 - im Ortsteil Henstedt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



## SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG

### ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 120 "Schattredder"

**1. Änderung und Ergänzung für das Gebiet**  
östlich und nördlich der Straße Schattredder - südlich der Bebauung Schattredder 11  
im Ortsteil Henstedt

Planungsbüro:  
Evers & Küssner | Stadtplaner  
Christian Evers & Ulf Küssner GbR  
Ferdinand-Beit-Straße 7 b  
20099 Hamburg

Verfahrensstand:  
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
§§ 3(2) und 4(2) BauGB