

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 Hafenstraße und Bussardweg (Flurstücke 28/7, 29/11, 29/9 (teilw.) sowie 111/10 (teilw.)), Flur 11, 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 ausgelegt. 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 ObvI

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 HAFENSTRASSE UND BUSSARDWEG (Flurstücke 28/7, 28/15 (teilw.), 29/11 (teilw.) sowie 111/10 (teilw.)), Flur 11, 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.

7.2 Im WA1 ist das Niederschlagswasser von Dächern, Nebenanlagen und Zufahrten auf den Grundstücken mit geeigneten Maßnahmen zu versickern, zu sammeln und ggf. zur Bewässerung zu verwenden.

kräuterreiche Wiese mit gebietsheimischen Saatgut einzusäen und extensiv 2-mal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Entlang der Grundstücksgrenzen zum WA2 sind Wildschutzzäune anzulegen.

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.

8. Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)
Die Leitungsrechte auf den entsprechend zeichnerisch festgesetzten Flächen gelten zugunsten des Wasserverbandes Süderdithmarschen. Die Leitungsrechte umfassen auch das Recht zur Unterhaltung der unterirdisch verlegten Leitung. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

11. 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.

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.

9. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (3) LBO S-H)
9.1 Fassaden sind ausschließlich in Ziegelmauerwerk, Holz und Putz in den Farben rot, rotbraun, braun und rotbraun (nur Ziegel) sowie gelb oder weiß zulässig. Metall ist nur als untergeordnete Fassadenelemente (weniger als 50%) zulässig.

12. 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.

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.

9.2 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.

13. Dachbegrünung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Garagen und Carports in den Allgemeinen Wohngebieten sind nur mit Flachdächern mit maximal 10 Grad Dachneigung zulässig. Die Flachdächer sind vollflächig extensiv zu begrünen.

5. 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.

9.3 Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig.

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 wasserabschöpfend zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

6. Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Auf den Grundstücksflächen des WA2 und des WA3 sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze anzulegen.

9.4 Die Dachneigung zweigeschossiger Gebäude darf 20 Grad nicht überschreiten.

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.“

7. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr. 14 BauGB i. V. m. § 55 (2) WHG):
7.1. 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.

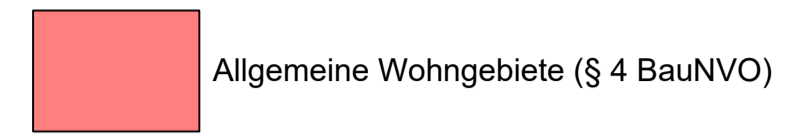
Bei engmaschigen Zäunen ist von der Unterkante bis zum Erdboden ein Zwischenraum von 10 cm für Kleintiere zu belassen.
Einfriedungen zur Straßenfront dürfen eine Höhe von max. 1,2 m nicht überschreiten. Der Bezugspunkt für die Höhe ist die vor dem Grundstück liegende Verkehrsfläche.

10. Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):
Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Knickschutz“ sind als

LEGENDE

FESTSETZUNGEN (PlanzV 90)

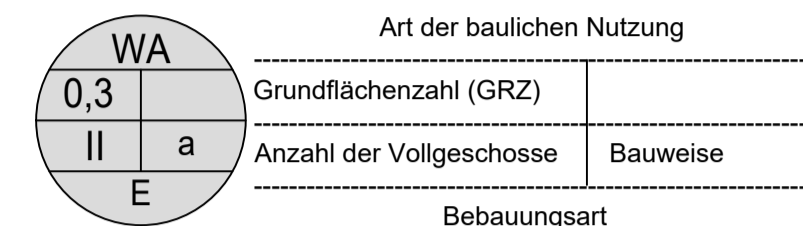
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)



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



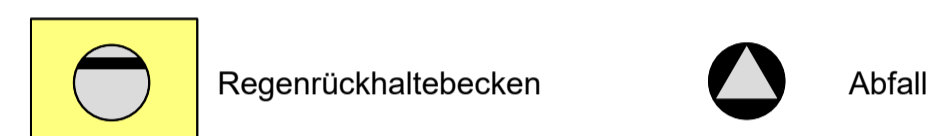
Füllschema der Nutzungsschablone



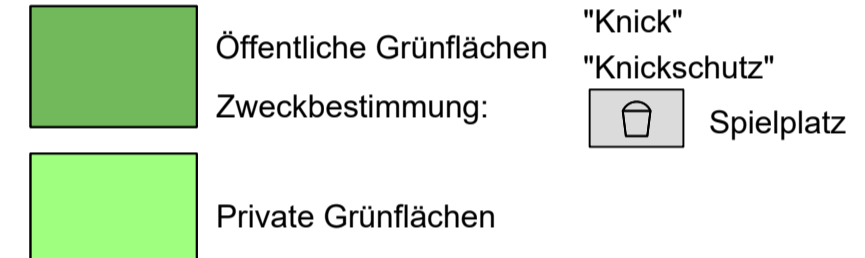
Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



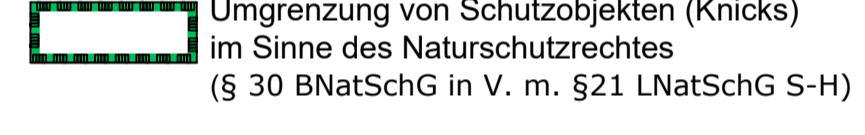
Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Abfallentsorgung (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)



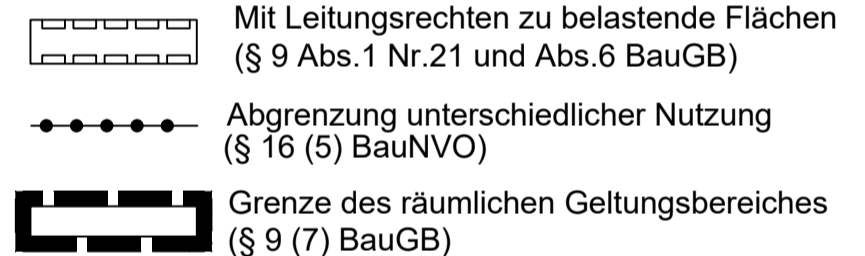
Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)



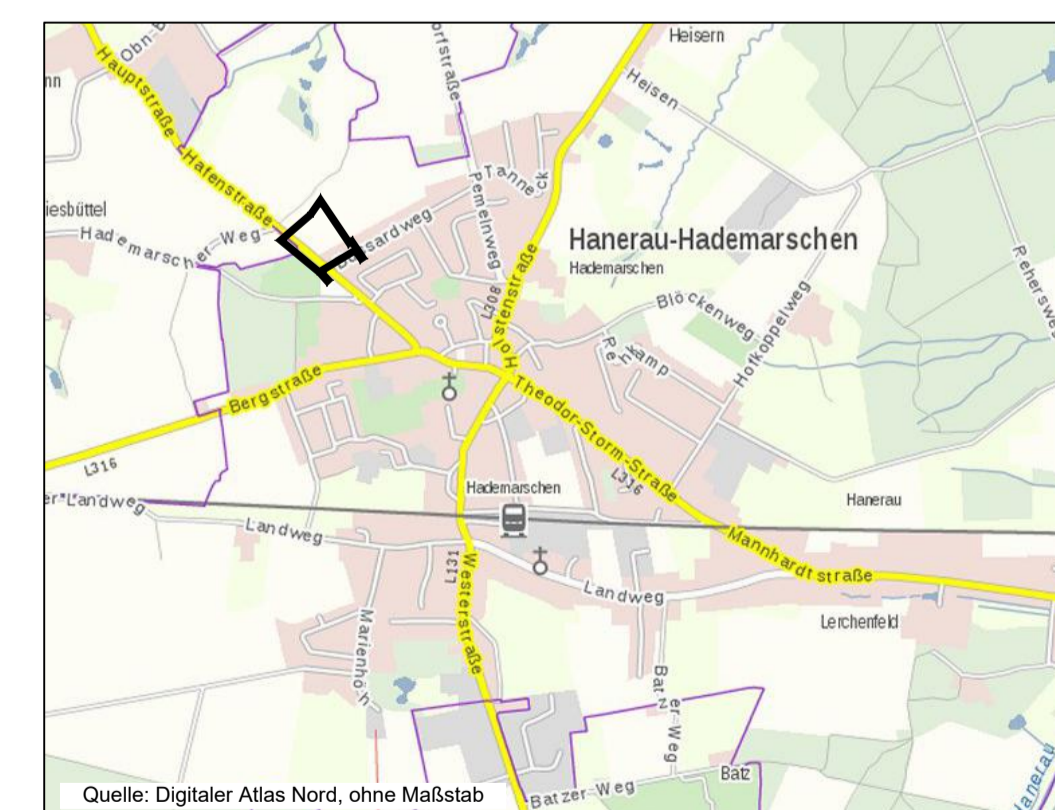
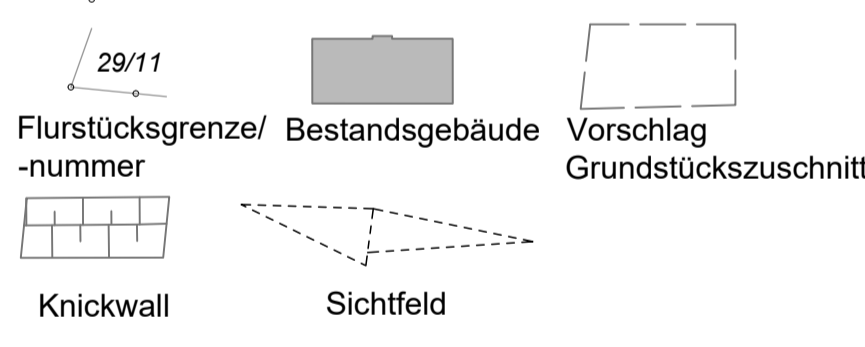
nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)



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"

Entwurf

Stand: 10.06.2020
Maßstab im Original: 1:1.000