SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 154 "Alstercampus"

Nördlich der Maurepasstraße, südlich der Beckersbergstraße, westlich der Olzeborchschule und östlich der Straße Am Rodelberg im Ortsteil Henstedt

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 den Bebauungsplan Nr. 154 "Alstercampus", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. 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 ..... .

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde als Auslegung in der Zeit vom ..... bis zum ..... 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 ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Planungs-, Ortsentwicklungs- und Mobilitätsausschuss hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 154 "Alstercampus" und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. 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 ausgelegen.

6. 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)

7. Es wird bescheinigt, dass alle am ..... im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

   Norderstedt, den .....
   (Ö.b.V.I.)

8. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 154 "Alstercampus" , 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)

10. Der Bebauungsplan Nr. 154 "Alstercampus", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

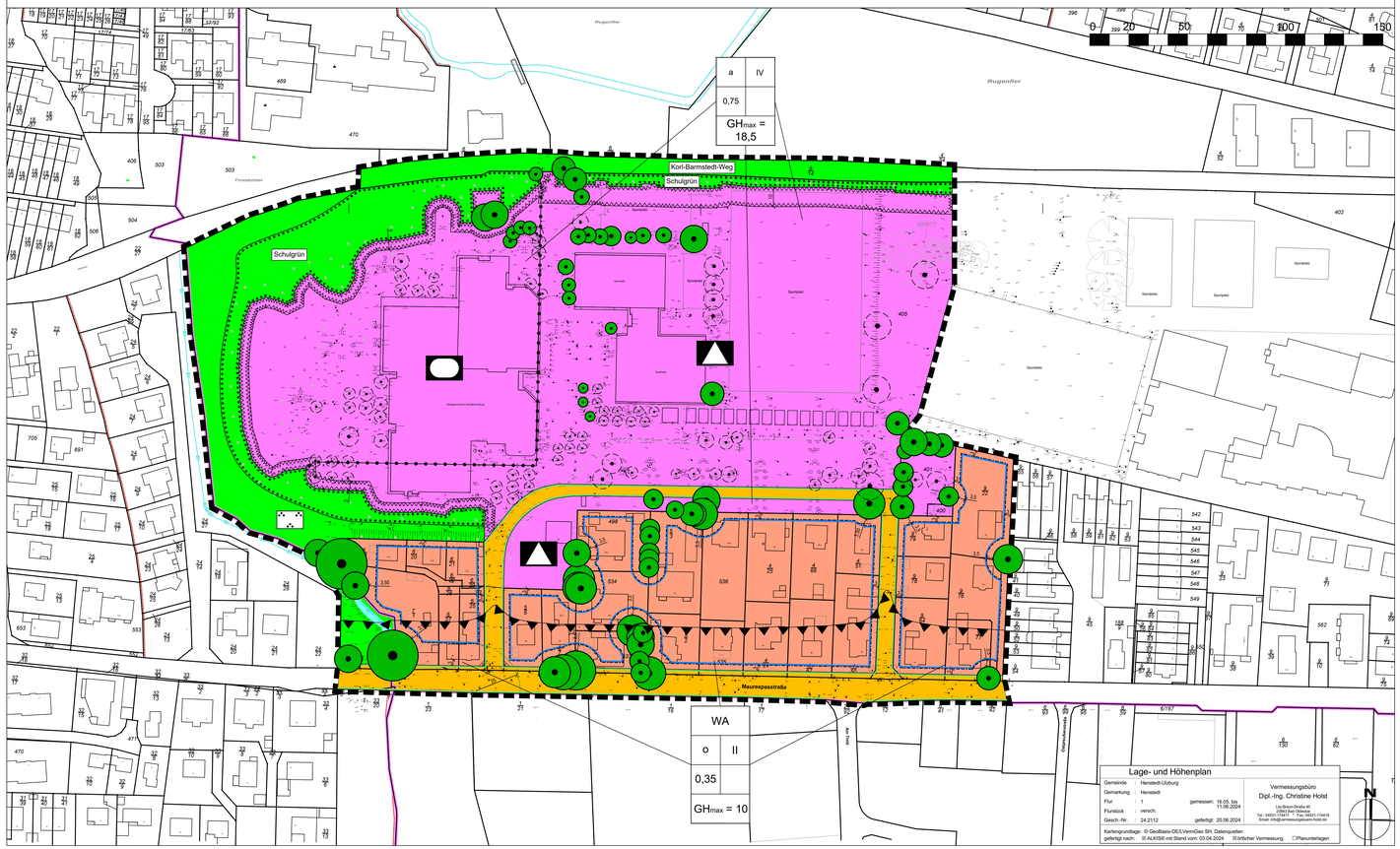
    Henstedt-Ulzburg, den .....
    (Bürgermeisterin)

11. 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)

Planzeichnung (Teil A)

M 1:1.000



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) hier: 59 dB(A)-Isophone (vgl. textliche Festsetzung Nr. 12)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung innerhalb der Gemeinbedarfsflächen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Bereiche, für die abweichende Vorgaben für die Einfriedungen gelten (§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	
zulässige Bauweise	Zahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	
max. zulässige Gebäudehöhe	

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet, vgl. textl. Festsetzungen (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,35 — Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,35 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
- II — Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)
- $GH_{max} = 10$ — maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern über Bezugspunkt, z.B. 10 m, vgl. textl. Festsetzungen Nr. 2.1-2.3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen

- o — offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sportanlagen

- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB), vgl. textliche Festsetzungen

Einrichtungen und Anlagen:

- Schulcampus
- Sportplatz

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), vgl. textliche Festsetzungen
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Schulgrün — Zweckbestimmung: Schulgrün
- Kort-Barmstedt-Weg — Zweckbestimmung: Kort-Barmstedt-Weg

Wasserflächen

- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

2. Nachrichtliche Übernahme

- Waldschutzstreifen (§ 24 LWaldG)

3. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurgrenze
- 5/46 — Flurstücksnummern, z.B. 5/48
- 35,20 — eingemessene Höhenbezugspunkte, z.B. 35,20 (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.1)
- Gebäude mit Nebengebäuden
- 3 — Bemaßung in Metern, z.B. 3
- bei Bebauung entfallende Bäume (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.5)

Text (Teil B)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete (WA)
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO).

2 **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

2.1 Als Höhenbezugspunkt dient der nächstgelegene eingemessene Höhenpunkt der vorhandenen natürlichen Geländehöhe.

2.2 Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) beschreibt das Maß zwischen dem jeweiligen Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes, definiert als Oberkante der Attika bei Flachdächern und dem First bei geneigten Dächern.

2.3 Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete und technisch notwendige Bauteile (wie Oberlichter, Antennen, Schornsteine oder technische Anlagen) unberücksichtigt.

3 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 **Abweichende Bauweise**
In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge und Breite der Gebäude darf 50 m überschreiten.

4 **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Gebäude unzulässig. Ein Hineinragen baulicher Anlagen, die keine Gebäude sind, ist ausnahmsweise zulässig.

5 **Flächen für den Gemeinbedarf „Schulcampus“** (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)
Die Flächen für den Gemeinbedarf dienen der Unterbringung einer Schule samt zugehörigen Nutzungen, insbesondere Schulhofflächen, sowie sportlichen Zwecken dienenden Nutzungen wie Gebäuden, Außensportflächen und weitere Einrichtungen. Innerhalb dieser Flächen sind diesen Nutzungszwecken sowie sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen zulässig. Außerdem sind die für die Verschließung notwendigen Nutzungen wie Zufahrten, Wegeflächen, Stellplätze und Bushaltestellen zulässig.

6 **Flächen für den Gemeinbedarf „Sportplatz“** (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)
Die Flächen für den Gemeinbedarf dienen der Unterbringung von sportlichen und schulischen Zwecken dienenden Nutzungen wie Außensportflächen, Nebengebäude und weitere Einrichtungen. Innerhalb dieser Flächen sind diesen Nutzungszwecken sowie der Erschließung derselben dienende Anlagen, Nebengebäude, Erschließungsflächen und Einrichtungen zulässig.

7 **Flächen für Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Auf den Flächen für den Gemeinbedarf kann von den Vorgaben der Stellplatzsatzung hinsichtlich der Anzahl der zu pflanzenden Bäume (§ 5 Abs. 5 der Stellplatzsatzung) abgewichen werden, soweit deren Einhaltung den ordnungsgemäßen Betrieb der zugeordneten Nutzungen beeinträchtigen würde.

8 **Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Einzelne Auslichtungen sind zulässig. Wege sowie untergeordnete bauliche Anlagen wie Bänke sind im Sinne der Freianlagengestaltung zulässig.

9 **Erhaltungsgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. § 25b BauGB)

9.1 Zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, R SBB). Gehölzschnittmaßnahmen, Wurzelbehandlungen sowie Behandlungen von Schäden am Stamm sind von einem qualifizierten Baumpfleger durchzuführen.

9.2 Innerhalb der festgesetzten Kronenbereiche einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und sonstige Versiegelungen sowie jeglicher Bau- und Lagerbetrieb unzulässig. Wege, Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb des Kronenbereichs der zu erhaltenden Bäume zu verlegen. Abweichungen von den Schutzzonen sind ausnahmsweise zulässig, wenn auf der Grundlage einer Ausnahmegenehmigung der Baumschutzsatzung der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung gesichert wird und alle erforderlichen Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 und ZTV Baumpflege durchgeführt werden.

9.3 Die flächig zu erhaltenden Gehölzbestände des Schulgrüns sind mit Baubeginn mit einem festen Schutzzaun abzugrenzen.

9.4 In der von Bebauung freizuhaltenden Schutzzone zu den flächigen Gehölzbeständen sind Rückbaumaßnahmen und ausnahmsweise zulässige Bodeneingriffe unter Begleitung eines qualifizierten Baumpflegers vorzunehmen.

9.5 Die als „bei Bebauung entfallend“ gekennzeichneten Bäume mit Schutzstatus dürfen nur bei Vorlage eines genehmigten Bauantrags ggf. in Verbindung mit einer Ausnahmegenehmigung der Baumschutzsatzung und Nachweis von Ersatzpflanzungen beseitigt werden. Nur dann sind Eingriffe in die Wurzelbereiche von Bäumen zulässig.

9.6 Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.

9.7 Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen.

10 **Anpflanzungsgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.1 Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen.

10.2 Auf dem Gemeinbedarfsflächen sind mindestens 50 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.3 Sammelstellplätze auf den Gemeinbedarfsflächen sind durch Hecken einzufassen. Für Heckenpflanzungen sind mind. 1,00 m breite offene Vegetationsflächen herzustellen.

10.4 Für festgesetzte anzupflanzende Bäume innerhalb von befestigten Flächen sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m³ durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Standorte für Leuchten, Schilder, Leitungen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

10.5 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind mit einer mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbare Dachterrassen oder der Aufnahme von technischen Anlagen mit Ausnahme von Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen dienen. Die Begrünung muss auf mindestens 60 % der jeweiligen Dachfläche erfolgen. Auf den Schulgebäuden beträgt die zu begrünende Dachfläche mindestens 1.800 m².

10.6 Flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) von Nebenanlagen überdachten Pkw- und Fahrradstellplätzen und Garagen ab einer Größe von 25 m² sind mit einer mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen.

10.7 Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden (Arten: siehe Pflanzenliste):

a) Einzelbäume sowie Ersatzpflanzungen bei Abgang
standortgerechte und klimaangepasste, mittelkronige Laubbaumarten
Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, mindestens 14-16 cm Stammumfang

b) Ersatzpflanzungen für Ersatzbäume (der AKN)
standortgerechte und klimaangepasste, mittelkronige Laubbaumarten
Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, mindestens 20-25 cm Stammumfang

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

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

11.1 Zuwegungen und ähnliche Nebenanlagen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind hier unzulässig.

11.2 Ebenerdige, nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als Rasenfugenpflaster herzustellen.

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

11.4 Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.

11.5 Drainagen sowie bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. des Schichtenwassers führen, sind unzulässig.

11.6 Unbelastetes Oberflächenwasser der Gemeinbedarfsflächen ist, soweit technisch möglich, im Plangebiet in Rigolen oder Mulden zu versickern.

12 **Immissionsschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 23 u. 24 BauGB)

12.1 Entlang der Maurepasstraße sind im gekennzeichneten Bereich Außenwohnbereiche einer Wohnung diametral abgewandt von der Maurepasstraße anzuordnen oder aber durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen, sodass ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) nicht überschritten wird.

12.2 Im WA ist zum Schutz vor Straßenlärm die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 (Kapitel 7.1) zu bestimmen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Nebenzeichnung 1 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und in Nebenzeichnung 2 für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.

12.3 Im WA sind zum Schutz der Nachtruhe für straßenzugewandte Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

12.4 Von den Festsetzungen 12.1 bis 12.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

PFLANZLISTE

Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Arten (Vorschläge) zu verwenden:

für Einzelbäume im Allgemeinen Wohngebiet:
standortgerechte und klimaangepasste, mittelkronige Laubbaumarten in verschiedenen Wuchsformen

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Gingko biloba 'Princeton Sentry'	Fächerblattbaum
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
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winterlinde
Ulmus x hollandica 'Lobel'	Schmalkronige Stadtulme

für Heckenanpflanzungen:

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

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

1 **Dächer**
Doppelhäuser sind jeweils mit gleicher Dachform und Dachneigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden.

2 **Terrassenüberdachungen**

2.1 Terrassenüberdachungen sind nur vollverglast zulässig. Träger und konstruktive Bauteile sind nur in Holz, Kunststoff oder Metall zulässig.

2.2 Die maximale Anschlagshöhe für Terrassenüberdachungen beträgt 2,80 m über der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses.

2.3 Für Terrassenüberdachungen ist eine Dachneigung von max. 5 Grad zulässig.

2.4 Es ist eine Trägerhöhe inkl. Glasaufbauten von max. 0,20 m zulässig.

3 **Gestaltung von Carports, Garagen, Anbauten und Nebenanlagen**
Überdachte Stellplätze (Carports), Garagen sowie Anbauten und Nebenanlagen sind in ihrer Gestaltung (z.B. hinsichtlich Material und Farbe) den Hauptgebäuden anzupassen.

4 **Einfriedungen**
In den Allgemeinen Wohngebieten gilt: Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. In Verbindung mit den Hecken können nicht blickdichte Metallzäune in höchstens gleicher Höhe an der Grundstücksinnenseite errichtet werden. Die Höhe der Einfriedungen darf entlang öffentlicher Verkehrsflächen maximal 1,50 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante in der Mitte der Straßenfront, betragen. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen, für die abweichende Vorgaben für die Einfriedungen gelten, sind Einfriedungen aus Gründen der Verkehrssicherheit nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Innerhalb des Geltungsbereichs gilt: Die Unterkante der Zäune ist entsprechend der Geländetopografie mindestens 10 cm über dem Boden auszuführen.

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 **Außerkrafttreten bestehender Bebauungspläne**
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 154 "Alstercampus" treten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 40 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 154 außer Kraft.

2 **Kampfmittelbelastung**
Kampfmittelverdachtsflächen bestehen im Plangebiet nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst des Landeskriminalamts Schleswig-Holstein zu benachrichtigen.

3 **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-Baumpflege zu beachten.

4 **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.

5 **Schutz von Boden**
Beeinträchtigungen für den Boden mit seinen natürlichen Bodenfunktionen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Anfallender Oberboden ist unter der Beachtung der Bodenfeuchte und entsprechender Einsatzgrenzen von Baumaschinen (siehe z.B. LBEG 2014) schonend abzutragen, möglichst ohne Zwischenlagerung abzutransportieren und möglichst ortsnah wiederzuverwenden.
Im Rahmen von Baumaßnahmen ist die DIN 19639 zu beachten. Baustelleneinrichtungsflächen sind möglichst auf bereits versiegelten Flächen im Umfeld bzw. auf zukünftig versiegelten/überbauten Bereichen des Plangebietes einzurichten.

6 **Umweltbaubegleitung**
Im Rahmen einer Umweltbaubegleitung werden die Baustellen insbesondere im Hinblick auf den Baum-, Biotop-, Arten-, Gewässer- und Bodenschutz umwelt- und naturschutzfachlich, unter Hinzuziehung von Fachpersonen (Biologen), beaufsichtigt und kontrolliert. Die Umweltbaubegleitung wird der Genehmigungsbehörde vor Baubeginn angezeigt. Die Genehmigungsbehörde wird bei allen vor Ort möglicherweise auftretenden Abweichungen von den oben aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie umweltrelevanten Problemen unverzüglich informiert.

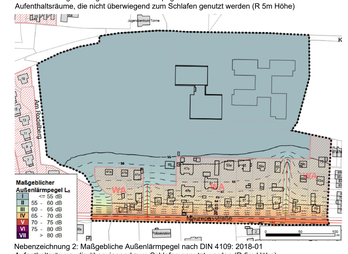
7 **Denkmalschutz**
Gemäß § 15 DSchG gilt folgender Hinweis: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder 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.

8 **Externe Kompensationsmaßnahmen**
Den Eingriffen in die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften werden planextern folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:
- flächige Maßnahmen auf 3.990 m² für die Gemeinbedarfsflächen auf dem gemeindeeigenen Ökokonto „Schniederkoppel“, Gemarkung Henstedt, Flur 2, Flurstück 7/12

9 **Artenschutz**
Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
- Die Fällung der als entfallend gekennzeichneten Bäume ist gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig. Bei Bäumen mit Stammdurchmessern über 20 cm ist die Verbotsfrist auf den 01.12. bis 28./29.02. einzuschränken bzw. durch Besatzkontrolle auszuschließen, dass sich Fledermäuse in diesen Bäumen befinden.
- Vor Abriss des Schulgebäudes sowie Gebäuden im Wohngebiet ist eine Begutachtung durch eine fachkundige Person durchzuführen, um einen Besatz durch Vögel und Fledermäuse auszuschließen. Bei positivem Befund sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.
- Glasfassadenbereiche mit einem erhöhten Vogelschlagrisiko sind durch den Einsatz von Markierungen oder ähnlichen Maßnahmen gemäß dem Stand der Technik abzusichern.
- Für die Wegebeleuchtung, Gebäudeaußenbeleuchtung und die Beleuchtung der Stellplatzanlagen sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (<3.000 Kelvin) und einer Oberflächentemperatur von max. 60°C zu verwenden. Für die Sportplatzbeleuchtung (Flutlicht) ist ausnahmsweise eine Farbtemperatur < 4.000 Kelvin zulässig. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung der angrenzenden Baum- und Gehölzbestände ist zu vermeiden.

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

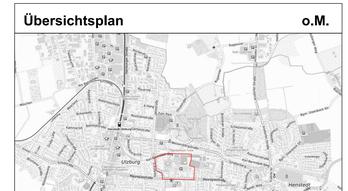
Nebenzeichnung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109: 2018-01
Aufenthaltsräume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden (R 5m Höhe)



Nebenzeichnung 2: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109: 2018-01
Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (R 5m Höhe)

Übersichtsplan

o.M.



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH, Datenquellen

Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Kreis Segeberg

Bebauungsplan Nr. 154 "Alstercampus"

mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf

Maßstab 1:1.000

Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Rathausplatz 1
24558 Henstedt-Ulzburg

Planverfasser:
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 670
mail@ck-stadtplanung.de

Stand: 29.04.2026