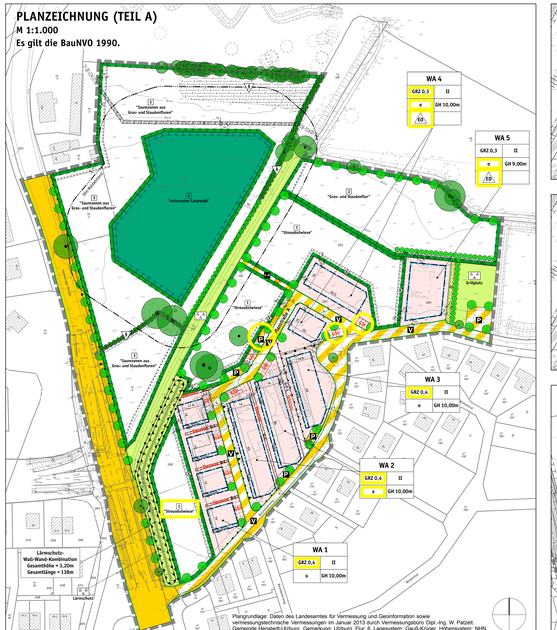
SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 96 „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)"

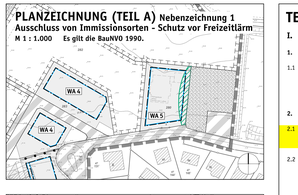
PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1:1.000
Es gilt die BauNVO 1990.

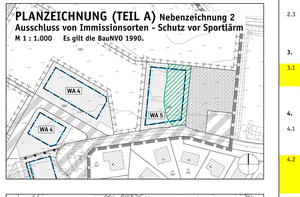


Plangrundlage: Daten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation sowie vermessungstechnische Vermessungen im Januar 2013 durch Vermessungsbüro Dipl.-Ing. W. Patzelt. Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Gemarkung: Ulzburg. Flur: 6. Lagesystem: Gauß-Krüger. Höhensystem: NHN.

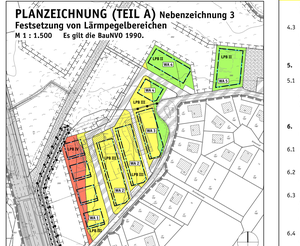
PLANZEICHNUNG (TEIL A) Nebenzeichnung 1
Ausschluss von Immissionsorten - Schutz vor Freizeitlärm
M 1 : 1.000 Es gilt die BauNVO 1990.



PLANZEICHNUNG (TEIL A) Nebenzeichnung 2
Ausschluss von Immissionsorten - Schutz vor Sportlärm
M 1 : 1.000 Es gilt die BauNVO 1990.



PLANZEICHNUNG (TEIL A) Nebenzeichnung 3
Festsetzung von Lärmpegelbereichen
M 1 : 1.500 Es gilt die BauNVO 1990.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18–22 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß, zum Beispiel 0,4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zum Beispiel 2 Vollgeschoss (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

GH 10,0m — Gebäudehöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, zum Beispiel 10,0 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) / abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED — Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

GH — Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 12 und § 21a BauNVO)

WA — Flächen für Gemeinschaftswohnwege (§ 14 und § 21a BauNVO)

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

SichFl — Knickschutzstreifen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsberuhigter Bereich

öffentlicher Fuß- und Radweg

öffentlicher Parkplatz

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt / Einfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Hauptabwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung

Parkanlage

Lärmschutzanlage

Grillplatz

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

Erhalt von Bäumen

Erhalt von Flächen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sumpf, zu erhalten; gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz

Knick, zu erhalten; gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 21 Landesnaturschutzgesetz

30m Waldabstand gemäß § 24 Landeswaldgesetz

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

Verkehrsgrün im Bereich von Straßenverkehrsflächen/ Verkehrsgrün im Bereich von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bestehende Flurstücksgrenze / Flurstücksbezeichnung

Bestandsgebäude

Bestehende Geländehöhe bezogen auf NN, z. B. 29,56 m

Höhenlinien

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

Anlage eines landschaftstypischen Knicks mit Überhältern

Anpflanzung von Einzelbäumen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern

Kennzeichnung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Knick, zu erhalten; gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 21 Landesnaturschutzgesetz

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

L — mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Verwendung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutz-Wall-Wand-Kombination, mit Angabe zur Höhe und Länge, Gesamthöhe 3,20 m; Gesamtlänge 138 m

Bereich, in dem Immissionsorte gemäß der Text Nr. 7.1 und 7.2 ausnahmsweise ohne Fenster von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglast zulässig sind

LPB II — Lärmpegelbereich II

LPB III — Lärmpegelbereich III

LPB IV — Lärmpegelbereich IV

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 6 BauNVO, § 4 Abs. 3 BauNVO)

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

~~2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO höchstens bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)~~

2.2 Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe sind der höchste Punkt der Oberkante des Gebäudes (Dachhaut bzw. Attika bzw. Oberkante Aufbauten) und mit +0,00 m die Oberkante der Straße oder der Fahrbahnmitte, die jeweiligst Grundstück erschließt gemessen in der Mitte der Grundstückfront. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3 Zur Installation von Solaranlagen darf die in der Planzeichnung angegebene Höhe baulicher Anlagen um maximal 0,50 m überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 6 BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1. Nr. 2 BauGB)

3.1 In Allgemeinen Wohngebiet WA2, für das abweichende Bauweise festgesetzt ist, gelten die Grenzzüstände der offenen Bauweise. Die Länge der Gebäude darf höchstens 30 m betragen. (§ 9 Abs. 1. Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)

~~4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 ist die Anlage von Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, ohne Einhalten der Baugrenzen auf den Baugrundstücksflächen zulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 1 und 4 BauNVO; § 19 Abs. 4 BauNVO; § 23 Abs. 3 BauNVO)~~

4.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA5 sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 23 Abs. 5 BauNVO)

5. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

5.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind nur Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) zulässig. Garagen sind in den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze unzulässig. (§ 9 Abs. 1. Nr. 22 BauGB)

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

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

6.2 Unabhängig vom Fahrverkehr gefüllte Fugbreite sind in wassergebundenem Belag herzustellen. Ein Pflasterstreifen bis zur Hausfront ist zulässig.

6.3 Grundstückszufahrten, Stellplätze und Parkplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.

6.4 Drainagen sowie bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsrelevanten Grundwasserspiegels bzw. von Stauwasserständen führen, sind unzulässig. Kurzfristig erforderliche Grundwasserabsenkungen sind während der Vegetationsperiode (01.03. – 01.11.) nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen Schäden der benachbarten Vegetation ausgeschlossen werden.

6.5 Das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop (Sumpf) ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

6.6 Die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten und planzeichnerisch festgesetzten Knicks sind zu erhalten. Für zu erhaltende Knicks sind bei Bedarf geeignete Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben.

6.7 Neu anzulegende Knicks sind wie folgt herzustellen: 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 Bepflanzung ist gemäß Text Nr. 8.10 b) auszuführen.

6.8 Die fachgerechte Pflege der Knicks ist zu gewährleisten.

6.9 Neu entstehende Knickenden sind mit Überboden abzuböschen. Freiliegende Wurzeln der angrenzenden Gehölze sind gemäß DIN 18920 fachgerecht zu versorgen.

6.10 Die Knickschutzstreifen sind als Wiesenflächen anzulegen. Innerhalb der Knickschutzstreifen sind das Relief und der Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig.

6.11 Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind von Erschließungsbeginn abzäunen. „Jeglicher Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb sowie die Verbringung von Aushub sind nicht zulässig. Relief und Boden sind zu erhalten. Davon ausgenommen sind die auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „1" festgesetzten Strauchanpflanzungen unmittelbar im Anschluss an die Baugebiete bzw. die Erschließungsflächen.

6.12 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „1" ist als Streuobstwiese aus alten, robusten Obstarten und -sorten zu entwickeln. Die Bepflanzung ist gemäß Text Nr. 8.10 d) auszuführen. Die Fläche ist im übrigen als artenreiche Wiesenfläche anzulegen. Die Eiche Nr. 272 ist mit Stammschäden und Totholz in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „1" zu erhalten.

6.13 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „2" ist als Grün- und Staudenfarm zur Erhalt der prägenden Weiden zu entwickeln.

6.14 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „3" sind als Saumzonen aus Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Eingelagerte gesetzlich geschützte Biotope sind entsprechend ihren Biotoptypen zu entwickeln. Die Gehölzanpflanzung entlang der Bestandsbebauung an der Hamburger Straße ist gemäß Text Nr. 8.10 c) auszuführen.

6.15 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "4" ist als naturnaher Laubwald anzulegen und zu entwickeln. Die Bepflanzung ist gemäß Text Nr. 8.10 a) auszuführen.

6.16 Die bestehenden Holzstapel, die als Ausweichquartiere für die überjährige Winterruhestätte der Rauhautfledermaus am Rand des Bolzplatzes bereits aufgestapelt wurden, sind in die angrenzende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „2" umzusetzen.

6.17 Vorgezogen vor Abriss des Haupthauses der alten Hofstelle sind fünf Fassadenflachkästen für Fledermäuse aus Holzbeton (zwei Sommerkästen, drei Winterkästen) an bestehenden Gebäuden in einer Entfernung von maximal 500 m zur alten Hofstelle anzubringen. Die Anbringung soll bevorzugt an süd- oder südöstlichen Fassaden erfolgen.

6.18 An den Neubauten im Plangebiet sind mindestens fünf Künstliche Fledermausquartiere in die Gebäudefassaden in süd- oder südöstlicher Ausrichtung zu integrieren.

7. Flächen für besondere Anlagen und Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Verwendung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die benannte DIN-Vorschrift kann in der Gemeindeverwaltung zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

7.1 Schutz vor Freizeitlärm
Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen im allgemeinen Wohngebiet vor Freizeitlärm sind innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Bereiches an den dem gepflanzten Grünplatz zugewandten Gebäudefassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren.

7.2 Schutz vor Sportlärm
Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen im allgemeinen Wohngebiet vor Sportlärm sind innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Bereiches an den dem bestehenden Bolzplatz zugewandten Gebäudefassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren.

7.3 Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm
Zum Schutz von ebenerdigen befestigten Außenwohnbereichen wie Terrassen sowie der Erdgeschosse vor Verkehrslärm wird die in der Planzeichnung dargestellte aktive Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe von 3,2 m über Straßengradiente und mit einer Gesamtlänge von 138 m entlang der Hamburger Straße (L 326) festgesetzt.

In den Übergeschossen sind befestigte Außenwohnbereiche wie Balkone und Loggien innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 in Richtung der Hamburger Straße (L 326) geschlossen auszuführen.

Außenwohnbereiche in Richtung der Hamburger Straße (L 326) sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

7.4. Festsetzung von Lärmpegelbereichen
Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm (Straße und Schiene) werden für Neu-, Um- und Ausbauten die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

In den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in der nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 erfüllt werden.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenhaute der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) nachzuweisen.

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

7.5 Festsetzung schallgedämmter Lüftungen
Zum Schutz der Nachtruhe sind aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) nachts, in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 die Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere gewährleistet, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Beurteilungspegel resultieren.

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

8.1 Für die anpflanzenden Gegebenheiten festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang (StU)
Sträucher: 2 x verpflanzt, 60/100 cm

8.2 Die festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Straßen sowie in Bereich der Gemeinschaftsstellplatzanlagen kann mit Rücksicht auf erforderliche Grundstückszufahrten und Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen variabel vorgenommen werden. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl von Bäumen pro Straßenabschnitt und Gemeinschaftsanlage ist einzuhalten. Innerhalb eines Abschnitts sind gleichartige Baumarten zu verwenden.

8.3 Im Zusammenhang mit den Gemeinschaftsstellplätzen ist grundsätzlich je 4 angefangener Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Bereits standortlich festgesetzte Baumpflanzungen sind darauf anrechenbar.

8.4 Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb bzw. am Rand befestigter Flächen sind:
a) Pflanzgruben mit mindestens 12 m² durchwurzelbaren Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m mit geeignetem Substrat herzustellen, welches bei Verdichtung zum Erreichen der Tragfähigkeitsanforderungen an den Baugrund der vorgesehenen befestigten Flächen einen ausreichenden Wasser- und Lufthaushalt gewährleistet;
b) Baumscheiben von mindestens 6 m² Fläche herzustellen und dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen;
c) die Baumscheiben durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern (Rammschutz).
d) Standorte für Leitungen, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

8.5 Die gemeinschaftsstellplätze und die öffentlichen Parkplätze sind in den Randbereichen mit mindestens 1,20 m hohen Hecken oder freiwachsenden Sträuchern zu begrünen. Die Pflanzflächen für die randliche Eingrünung sollen eine Mindestbreite von 1 m aufweisen.

8.6 Für die an öffentlichen Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen angrenzenden Einfriedungen sind ausschließlich geschnittene Hecken aus Laubgehölzen mit max. 1,80 m Höhe oder freiwachsende Laubsträucher zulässig. Zulässige Zäune müssen der privaten Grundstücken zugewandt sein und dürfen 1,20 m Höhe nicht überschreiten.

8.7 Dächer von Sammelcarports sowie Carports und Garagen von mehr als 25 m² Größe sind vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft zu begrünen.

8.8 Lärmschutzwälle und -wände sind dauerhaft zu begrünen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind. Die Bepflanzung ist gemäß Text Nr. 8.10 b) auszuführen.

8.9 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind durch Tiefgaragen lediglich unterbaute Baugrundstücksflächen, die nicht überbaut, befestigt oder für technische Anlagen genutzt werden, mit einer Pflanzsubstratdicke von mindestens 0,20 m herzustellen und zu begrünen.

8.10 Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Qualitäten und Pflanzdichten zu verwenden:

a) naturnaher Laubwald (Maßnahmenfläche "4")
Aufforstung mit standortgerechten, gebietseigenen Baum- und Straucharten auf der Grundlage der forstlichen Standortkartierung

b) Knicks
Überhälter: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm StU
sonst. Baumarten: Heister, 2 x verpflanzt, 125/150 cm
Straucharten: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60/100 cm
Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,8 m auszuführen. Auf je 40 m Knicklänge ist ein Überhälter zu pflanzen.

c) Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern (Maßnahmenfläche „3")
Baumarten: Heister, 2 x verpflanzt, 125/150 cm
Straucharten: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60/100 cm
Die Pflanzung ist mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 1,5 m² auszuführen.

d) Obstbäume (Maßnahmenfläche „1")
Obstbaumhochstämme oder -halbstämme, 10-12 cm StU
Pflanzung im Abstand von 10-15 m

8.10 Fortsetzung:

e) Bäume
Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm StU

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

g) Strauchpflanzungen
Straucharten: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60/100 cm

h) Bepflanzung der Lärmschutzwälle/ -wände
Baumarten (25%): Heister, 2 x verpflanzt, 125/150
Straucharten(75%): Sträucher, 2 x verpflanzt, 60/100 cm
Die Pflanzung ist mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 1,5 m² auszuführen. Auf mindestens jeweils 100 m² ist zusätzlich ein Baum als Solitär zu pflanzen.
Bäume: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, 14-16 cm StU
Wandflächen sind beispielsweise zu begrünen. Alle 2 m ist mindestens eine Schling- oder Kletterpflanze zu pflanzen.

Es sind vornehmlich Gehölze aus heimischer Herkunft zu verwenden.

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

9.1 Für die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm StU
Sträucher: 2 x verpflanzt, 60/100 cm

9.2 Innerhalb der Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Charakter der vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

9.3 Dauerhafte Geländeauffhöhungen oder -abgrabungen sind im Wurzelbereich (Kronentraufbereich zzgl. 2m) von zum Erhalt festgesetzten Bäumen unzulässig.

9.4 Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche zu erhaltender Gehölze zu verlegen.

10. Festlegung und Zuordnen der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

10.1 Den Eingriffen aus den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5, den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Lärmschutzanlage und Grillplatz werden
a) die Herstellung der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern,
b) die Anpflanzung von 30 Einzelbäumen,
c) die Begrünung der Lärmschutzwände/ -wände gemäß Text Nr. 8.8,
d) das Umsetzen der Holzstapel als Ausweichquartiere für Rauhhautfledermäuse aus dem Bereich des Grillplatzes in den Bereich der nach § 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „2" gemäß Text Nr. 6.16,
e) die vorgezogene Anbringung von fünf Fassadenflachkästen für Fledermäuse gemäß Text Nr. 6.17,
f) die Herstellung von fünf künstlichen Fledermausquartieren integriert in die Gebäudefassaden der Neubauten gemäß Text Nr. 6.18,
g) die Herstellung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „1" (mit einem Anteil von ~~4.745 m² des Ausgleichsflächenwertes von 5.145 m²~~ und
~~h) die Herstellung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „4" (mit einer Flächengröße/ einem Ausgleichsflächenwert von 400 m²~~
als Ausgleich zugeordnet.

10.2 Den Eingriffen aus der Straßenverkehrsfläche Hamburger Straße werden
a) die Anpflanzung von 18 Straßenbäumen,
b) die Neuanlage von Knicks auf 10 laufenden Metern Länge in der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „2" und
c) die Herstellung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „1" (mit einem Anteil von 400 m² ~~des Ausgleichsflächenwertes von 5.145 m²~~
als Ausgleich zugeordnet.

10.3 Die im Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 festgesetzte
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „7" mit einer Flächengröße/ einem Ausgleichsflächenwert von 5.660 m²,
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „7" mit ~~einer Flächengröße/ einem Ausgleichsflächenwert von 13.600 m²~~ und
die Neuanlage von Knicks auf 200 laufenden Metern Länge
werden dem Ökokonto der Gemeinde Henstedt-Ulzburg zugeordnet und stehen für künftige Ausgleichserfordernisse zur Verfügung.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

1. Gestalterische Festsetzungen

11.1 Fassadengestaltung
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Gebäude mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen, hellen Vormauersteinen oder hellen Putzflächen zu gestalten. Teilflächen von bis zu 50% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA4 und WA5 sind auch Holzhäuser zulässig.

11.2 Dachgestaltung
Bei Dacheingängen ab 21° sind die Dächer nur mit Pfannen in roten, rotbraunen und schwarzen Farbtönen einzudecken. Solaranlagen sind zulässig. Dauerhaft und extensiv begrünte Dächer sind zulässig.

11.3 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen
Garagen, ausgenommen Carports aus Holz, sind in Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen. Nebenanlagen sind im Vorgaugsquartiers zulässig.

Die Abrisswarbeiten der Scheune der alten Hofstelle sind vom 1.7. bis zum 28.2. eines Jahres zulässig: mit Rücksicht auf die Brutzeit der meisten Vogelarten von 1.7. bis zum 28.2. eines Jahres zulässig.

Baumschutzsatzung
Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Für im Baugenehmigungsverfahren zu beantragende Fällungen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen auf den Einzelbedarf nach Baumschutzverordnung anrechenbar.

Gehölzschnitt
Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.

An den festgesetzten Bäumen erforderliche Schnittmaßnahmen in der Baumkrone, Wurzelbehandlungen sowie die Behandlung von Schäden am Stamm dürfen ausschließlich durch einen qualifizierten Baumpfleger durchgeführt werden.

Beachtung DIN 18916
Bei Pflanzmaßnahmen sind die Normvorschriften der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten" (Stand August 2002) zu beachten, anzuwenden und einzuhalten.

Beachtung DIN 18920, RAS-LG-4
Bei Baumaßnahmen sind die Normvorschriften der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (Stand Juli 2014) zu beachten, anzuwenden und einzuhalten.

Zu erhaltende Knicks und zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzbaumschutzmaßnahmen und der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften (DIN 18920, RAS-LG-4) zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

11.4 Gehölzlisten Fortsetzung:

a) Alte, robuste Obstsorten
Empfehlenswerte alte Obstsorten für die