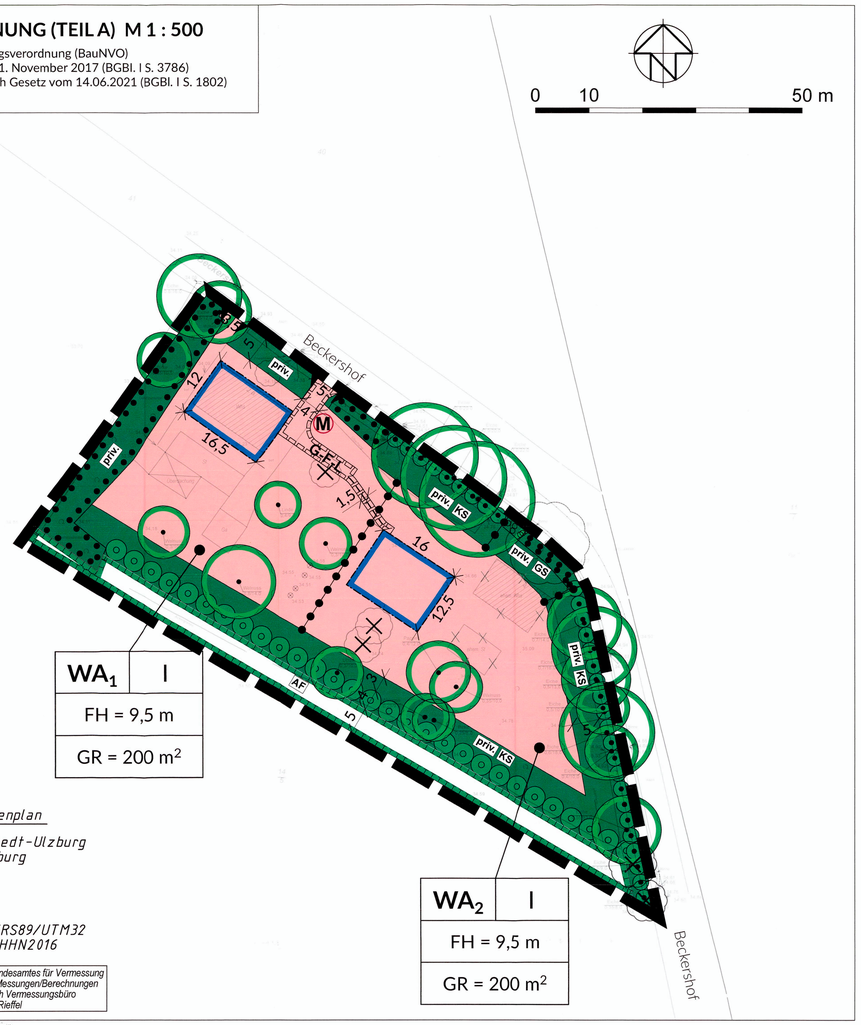
Satzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg über den Bebauungsplan Nr. 160 "Südwestlich Beckershof"

Für das Gebiet: "südlich und westlich der Straße „Beckershof“ und nordöstlich der Flur Hofkoppel"

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 500

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
m.W.v. 23.06.2021



Lage- und Höhenplan

Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Gemarkung: Ulzburg
Flur: 14

Maßstab 1:500

Lagesystem: ETRS89/UTM32
Hohensystem: DHHN2016

Plangrundlage: Daten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation sowie Messungen/Berechnungen aus August 2024 durch Vermessungsbüro Patzelt-Rieffel

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

	Art der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
WA1	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
GR = 200 m²	Grundfläche, als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
FH = 9,5 m	Firsthöhe, als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
	Bauweise und Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Verkehrsflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
5,0	Einfahrtsbereich	
	Grünflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
priv.	Grünflächen, privat	
KS	Zweckbestimmung: Knickschutzstreifen	
GS	Zweckbestimmung: Gehölzschutzstreifen	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
AF	Zweckbestimmung Ausgleichsfläche	
	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
GFL	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger	

	Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB**
	Feldhecke, zum Anpflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Baum, zum Erhalt	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
M	Abstellflächen für Abfallbehälter	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN — § 9 Abs. 6 BauGB

	Knick, zu erhalten, gemäß	§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG S.-H.

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Abgrenzung unterschiedlicher Allgemeiner Wohngebiete / Zweckbestimmungen privater Grünfläche
	Vorhandene Flurstücksgrenzen
z.B. 14/3	Flurstücksbezeichnung
	Vorhandene Gebäude
	zukünftig entfallends Gebäude
	zukünftig entfallender Einzelbaum

Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.0 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude.
Der untere Bezugspunkt (+ 0,00 m) für die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der öffentlichen Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront. (§18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Die festgesetzte Grundfläche im WA1 kann durch Garagen, Stellplätze, Zufahrt- und Wegeflächen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zusätzlich um max. 500 qm überschritten werden.

Die festgesetzte Grundfläche im WA2 kann durch Garagen, Stellplätze, Zufahrt- und Wegeflächen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zusätzlich um max. 400 qm überschritten werden.

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.3 Die maximal zulässige Firsthöhe kann ausnahmsweise von Gebäudeteilen, die im Verhältnis zum gesamten Baukörper nur von untergeordneter Größe sind, um bis zu 1,0 m auf maximal 5 Prozent der jeweiligen Dachfläche überschritten werden. Die flächige Begrenzung gilt nicht für Anlagen der solaren Energiegewinnung. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die Baugrenzen können durch vollvergleaste Wintergärten, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Windfänge bis zu einer Tiefe von 3 Metern überschritten werden.

3.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in den festgesetzten privaten Grünflächen.

4.0 Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

5.1 Die festgesetzten Knickschutzstreifen (5 m) sind dauerhaft von Bebauung und Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie Anlagen) freizuhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie Versiegelungen und Leitungsverlegungen sind unzulässig.

5.2 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Blühstreifen zu entwickeln. Hierfür ist der Bereich aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen, mit blütenreicher Ansaat (Regiosaatgut gem. § 40 BNatSchG mit mind. 30% Kräuteranteil) zu begrünen und einmal jährlich in der zweiten Jahreshälfte zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

5.3 Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen 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.

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

5.5 Das auf den Wohngebietsflächen anfallende Oberflächenwasser ist, soweit technisch möglich, auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

5.6 Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.

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

5.8 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 Gehölzbestände ist zu vermeiden.

6.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

6.1 Für nicht überdachte Pkw-Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen ist je angefangene 4 Stellplätze ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Baumpflanzgruben innerhalb von befestigten Flächen 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.

6.2 Die in den WA zulässigen Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis 15° Neigung sind mit einer mindestens 10 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. Der Anteil der Begrünung muss auf mindestens 70 % der jeweiligen Dachfläche erfolgen.

6.3 Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

6.4 Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindest-qualitäten zu verwenden (Arten: siehe Pflanzenliste):

a) Einzelbäume an Stellplätzen
standortgerechte, mittelkronige Laubbaumarten;
Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang

b) Freiwachsende Hecken
standortgerechte, heimische und gebietseigene Laubholzarten;
Sträucher, verpflanzt, 60/100 cm;
zweireihig mit einem Pflanzabstand von 1,0 m in der Reihe und einem Abstand von 1,0 m zwischen den Reihen

c) Feldhecken
standortgerechte, heimische und gebietseigene Laubholzarten;
Strauchanten: Sträucher, verpflanzt, 60/100 cm;
Baumarten: Heister, 2 x verpflanzt 100/125 cm;
zweireihig versetzt mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und einem Abstand von 1,0 m zwischen den Reihen

6.5 Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen gemäß 6.4 im Plangebiet vorzunehmen.

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

7.1 Innerhalb der festgesetzten Kronenbereiche einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie Anlagen), Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und sonstige Versiegelungen unzulässig. Wege, Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu verlegen. Abweichungen von den Schutzzonen sind ausnahmsweise zulässig, wenn auf der Grundlage einer Ausnahmegenehmigung der Baumschutzsatzung oder der Genehmigung von der Gemeinde 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.

7.2 Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen gemäß 6.4 im Plangebiet vorzunehmen.

HINWEISE

Artenschutzrechtliche Hinweise:

Entfernen von Gehölzen sowie Fällung von Einzelbäumen 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 Brutvogel- und Fledermausvorkommen durch eine fachkundige Person

Gebäudeabrisse im Winter zwischen dem 01.12. sowie dem 28./29.02. ohne weitere Kontrolle möglich, außerhalb dieser Zeit nur nach vorheriger Überprüfung und Ausschluss von Brutvogel- und Fledermausvorkommen durch eine fachkundige Person

Bei Gebäudeabriss: Ortsnahe und fachgerechte Installation von drei Nisthöhlen als Ausgleich für den Verlust von drei Fortpflanzungsstätten von Höhlenbrütern

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 sind von jeglichem Lagerbetrieb freizuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungsausschusses vom 17.06.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Umschau am 29.06.2024

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte vom 03.03.2025 bis 04.04.2025 durch Einstellung der Unterlagen auf der gemeindlichen Internetseite www.henstedt-ulzburg.de. Zusätzlich wurden die Planentwürfe während der Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.02.2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in seiner Sitzung am 22.09.2025 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die Internetadresse und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am 11.10.2025 in der Umschau ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung sowie die vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2025 bis 14.11.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben die genannten Unterlagen im gleichen Zeitraum während der Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegen.
Der Inhalt der Bekanntmachung wurde mit den zu veröffentlichenden Unterlagen auf folgendem Internetportal zugänglich gemacht: www.henstedt-ulzburg.de.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 10.10.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Henstedt-Ulzburg, den 13.10.2025 Siegel — Ulrike Schmidt, Bürgermeisterin

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.02.2026 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Gemeindevertretungs hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.02.2026 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 10.03.2026 Siegel — Ulrike Schmidt, Bürgermeisterin

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Henstedt-Ulzburg, den 20.03.2026 Siegel — Ulrike Schmidt, Bürgermeisterin

09. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und 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 am 27.03.2026 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 27.03.2026 in Kraft getreten.

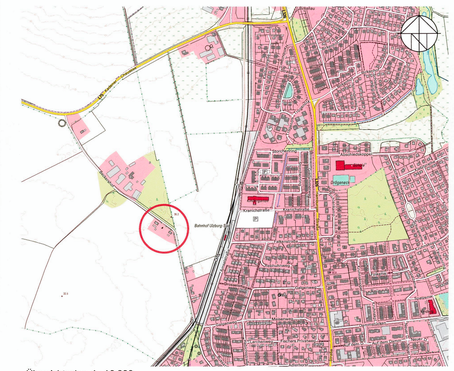
Henstedt-Ulzburg, den 30.03.2026 Siegel — Ulrike Schmidt, Bürgermeisterin

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

Norderstedt, den 26.03.2026 — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.02.2026 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 160 "Südwestlich Beckershof" für das Gebiet: südlich und westlich der Straße „Beckershof“ und nordöstlich der Flur Hofkoppel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan 1 : 10.000

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 160 "SÜDWESTLICH BECKERSHOF"

Für das Gebiet:
"südlich und westlich der Straße „Beckershof“ und nordöstlich der Flur Hofkoppel"

Endgültige Planfassung
(24.02.2026 Gemeindevertretung)

040 – 44 14 19
Graumannsweg 69
22087 Hamburg
www.archi-stadt.de
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG entwickeln und gestalten