

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung für das Land S-H (v. 22.01.2009) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom XX.XX.2020 folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 "Nördlicher Bussardweg" für das Gebiet zwischen Hafentraße und Bussardweg (Flurstücke 28/7, 29/11, 29/9 (teilw.) sowie 111/10 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Hanerau-Hademarschen), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke (wird ergänzt)

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom XX.XX.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am XX.XX.2020 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am XX.XX.2020 in Form einer Bürgerinformation durchgeführt.
3. Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) BauGB am XX.XX.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am XX.XX.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2020 bis XX.XX.2020 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dass Stellungnahmen während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Pressemitteilung am XX.XX.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach §3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter der Adresse "....." unter "..., sowie unter "....." eingestellt und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein "http://danord.gdi-sh.de" öffentlich zugänglich gemacht.

Ort, Datum Siegel Amt/Gemeinde Unterschrift Bürgermeister

6. Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am XX.XX.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am XX.XX.2020 geprüft und miteinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der katastermäßige Bestand am XX.XX.2020 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Ausgeschlossen ist die Lage der Knicks, der OD-Grenze, der Anbauverbotszone sowie der Fahrbahnkante und der Böschungen.

Ort, Datum Unterschrift ÖbV

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am XX.XX.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Ort, Datum Siegel Amt/Gemeinde Unterschrift Bürgermeister

10. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ort, Datum Siegel Amt/Gemeinde Unterschrift Bürgermeister

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung, die Internetadresse der Gemeinde 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 XX.XX.2020 bis XX.XX.2020 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 XX.XX.2020 in Kraft getreten.

Ort, Datum Siegel Amt/Gemeinde Unterschrift Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE HANERAU-HADEMARSCHEN - BEBAUUNGSPLAN NR. 22 "WOHNGEBIET NÖRDLICHER BUSSARDWEG"
FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN HAFENSTRAÙE UND BUSSARDWEG (Flurstücke 28/7, 29/11, 29/9 (teilw.) sowie 111/10 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Hademarschen)

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Textliche Festsetzungen

- 1. Art der Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5) BauNVO)**
Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Schank- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2. Maß der Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 2 LBO SH)**
Im WA2 und WA3 ist der Ausbau des Geschosses über dem zweiten oberirdischen Vollgeschoss gemäß LBO Schleswig-Holstein nicht zulässig.
- 3. Grundstücksgrößen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
Im WA2 werden folgende Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt:
für Einzelhäuser 600 m²
für Doppelhaushälften 500 m²
Für Reihenhäuser und Hausgruppen im WA3 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m² festgesetzt.
- 4. Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)**
Bauliche Anlagen im WA1 dürfen 11,5 m Firsthöhe nicht überschreiten. Bauliche Anlagen im WA2 und im WA3 dürfen 9 m Firsthöhe nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Firsthöhen ist jeweils die mittlere Höhe der vor dem Baugrundstück gelegenen befahrbaren Verkehrsfläche.
- 5. Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
In den Einzelhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusernabschnitten der allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 ist jeweils nur eine Wohneinheit zulässig.
- 6. abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO)**
Die Länge der Hauptgebäude darf in den allgemeinen Wohngebieten folgende Werte nicht überschreiten:
• WA1 - 30 m
• WA2 - 20 m
• WA3 - 27 m.
- 7. Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
Auf den Grundstücksflächen des WA2 und des WA3 sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze anzulegen.

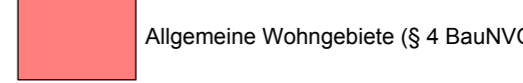
- 8. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
Vor den Knicks ist jeweils ein 3 m breiter Streifen vor dem Knickfuß von Versiegelung, Lagerflächen, Pflanzschalen, Bebauung durch Gartenhäuschen, Schuppen o. ä. Bauten freizuhalten und gärtnerisch als Rasen, Wiese oder ähnliches zu nutzen.
- 9. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB i. V. m. § 55 (2) WHG)**
Auf der entsprechend festgesetzten Fläche ist ein Becken zur Rückhaltung des Regenwassers in erdgebundener Bauweise herzustellen. Die Fläche ist naturnah zu bepflanzen oder anzusäen und einzuzäunen.
- 10. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (3) LBO S-H)**
 - 10.1** Fassaden sind ausschließlich in Ziegelmauerwerk, Holz und Putz in den Farben rot, rotbraun, braun und rotbunt (nur Ziegel) sowie Gelb oder Weiß zulässig. Metall ist nur als untergeordnete Fassadenelemente (weniger als 50%) zulässig.
 - 10.2** Als Dachformen sind Sattel-, Zelt-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dacheindeckung ist in roten, rot-braunen, schwarzen oder dunkelgrauen (anthrazit) Ziegeln oder Dachsteinen zulässig.
 - 10.3** Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig.
 - 10.4** Die Dachneigung zweigeschossiger Gebäude darf 20 Grad nicht überschreiten.
 - 10.5** Garagen und Carports mit bis zu 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.
 - 10.6** Grundstückseinfriedungen zur Straßenfront sind nur als blickdurchlässige Zäune oder als Hecken zulässig. Eine Kombination von Hecke und Zaun ist sowohl zur Straßenfront als auch zwischen den Grundstücken zulässig. Als Heckenpflanzen sind heimische Laubgehölze zu verwenden. Bei engmaschigen Zäunen ist von der Unterkante bis zum Erdboden ein Zwischenraum von 10 cm für Kleintiere zu belassen. Einfriedungen zur Straßenfront dürfen eine Höhe von max. 1,2 m nicht überschreiten. Der Bezugspunkt für die Höhe ist die vor dem Grundstück liegende Verkehrsfläche.

- 11. Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):**
Die öffentliche Grünfläche „Knickschutz“ ist als kräuterreiche Wiese mit gebietsheimischen Saatgut einzusäen und extensiv 2-mal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Entlang der Grundstücksgrenzen zum WA 2 ist ein Wildschutzzaun anzulegen.
 - 12. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB):**
Im Straßenraum sind in regelmäßigen Abständen sechs Pflanzinseln mit mind. 6 m² Fläche anzulegen. Dort ist genug Pflanzfläche für jeweils einen Kleinbaum zu schaffen.
 - 13. Vermeidung von sog. „Schottergärten“ (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB i. V. m. § 8 (1) LBO SH)**
Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten), die nicht für Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Abdeckungen von mehr als 10% der Vegetationsflächen mit Kies, Steinen und/oder Schotter jeder Art als Mittel der gärtnerischen Gestaltung.
- Hinweise**
1. Zur Nutzung der privaten Grundstücksflächen wird auf § 8 (1) der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H, v. 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6)) verwiesen. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
 2. Gemäß § 15 (1) Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein (DSchG S-H, 2015) gilt:
„(1) 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.“

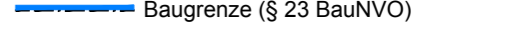
LEGENDE

FESTSETZUNGEN (PlanzV 90)

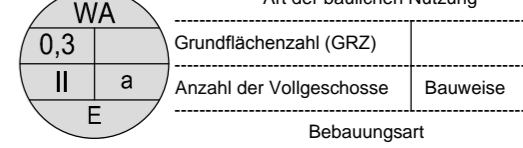
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)



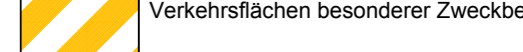
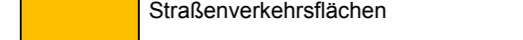
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



Füllschema der Nutzungsschablone



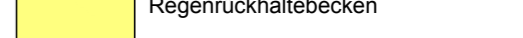
Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



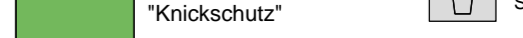
Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)



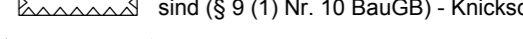
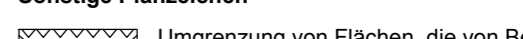
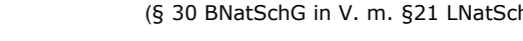
Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)



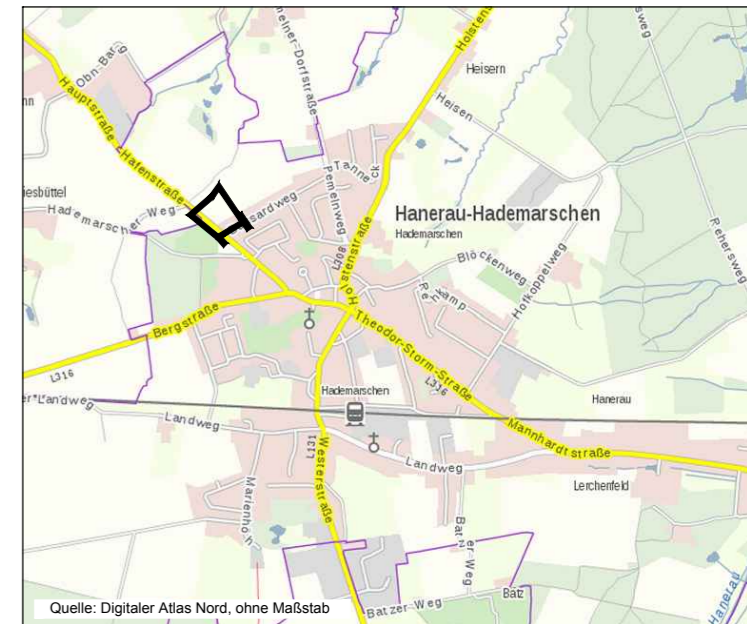
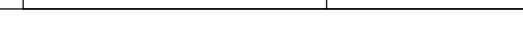
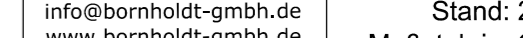
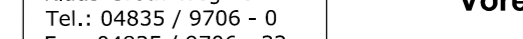
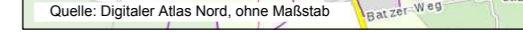
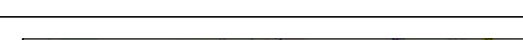
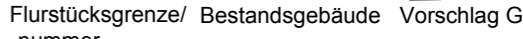
nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)



Sonstige Planzeichen



Darstellungen ohne Normcharakter



BORNHOLDT
 Ingenieure GmbH
 25767 Albersdorf
 Klaus-Groth-Weg 28
 Tel.: 04835 / 9706 - 0
 Fax: 04835 / 9706 - 32
 info@bornholdt-gmbh.de
 www.bornholdt-gmbh.de

Gemeinde Hanerau-Hademarschen
 Bebauungsplan Nr. 22
 "Wohngebiet Nördlicher Bussardweg"
Vorentwurf
 Stand: 26.02.2020
 Maßstab im Original: 1:1.000