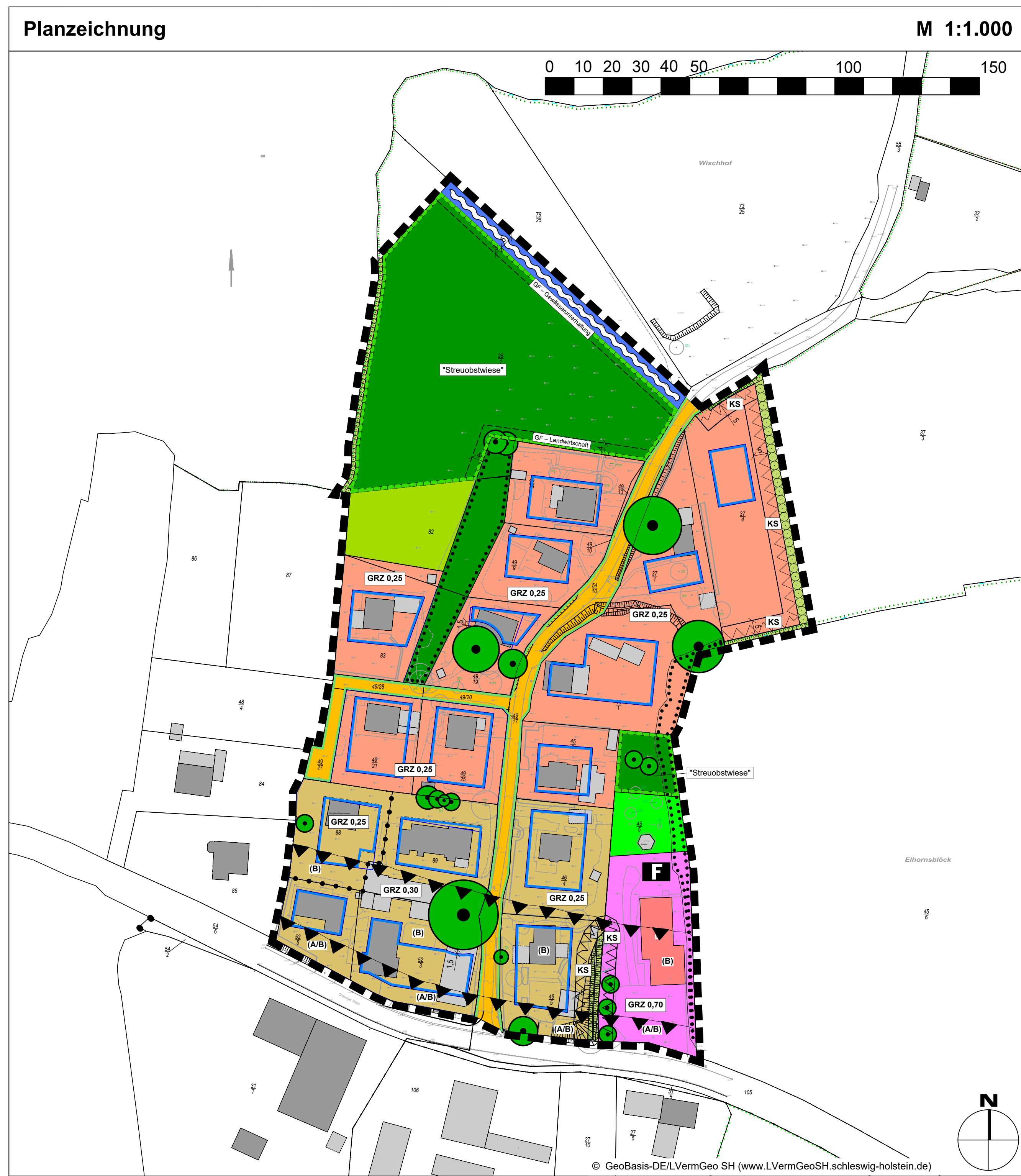


SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG (HÖLLENHORST) DES BEBAUUNGSPLANS NR. 94 "GÖTZBERG"

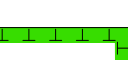
für das Gebiet nördlich der Götzberger Straße – östlich und westlich der Straße Höllenhorst im Ortsteil Götzberg

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Abs. 1 und 3 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg über die 2. Änderung (Höllenhorst) des Bebauungsplans Nr. 94 "Götzberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Art der baulichen Nutzung	
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	
0,3	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3, vgl. textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
Bauweise, Baugrenzen	
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Flächen für den Gemeinbedarf	
	Flächen für den Gemeinbedarf – Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Verkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungsslinie
	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Grünflächen	
	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses	
	Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 a und 16 b BauGB)
Flächen für die Landwirtschaft	
	Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) mit Bezeichnung vgl. textl. Festsetzungen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, vgl. textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Bauausschusses vom Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Planungs- und Bauausschuss am geändert. Die ortsübliche Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der UMSCHAU am
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde als Auslegung in der Zeit vom bis zum durchgeführt.
- 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 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Planungs-, Ortsentwicklungs- und Mobilitätsausschuss hat am den Entwurf der 2. Änderung (Höllenhorst) des Bebauungsplans Nr. 94 "Götzberg" und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.henstedt-ulzburg.de" zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Internet veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in der Umschau ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hat zudem zusätzlich während der Öffnungszeiten im Rathaus ausgelegt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Henstedt-Ulzburg, den (Bürgermeisterin)
- Norderstedt, den (Ö.b.V.I.)
- Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung (Höllenhorst) des Bebauungsplans Nr. 94 "Götzberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Henstedt-Ulzburg, den (Bürgermeisterin)
- Die 2. Änderung (Höllenhorst) des Bebauungsplans Nr. 94 "Götzberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Henstedt-Ulzburg, den (Bürgermeisterin)
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse und die 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 vom bis durch Aushang 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 in Kraft getreten.
- Henstedt-Ulzburg, den (Bürgermeisterin)

Text (Teil B)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.)
Mischgebiete (MI) (§ 4 BauNVO)
Die in § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 6 BauNVO)
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 u. 19 BauNVO)
2.1 Innerhalb der Baugebiete und der Flächen für Gemeinbedarf sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Dabei wird die maximale Firsthöhe innerhalb der Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete auf 9,00 m und innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehr auf 7,50 m festgesetzt.
2.2 Als Höhenbezugspunkt dient der nächstgelegene eingemessene Höhenpunkt der vorhandenen natürlichen Geländehöhe.
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3 Für die Baugrundstücke wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind lediglich Einzelhäuser zulässig.
- Mindestgrundstücksgrößen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
4 Innerhalb der WA- und MI-Gebiete beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m² je Wohn-/Hauptgebäude."
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
5.1 Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- Grundstückszufahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
6 Pro Grundstück sind Zufahrten und Zugänge zum Grundstück entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Gesamtbreite von 3,5 m zulässig. Für Doppelzufahrten ist eine Gesamtbreite von 5,0 m zulässig. Ausnahmsweise kann die Gesamtbreite überschritten werden, wenn gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzungen erschlossen werden. Eine Überschreitung ist ebenso für die Fläche für Gemeinbedarf zulässig.
- Flächen mit Geh- und Fahrrechten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind zugunsten der Gewässerunterhaltung zuständigen Stellen ("GF - Gewässerunterhaltung") sowie Bewirtschaftung der dadurch erschlossenen landwirtschaftlichen Flächen ("GF - Landwirtschaft") mit Geh- und Fahrrechten zu belassen.
- Erhaltungsbote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB)
8.1 Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß

- DIN 18920, R SBB). Die Wurzelbereiche (Kronentaubereich plus 1,50 m) von Einzelbäumen sind von jeglichem Lagerbetrieb freizuhalten. Innerhalb der Wurzelbereiche sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abragungen und Aufschüttungen sowie zusätzliche Versiegelungen und Nebenanlagen (auch baordnungsrechtlich genehmigungsfreie Anlagen) unzulässig. Ausnahmsweise zugelassene Arbeiten im Wurzelbereich sind unter baumpflegerischer Begleitung durchzuführen.
- 8.2** Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.
- 8.3** Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen.
- 9 Anpflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
9.1 Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen.
- 9.2** Auf ebenerdigen, nicht überdachten Pkw-Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Stellplätzen ist je angefangene 4 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.
- 9.3** Baumpflanzgruben sind mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer offenen Kräfte oder einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag von mindestens 6 m² herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Standorte für Leuchten, Verkehrszeichen oder sonstige Einbauten sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
- 9.4** Der Knickwall des neu anzulegenden Knicks ist mit einer Sohlbreite von 2,5-3,0 m, einer Kronenbreite von 1,0 bis 1,50 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m über dem angrenzenden Gelände aufzusetzen. Die Walkkante ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,75 m zu bepflanzen.
- 9.5** Dachflächen mit einer Dachneigung kleiner/gleich 15° sind zu mindestens 50 % der Dachfläche mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Kombinationen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, diese sind aufgeständert mindestens 20 cm über der Dachbegrünung auszuführen.
- 9.6** Flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) von Nebenanlagen und Carports sind mit einer mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen.
- 9.7** Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden (Arten: siehe Pflanzenliste):
a) Einzelbäume auf Stellplätzen
Hochstämmle, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang
b) Knicks
Baumarten: Heister, 2 x verpflanzt, 125/150 cm
Straucharten: Sträucher, verpflanzt, 60/100 cm
- 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
10.1 Festgesetzte **Knickschutzstreifen (KS)** sind ab Baubeginn von Baumaßnahmen abzubauen und während der gesamten Bauzeit von jeglicher Inanspruchnahme für den Baubetrieb, Bodenablagerungen und Abragungen/ Aufschüttungen freizuhalten. Sie sind dauerhaft als Nebenanlagen (auch baordnungsrechtlich genehmigungsfreie Anlagen) freizuhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abragungen oder Aufschüttungen sowie Versiegelungen sind unzulässig.
- 10.2** **Zufahrten und Stellplätze** sind mit wasser- und luftdurchlässigem Material (mind. 50% Öffnungsanteil) herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenversuss, Asphaltierung und Betonierung sind hier unzulässig. Feuerwehriebetriebsbedingte Ausnahmen können innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf zugelassen.
- 10.3** Die Durchlässigkeit des Bodens ist in den unbebauten Bereichen nach baubedingten Verdichtungen wiederherzustellen.
- 10.4** Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.
- 10.5** Das anfallende **Niederschlagswasser** ist, soweit technisch möglich, auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und anschließend gedrosselt in die Vorflut zu leiten.
- 10.6** Die **Streuobstwiese** ist durch die Anpflanzung von Wildobstbäumen und -sträuchern sowie die Einsaat mit standortangepasstem Saatgut aus heimischen Arten mit mindestens 30% Kräuterteil zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
Je 150 m² ist ein Wildobstbaum gem. Pflanzenliste in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen und mit einem Einzel-Wildschutz zu versehen. Bei Ausfall sind im Verhältnis 1:1 Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Wiesenflächen sind extensiv und faunaschonend, frühestens ab September, zu mähen. Das Mähgut ist zu beseitigen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und der Umbruch der Fläche sind unzulässig.
Die Streuobstwiese ist von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Eine Verbringung von Bodenaushub aus dem Graben ist unzulässig. Eine Befahrung zur Grabenunterhaltung und auf der Zuwegung zur landwirtschaftl. Fläche ist zulässig.
- 11 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
11.1 Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1:2018-01 müssen den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ist der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht der Nebenzzeichnung 2 zu entnehmen. Für alle anderen schutzbedürftigen Räume gilt der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tag gemäß Nebenzzeichnung 1.
Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von weniger als 63 dB(A) kann bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen auf einen gesonderten Schallschutznachweis verzichtet werden. Es gelten die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01.
11.2 Für einen Außenbereich einer Wohnung (Terrassen, Balkone) im mit (A) gekennzeichneten Bereich ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Schirmwände, verglaste Vorbauten (verglaste Loggien, Wintergärten) oder schützend angeordnete Gebäude(teile) sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass auf dem in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) (in MI-Gebieten) erreicht wird. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen Außenbereich außerhalb der lärmbelasteten Bereiche gemäß Satz 1 verfügen. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenbereichen in Bereichen gemäß Satz 1 ist mindestens einer der Außenbereiche durch o. g. bauliche Schallschutzmaßnahmen zu schützen.
- 11.3** Werden in dem mit (B) gekennzeichneten Bereich Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlafzimmern durch schallschutzgerechte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden. Wohn- und Schlafräume von Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind ebenfalls als Schlafräume zu beurteilen.
- 11.4** Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

PFLANZLISTEN

Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten und Arten (Vorschläge) zu verwenden:
Einzelbäume zur Gliederung der Stellplatzflächen:
standortgerechte und klimangepasste, mittelkronige Laubbaumarten in verschiedenen Wuchsformen

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn 'Cleveland'
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Erecta'	Dichtkronige Winterlinde
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadtlinde
Tilia tomentosa 'Brabant'	Brabanter Silber-Linde
Ulmus x hollandica 'Lobel'	Schmal-kronige Stadtlime

Knick:

standortgerechte, heimische Laubholzarten der Schlehen-Hasel-Knicks:

Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Eumonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Schneeball
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
sorbus torminalis	Elsbeere

i.S. = in Sorten

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBO Schleswig-Holstein)

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Gebäude als Verblendaubten in roten oder braunen Vormauerziegeln zu gestalten. Die Außenwände landwirtschaftlicher und gewerblicher Betriebsgebäude können auf Teilflächen von maximal 25 % der jeweiligen Fassade auch mit senkrechter Holzverbreiterung, senkrecht verlaufenden Wellfaserzementplatten oder senkrecht verlaufenden gewellten oder profilierten Blechen gestaltet werden. Die o.g. Außenwandgestaltung ist in rot- bis dunkelbraunen oder dunkelgrünen Farbönen zu gestalten, bei Verbleiterungen auch im Holz-Naturton. Darüber hinaus sind Holzfassaden zulässig, mit Ausnahme der Baugrundstücke entlang der Götzberger Straße.
- Dächer sind nur symmetrisch und mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zu gestalten. Sie sind mit roten bis rotbraunen Pfannen einzudecken. Darüber hinaus sind Reetdächer zulässig. Alternativ sind Dachbegrünungen zulässig, mit Ausnahme von Wohnhäusern der Baugrundstücke entlang der Götzberger Straße. In Verbindung mit begrüntem Dachem ist eine geringere Dachneigung von maximal 15° zulässig. Landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude können auch mit symmetrisch geneigten Satteldächern mit minimal 15° Dachneigung gestaltet werden, extensive Dachbegrünungen sind hierbei zulässig.
- Die Sockelhöhe der Wohngebäude wird auf max. 0,30 m; gemessen von der vorhandenen Geländeoberkante des Baugrundstücks, festgesetzt.
- Drempel (Teil der Außenwand zwischen Traufe und Oberkante des darunterliegenden Geschosses) dürfen max. 0,50 m hoch gestaltet werden. In Verbindung mit begrüntem Dächern und einer Dachneigung von 15° können Drempel eine maximale Höhe von 1,50 m erhalten.
- Als Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Anpflanzungen von Laubbgehölzen, Staketzäune aus Holz und Feldsteinmauern zulässig. Die maximal zulässigen Höhen sind für Laubbgehölzhecken: 1,50 m, Staketzäune: 1,20 m und Feldsteinmauern: 0,80 m.
- Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzuzgründen.

Hinweis zur Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 1 LBO Schleswig-Holstein handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

1 Artenschutz

Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
Einzelbaumrindungen und Gehölzbesetzungen sind im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. durchzuführen. Darüber hinaus sind Fällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von über 30 cm nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, d.h. im Zeitraum 1.12. bis 28./29.2. und nach vorheriger Begutachtung und Ausschluss von Fledermausvorkommen zulässig. Bei festgestelltem Besatz ist eine sachkundige Fallbegleitung durchzuführen.
Gebäudeabriss sind nur im Zeitraum vom 01.12. bis zum 28.02. bzw. nach vorherigem Ausschluss von aktuellem Besatz durch Vögel und Fledermäuse durchzuführen.
Bei Baubeginn zwischen 01.03. und 15.08. muss die östliche Ackerfläche vorher durch eine fachkundige Person auf Bodenbrüter untersucht und für die Baumaßnahmen freigegeben werden. Vorlaufende Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Anbringen von Flatterbändern) sind in diesem Fall zu empfehlen.
Für Außenleuchten sind ausschließlich insekten schonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (<3.000 Kelvin) und einer Oberflächentemperatur von max. 60°C zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung der angrenzenden Gehölzpflanzungen und Ausgleichsflächen ist zu vermeiden.

2 Baumschutz

Es gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes im gesamten Gebiet der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (Baumschutzsatzung) in der jeweils aktuellen Fassung.
Für die Qualität und Neupflanzung der Ersatzbäume sind die Empfehlungen für Baumpflanzungen (Ausgabe 2010) anzuwenden.
Bei Durchführung von Baumaßnahmen, insbesondere Erdarbeiten, im Bereich von Bäumen sind die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die ZTV-Baumpflanze zu beachten.

3 Grundwasser

Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zur dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig. Kurzfristig erforderliche Grundwasserabsenkungen sind während der Vegetationsperiode (15.03. bis 30.09.) nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen Schäden der benachbarten Vegetation ausgeschlossen werden können.

4 Bodenschutz

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist die DIN 19639 zu beachten.

5 Einstellplätze

Es gilt die Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (Stellplatzsatzung) in der jeweils aktuellen Fassung.

6 Abwasserbeseitigung

Es gilt die Satzung über die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (Abwassersatzung) in der jeweils aktuellen Fassung.

7 DIN-Normen und weitere Regelwerke

Die der Planung zugrundeliegenden Rechtsquellen und DIN-Normen können bei der Gemeinde Henstedt-Ulzburg eingesehen werden.

8 Geothermie

Es besteht die Möglichkeit Anlagen zur Nutzung von Erdwärme zu installieren. Hierfür muss rechtzeitig vor Baubeginn ein gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg beantragt werden.

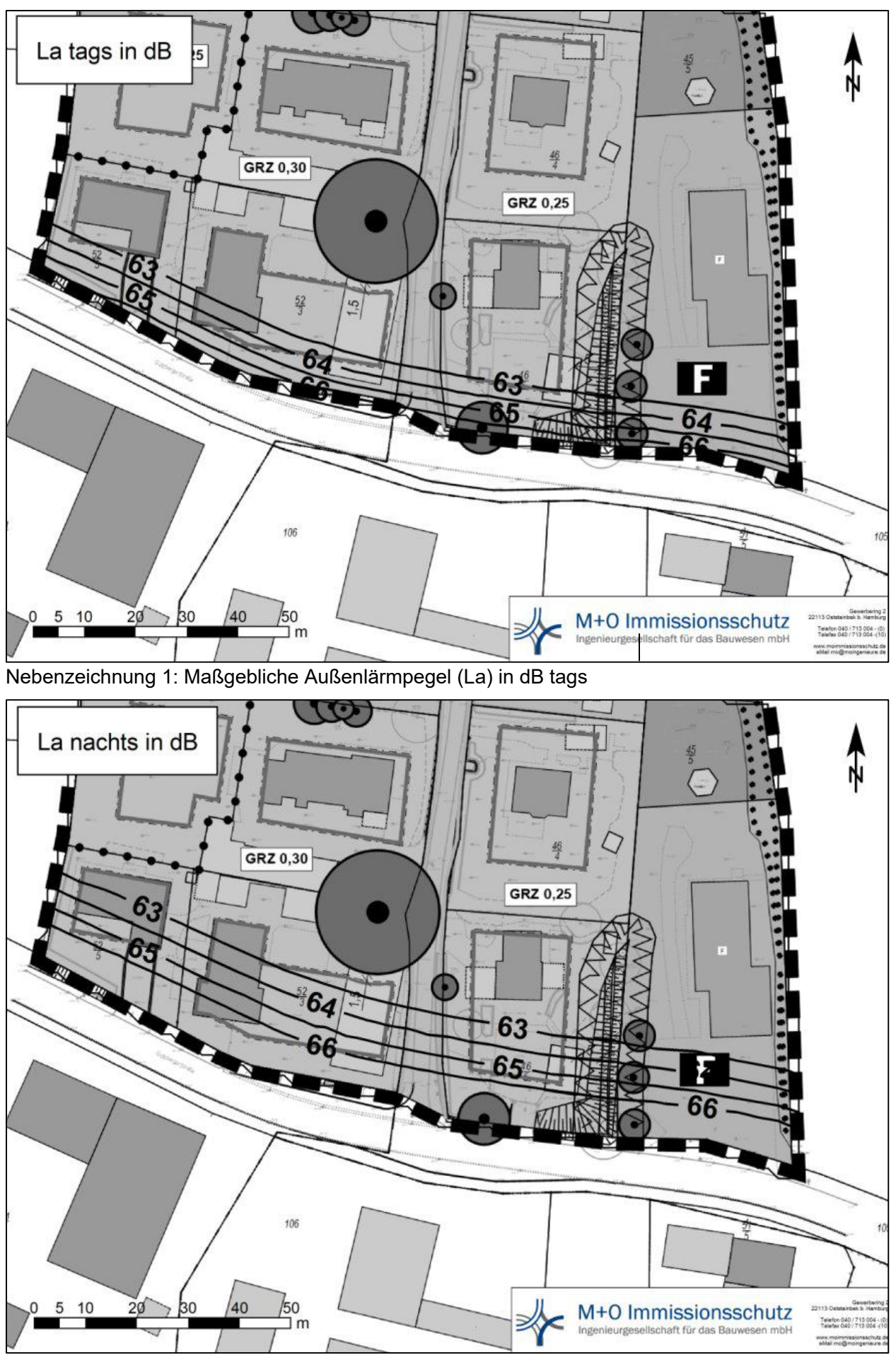
9 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Gemäß § 15 DSchG gilt folgender Hinweis: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. 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. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

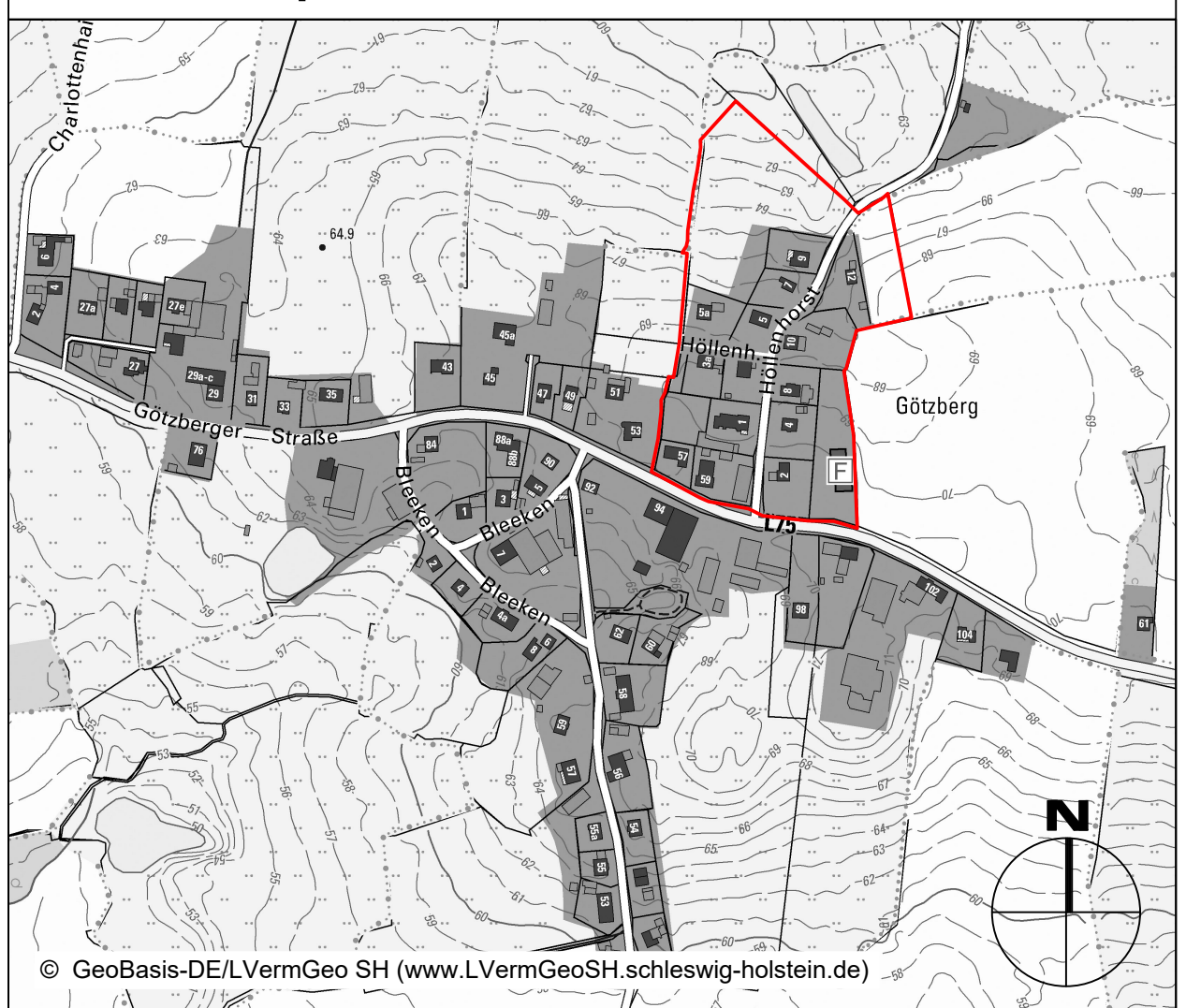
10 Externe Kompensationsmaßnahmen

Den Eingriffen in die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften ist planextern ein Ausgleich auf 2.990 m² zu leisten. Hierzu wird folgende Ausgleichsmaßnahme dauerhaft zugeordnet:

2.990 Okkupunkte des Ökokontos „Schneiderkoppel“ in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (AZ: 670022.8540.0700.19-0001) mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland und Anlage einer Blänke sowie Anlage von Blühstreifen“.



Übersichtsplan



Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Kreis Segeberg

2. Änderung (Höllenhorst) des Bebauungsplans Nr. 94 "Götzberg"

Entwurf

Maßstab 1:1.000

	Gemeinde Henstedt-Ulzburg Rathausplatz 1 24558 Henstedt-Ulzburg Stand: 20.08.2026	Planverfasser: cappel + krantzhoof staatsentwicklung und planung gmbh Palmallee 96, 22767 Hamburg Tel. 040 380 375 670 mail@ck-stadtplanung.de
---	---	---