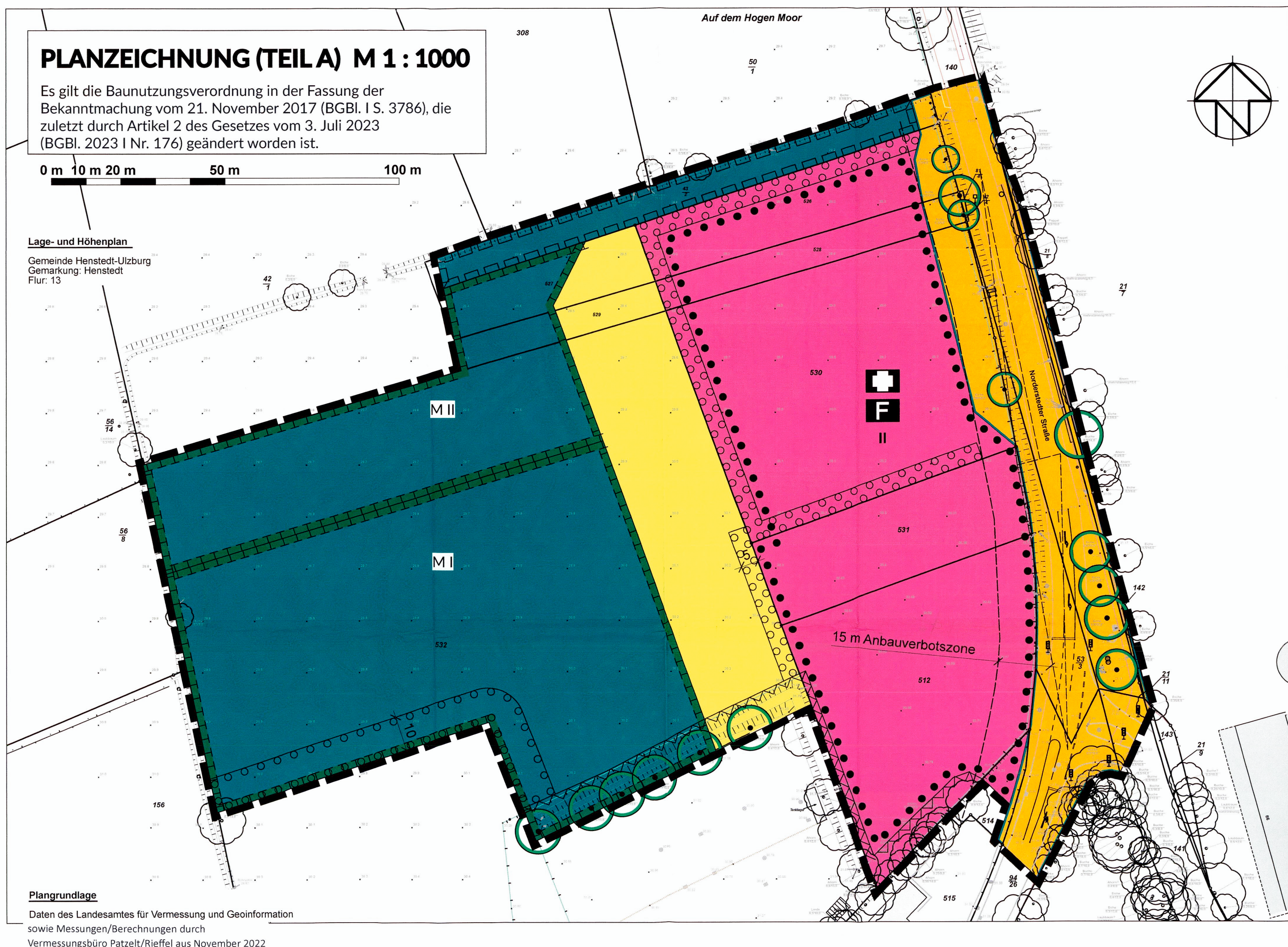


SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 53 "KIEFERNWEG", 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG (FEUERWACHE SÜD UND RETTUNGSWACHE)

Für das Gebiet: nördlich der Bebauung Kiefernweg 21 – westlich der Norderstedter Straße - südlich der Bebauung der Straße Altdammstücken im Ortsteil Rhen



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeindebedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 5
	Fläche für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Zweckbestimmung: Feuerwehr	
	Zweckbestimmung: Rettungswache	
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
	Flächen, von der Bebauung freizuhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Gehölzsaum	
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	hier: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15
	öffentliche Grünflächen	
	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	hier: Maßnahmen und Fläche zur Entwicklung mit Nummerierung gemäß textlicher Festsetzung 4.7	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Bäume, Erhaltung	
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Anbauverbotszone § 29 StrWG	
	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	Flurstücksbezeichnung	z.B. 512
	Bestandsgebäude	
	Sichtdreiecke	

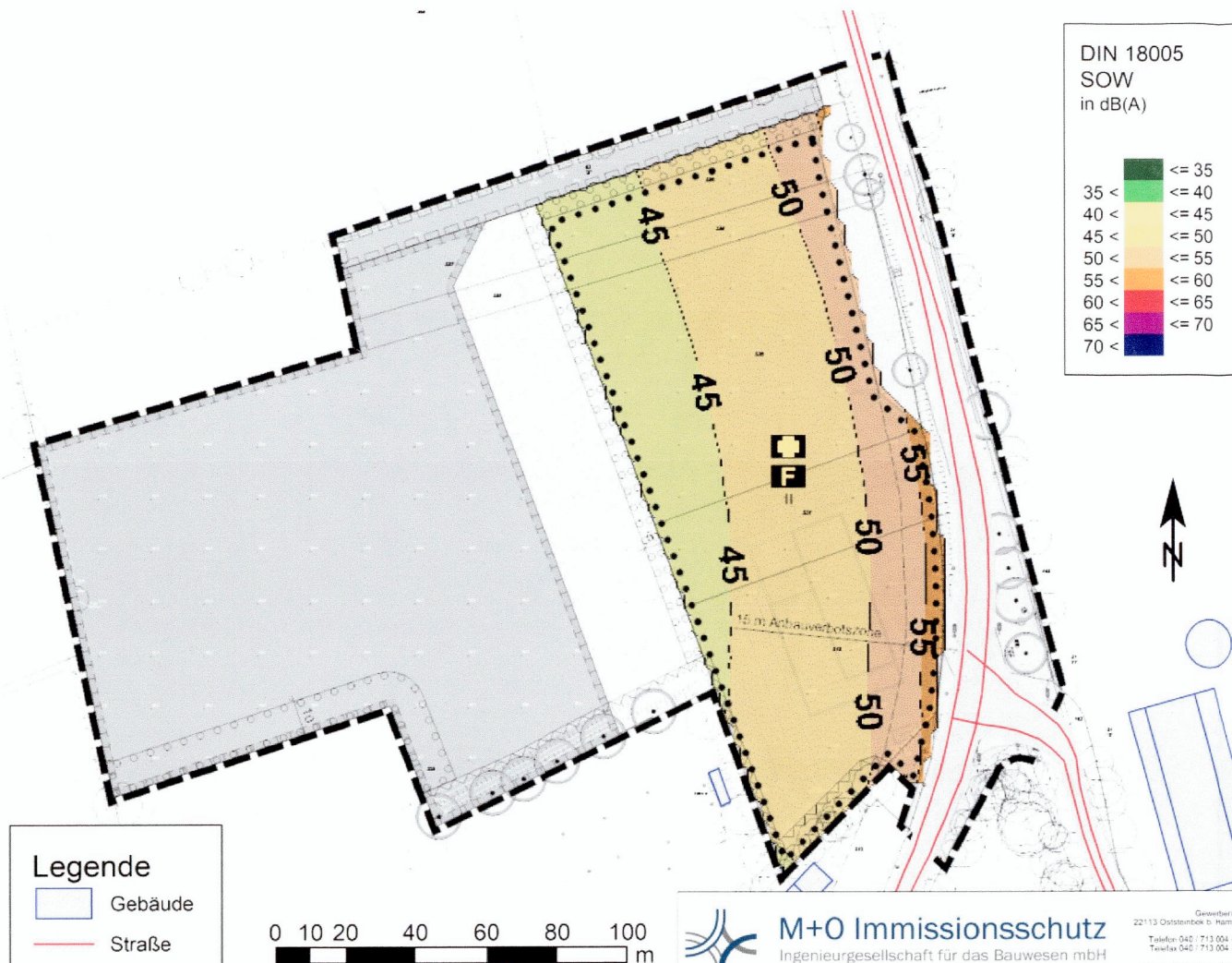
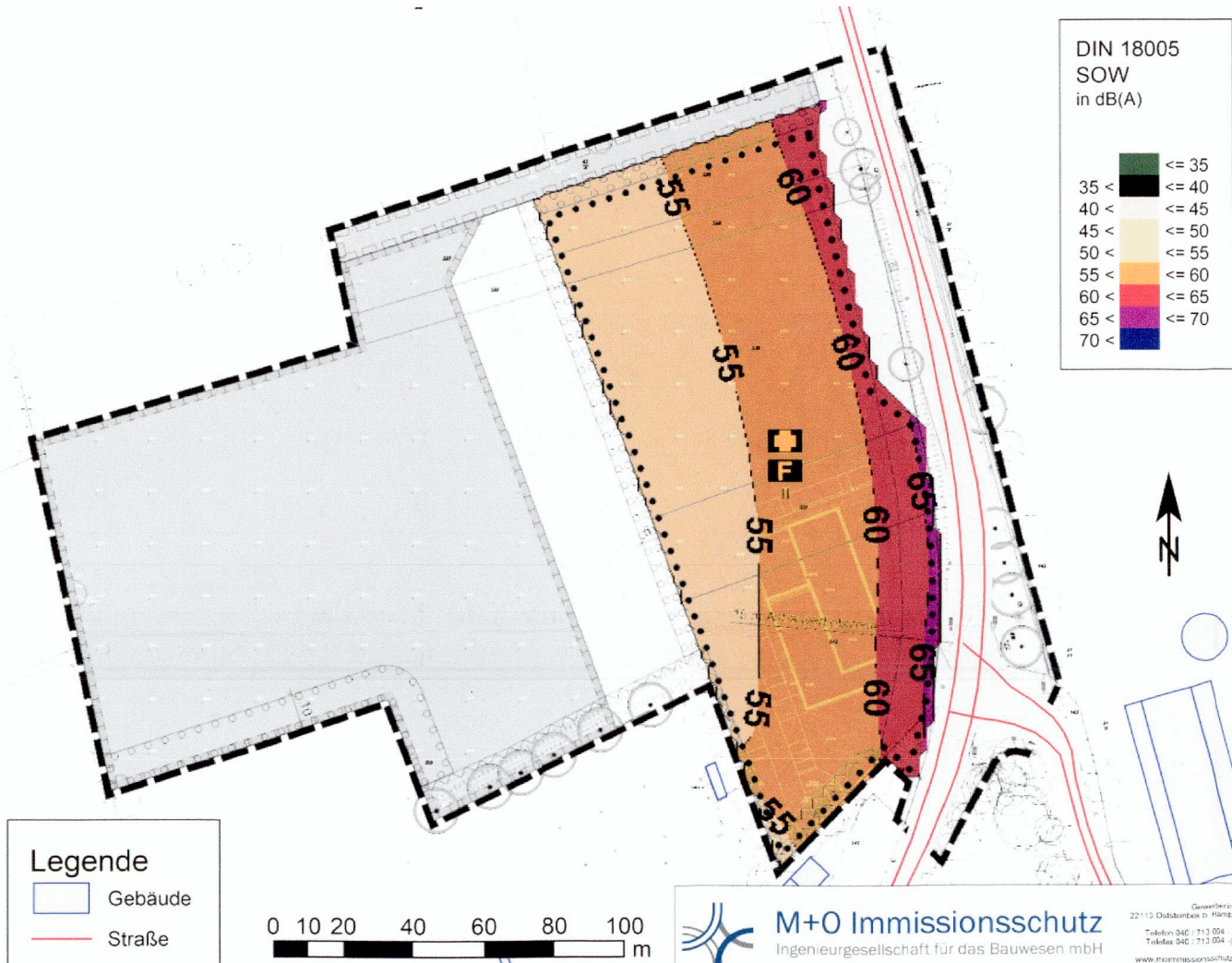
TEXT TEIL B

- 1.0 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Auf der Fläche für Gemeinbedarf dürfen Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m errichtet werden. Zur Errichtung eines Feuerwehrübungsturmes ist auf einer Grundfläche von maximal 10 m x 12 m eine maximale Gebäudehöhe von 22 m bei abweichender Geschossigkeit zulässig.
- 1.2 Ausnahmen von den maximal zulässigen Gebäudehöhen sind für die Errichtung technischer Gebäudeeinrichtungen für den Betrieb und die Energieversorgung von Gebäuden sowie für technische Anlagen zu Gunsten der Versorgung der Allgemeinheit zulässig.
- 2.0 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 2.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche ist die Errichtung baulicher Anlagen, auch solcher, die gem. Landesbauordnung Schleswig-Holstein genehmigungsfrei sind, unzulässig. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen.
- 3.0 Fläche für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- 3.1 Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Feuerwehr" und "Rettungseinrichtungen" sind ausschließlich zulässig:
- Feuerwachen und sonstige Einrichtungen, die dem Betrieb und der Unterhaltung dieser dienen
 - Polizeiwachen
 - Rettungswachen
 - sonstige Einrichtungen, die der Sicherheit (Ranger) und Verwaltung dienen.
- 4.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.1 Bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind unzulässig.
- 4.2 Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.
- 4.3 Zuwegungen und Stellplätze 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.
- 4.4 Die Durchlässigkeit des Bodens ist in unbebauten Bereichen nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.
- 4.5 Teilmenen des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind, soweit technisch möglich, auf dem Grundstück zurückzuhalten und über die belebte Oberbodenzone anteilig zu versickern und zu verdunsten.
- 4.6 Alle anderen Oberflächenabflüsse der Gemeinbedarfsflächen sind vor Einleitung in die Rhenbek im geplanten Regenrückhaltebecken zurückzuhalten und zu behandeln. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah mit Böschungen flacher als 1:3 zu gestalten.
- 4.7 Die Flächen I und II für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind ausgehend von der Grünlandvegetation der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Eine Verwendung von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Flächen sind von der Lagerung von Materialien freizuhalten. Je nach Vegetationsentwicklung ist, insbesondere auf den ersten 10 m zu westlich angrenzenden Feldhecke, in einem Abstand von ca. 3-5 Jahren einmal jährlich außerhalb der Brutzeit eine Pflegemaßnahme zulässig. Das Mähgut ist abzufahren.
- 4.8 Der 10 m breite Gehölzstreifen ist als gestufte Anpflanzung aus Bäumen und Sträuchern und mit einer Pflanzdichte von 1,5 Pflanzen pro m² vorzunehmen. Die Pflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Verbiß zu schützen.
- 4.9 Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen der Ausgleichsfläche sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden (Arten: siehe Pflanzenliste in der Begründung):
- standortgerechte, heimische gebietseigene Laubholzarten
 - Baumarten: Heister, 2 x verpflanzt, 100/125 cm, Straucharten: Sträucher, verpflanzt, 60/100 cm
- 5.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 5.1 Das festgesetzte Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht ist im Rahmen der Ausführungsplanung verschiebbar. Dieses ist zu Gunsten der anliegenden Flächeneigentümer und der Gemeinde sowie sonstiger Leitungsträger festgesetzt.

6.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis: benannte Dienstvorschriften können in der Verwaltung eingesehen werden.

- 6.1 In Bereichen mit Pegeln größer 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts dürfen keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet werden. Die entsprechenden Bereiche sind den nachfolgenden Nebenzeichnungen 1 und 2 zu entnehmen.
- 6.2 Werden Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 (hier: Ruheräume) errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Ruheräumen durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden, sofern diese nicht über ein zu öffnendes Fenster an der der Norderstedter Straße/ dem Kiefernweg abgewandten Fassadenseite angeordnet werden können.



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

- 7.1 Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen.
- 7.2 Auf ebenerdigen, nicht überdachten Pkw-Stell- und Parkplatzanlagen mit mehr als 2 Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Mindestens 1/3 der Gesamtzahl sind gliedernd innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen.
- 7.3 Baumpflanzgruben sind mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer offenen Fläche oder einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag von mindestens 6 m² herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Standorte für Leuchten, Beschilderungen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
- 7.4 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Dachflächen der Gebäude mit einer Dachneigung kleiner/gleich 15° und einer Grundfläche ab 20 m² jeweils zu mindestens 50 % der Dachfläche mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Kombinationen mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind zulässig, diese sind aufgeständert mindestens 20 cm über der Dachbegrünung auszuführen.
- 7.5 Die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen darf durch unterirdisch verlegte Ver- und Entsorgungsleitungen oder offenen Gräben gequert werden.
- 7.6 Die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mittig innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf in Ausrichtung zur Norderstedter Straße darf im Rahmen der konkretisierten Vorhabenplanung verschoben und maximal zweimal zu Erschließungszwecken auf einer Breite von jeweils bis zu 5 m durchbrochen werden.
- 7.7 Die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am Westrand der Fläche für den Gemeinbedarf parallel zur Fläche für die Regenrückhaltung darf im Rahmen der Ausführungsplanung auf die festgesetzte Fläche für das Regenrückhaltebecken verschoben werden.
- 7.8 Zur Anpflanzung festgesetzte Hecken sind dreireihig versetzt (Reihenabstand 1 m) mit Abstand von jeweils 1,50 m innerhalb der Reihen zu pflanzen. Die Pflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Verbiß zu schützen.
- 7.9 Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden (Arten: siehe Pflanzenliste in der Begründung):
- Einzelbäume auf Stellplätzen:
 - standortgerechte, mittelkronige Laubbaumarten
 - Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang
 - Hecken:
 - standortgerechte, heimische und gebietsene Laubholzarten
 - Sträucher, verpflanzt, 60/100 cm

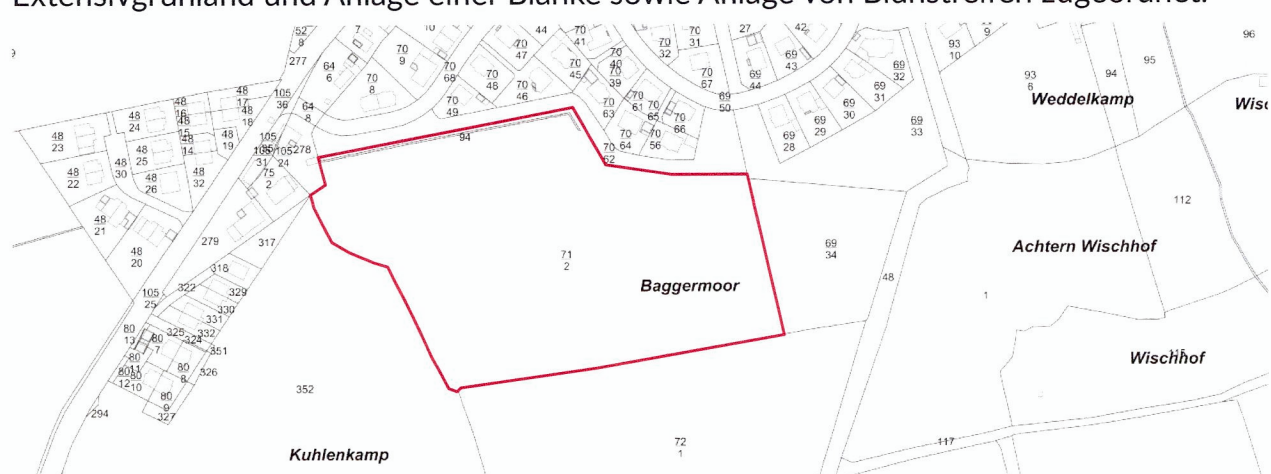
8.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 8.1 Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen (vgl. Ziffer 7.7).
- 8.2 Innerhalb der Wurzelbereiche der mit Erhaltungsgebot festgesetzten sowie der in den Geltungsbereich hineinragenden Gehölze sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen und Aufschüttungen sowie zusätzliche Versiegelungen und Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie Anlagen) nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 und der R SBB zulässig. Ausnahmsweise zugelassene Arbeiten im Wurzelbereich sind unter Begleitung durch einen Baumpfleger durchzuführen.
- 8.3 Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche der als zu erhalten festgesetzten Bäume zu verlegen.

HINWEISE

Flächen für Ausgleich und Ersatz

Für den Ausgleich werden 13.787 Ökopunkte aus einem Ökokoonto in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (AZ: 670022.8540.0700.19-0001) mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland und Anlage einer Blänke sowie Anlage von Blühstreifen zugeordnet.



Nebenzeichnung 3: Lage des Ökokoontos in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Flur 2, Flurstück 71/2, Gemarkung Henstedt

Artenschutz

Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02., bei Einzelbäumen mit > 30 cm Stammdurchmesser erst ab 1.12. bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach vorheriger Begutachtung und Ausschluss von Fledermausvorkommen durch einen Sachverständigen.
- Bei Baubeginn zwischen 01.03. und 30.09. muss die Fläche vorher durch eine "n Ornithologen" in auf Bodenbrüter untersucht und für die Baumaßnahmen freigegeben werden. Vorlaufende Vergrämnungsmaßnahmen (z.B. Anbringen von Flutterbändern) sind in diesem Fall zu empfehlen.
- Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenschonende, 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.

Gehölzschutz

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 (=Kronentraufbereich plus 1,50 m) sind von jeglichem Lagerbetrieb freizuhalten.

Brandschutz

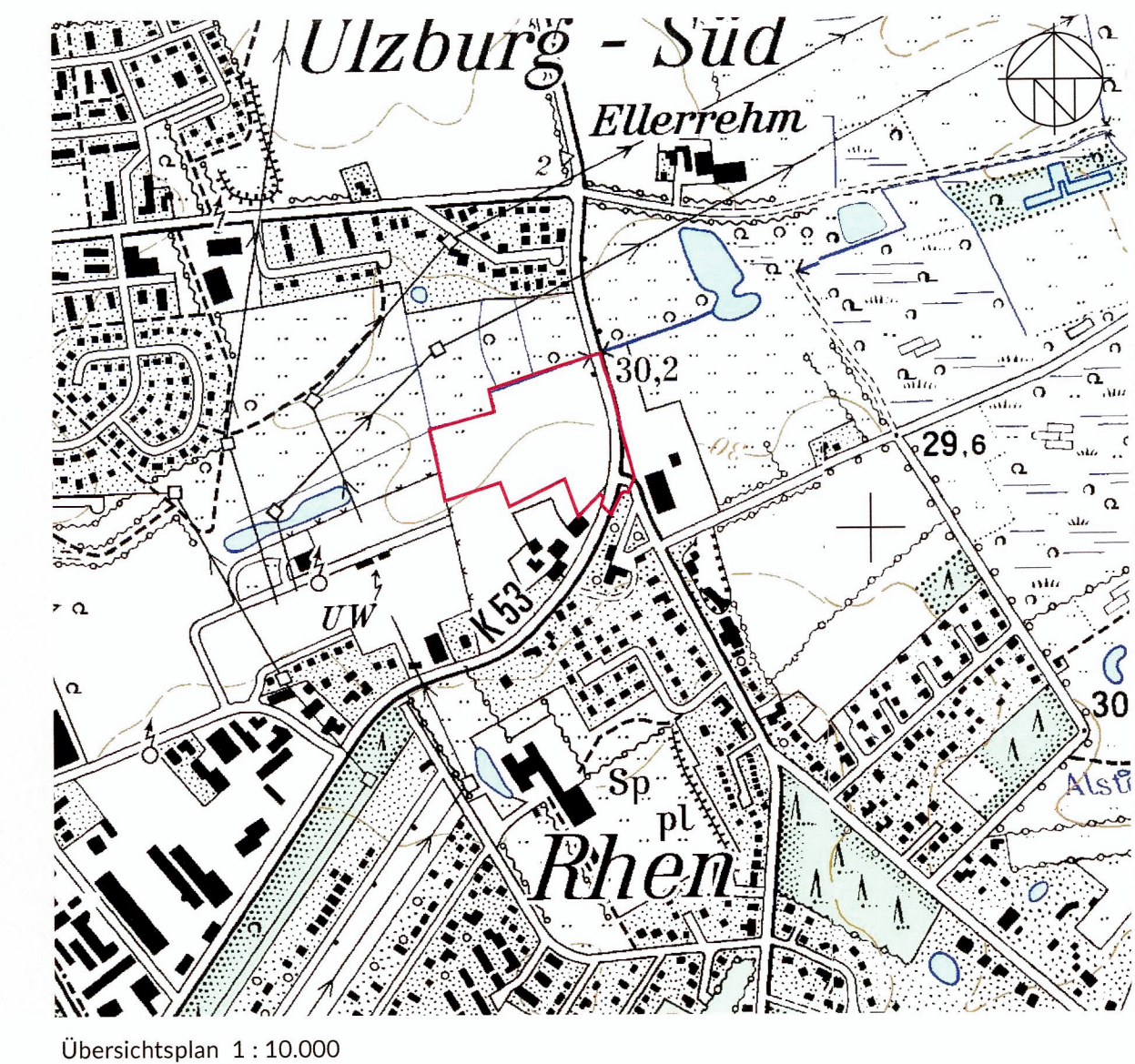
Für Feuerwehrzufahrten und ggf. erforderliche Bewegungsflächen sind die Regelungen der Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr heranzuziehen. Feuerwehrzufahrten und Bewegungsflächen sind auszuschildern und dauerhaft freizuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Bauausschusses vom 17.08.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Umschau am 16.09.2020. Ein geänderter Aufstellungsbeschluss erfolgte durch den Planungs-, Ortsentwicklungs- und Mobilitätsausschuss am 06.11.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Abdruck in der Umschau am 23.12.2023.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 09.09.2021 bis 11.10.2021 (einschließlich) durch öffentliche Auslegung durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 IVm. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.08.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Planungsausschuss hat am 17.03.2025 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 07.04.2025 bis 09.05.2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgestellt. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der Umschau am 20.04.2025 ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden zusätzlich unter "www.henstedt-ulzburg.de" ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 03.04.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Henstedt-Ulzburg, den 04.04.2025 Siegel Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen mit Stand vom 28.08.2025 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Norderstedt, den 25.03.2025 Siegel öffentl. best. Verm.-Ing.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.06.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Henstedt-Ulzburg, den 19.06.2025 Siegel Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.06.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Henstedt-Ulzburg, den 19.06.2025 Siegel Bürgermeister
- Der Beschluss der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch öffentliche Bekanntmachung am 19.06.2025 sowie durch nachrichtliche Veröffentlichung im Internet 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 19.06.2025 in Kraft getreten.
- Henstedt-Ulzburg, den 19.06.2025 Siegel Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.06.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 53 "Kiefernweg", 2. Änderung und Erweiterung für das Gebiet: nördlich der Bebauung Kiefernweg 21 – westlich der Norderstedter Straße - südlich der Bebauung der Straße Altdammstücken im Ortsteil Ulzburg-Süd, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 53 "KIEFERNWEG", 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG (FEUERWACHE SÜD UND RETTUNGSWACHE)



Für das Gebiet:
"nördlich der Bebauung Kiefernweg 21 – westlich der Norderstedter Straße - südlich der Bebauung der Straße Altdammstücken im Ortsteil Ulzburg-Süd"

Endgültige Planfassung
24.06.2025 (Gemeindevertretung)

D40 - 44 14 19
Graumanning AG
22387 Hamburg
www.graumanning.de
ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG
architektur und stadtplanung