SATZUNG DER GEMEINDE HANERAU - HADEMARSCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14

„SÜDWESTLICH MARIENHÖH“

FÜR DAS GEBIET :

SÜDLICH UND ÖSTLICH DES GEMEINDEWEGES IN VERLÄNGERUNG DER STRASSE „MARIENHÖH“, SÜDLICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 „LÜTTENKAMP“ UND NÖRDLICH DER FREIEN LANDSCHAFT

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG vom 18.08. 1997 (BGBl. I, S. 2081) sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H., S. 47ff) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.03.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Hanerau-Hademarschen für das Gebiet „Südlich und östlich des Gemeindeweges in Verlängerung der Straße „Marienhöh“, südlich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Lüttenkamp“ und nördlich der freien Landschaft, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Maßstab	Amtliche Planunterlage	Auftraggeber:
	Planumzer 00 3A1-2 Schrift: Times Jan 06 K2000	00 3A1 OKB 06364
Gemeinde	Hanerau-Hademarschen	
Gemarkung	Hademarschen	
Flur	8	
Höhenbezug	NN	
Gezeichnet	Kruse	
Projekt	B-Plan Nr.14 der Gemeinde Hanerau-Hademarschen „Südwestlich Marienhöh“	

Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Tittel
25524 Itzehoe, Lindenstraße 8a
Tel.: 04821 / 17940
Fax.: 04821 / 179640
E-Mail: info@tittel-vermessung.de

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.07.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Hanerau-Hademarschen vom 14.07.2000 erfolgt.
Hanerau-Hademarschen, den 14. AUG. 2001
Bürgermeister

2. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB'98 ist abgesehen worden. Am 11.07.2000 wurde eine Bürgeranhörung hierzu durchgeführt.
Hanerau-Hademarschen, den 14. AUG. 2001
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.01.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hanerau-Hademarschen, den 14. AUG. 2001
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 19.12.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Hanerau-Hademarschen, den 14. AUG. 2001
Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.02.2001 bis zum 28.02.2001 während folgender Sprechzeiten Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr, Dienstags auch nachmittags von 14.00 bis 16.00 Uhr, Donnerstags auch nachmittags von 14.00 bis 18.00 Uhr § 3 Abs. 2 BauGB'98 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gettend gemacht werden können, am 19.01.2001 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Hanerau-Hademarschen ortsüblich bekanntgemacht worden.
Hanerau-Hademarschen, den 14. AUG. 2001
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 05.04.2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Itzehoe, den 05. 07. 01
Öffentl. best. Verm. - Ing.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.03.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Hanerau-Hademarschen, den 14. AUG. 2001
Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.03.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.03.2001 gebilligt.
Hanerau-Hademarschen, den 14. AUG. 2001
Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Hanerau-Hademarschen, den 2. AUG. 2001
Bürgermeister

10. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.8.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB'98) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB'98) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 7.9.2001 in Kraft getreten.
Hanerau-Hademarschen, den 01. SEP. 2001
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan-zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14	§ 9 Abs. 7 BauGB'98
	Art und Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB'98**
WR	Reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
F mind. 750m²	Mindestgrundstücksfläche von Baugrundstücken	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB'98
GR max. 170m²	Höchstzulässige Grundfläche mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB'98**
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
SD/WD/PD	Satteldach / Walmdach / Pultdach	§ 9 Abs. 4 BauGB'98 i. V. m. § 92 LBO
DN 30°-45°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 4 BauGB'98 i. V. m. § 92 LBO
	Verkehrsflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98**
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98
30	„Tempo 30 - Zone“	
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98
W	Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98
	Grundstückszufahrt max. 4,00 m breit	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98
	Flächen für die Abwasserbeseitigung und Führung von Versorgungsleitungen	**§ 9 Abs. 1. Nr. 13 und 14 BauGB'98**
	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (zugunsten B-Plan Nr. 13 „Lüttenkamp“)	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB'98
RRB	Regenrückhaltebecken	
	kV-Freileitung	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB'98
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	**§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB'98**
ÖFFENTLICH PRIVAT	Grünflächen, privat und öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB'98
G	Grünland mit Wiesen- und Weidennutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB'98
AB	Abstands- und Schutzgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB'98
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung :	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB'98
O	Obstbaumwiese	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB'98
	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB'98
	Bäume und Sträucher als Knick mit Saumstreifen zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB'98
	Bäume und Sträucher als Knick auf Knickwall mit Saumstreifen zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB'98
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	zukünftig fortfallende bauliche Anlagen	
11	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	zukünftig fortfallende Flurstücksgrenze	
	In Aussicht genommener Zuschnitt der Baugrundstücke	
	Gehweg / Fahrbahn	
	Böschung	
49.27	Höhenpunkt	
z.B. WR 1a	Bezeichnung der Teilgebiete	
z.B. A1	Bezeichnung der Ausgleichsflächen	
6,0	Bemaßung in m	
	Flächen für Wald (Erstaufforstung)	
	schematische Darstellung der geplanten Wohnbebauung „Lüttenkamp“	
	III. Nachrichtliche Übernahmen	
	Knick	§ 15b LNatSchG
W	30 m Regelabstand zum Wald	§ 32 Abs. 5 LWaldG i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB'98

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Begrünung der Grundstücke

Auf den privaten Hausgrundstücken ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einer Pflanzgröße von mindestens 14 - 16 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen. Bei Pflanzung von Obstbäumen dürfen abweichend von den zuvor genannten Qualitäten auch Gehölze der Pflanzgröße mindestens 10 - 12 cm Stammumfang als 2 x verpflanzte Hochstämme gepflanzt werden.

2. Befestigte Flächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die Oberflächengestaltung dieser Flächen sind kleinteilige Materialien mit großem Fugenanteil zu verwenden.

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.1 In dem festgesetzten reinen Wohngebiet (WR) darf die Wandhöhe von maximal 4,0 m, bezogen auf die geplante Grundstückszuwegung in Gebäudemitte nicht überschritten werden.
Als Wandhöhe gilt nach § 6 LBO das Maß zwischen Oberkante der geplanten Grundstückszuwegung in Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt) und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte.

1.2 Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen in einer Größe der höchstzulässigen Grundfläche (GR max. 170 m²) zuzüglich der Grundfläche baulicher Anlagen gemäß Ziffer I.2. zulässig.

2. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

In dem festgesetzten reinen Wohngebiet beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 150 m². Für „Pfeifenstielgrundstücke“ ist eine Erhöhung dieser Grundfläche um ½ der Zuwegungsfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Grundstücksgrenze zulässig.

3. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB'98)

In dem festgesetzten reinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Die zweite Wohnung hiervon darf nur in einer der Hauptwohnung untergeordneten Flächengröße im Sinne einer Einliegen- oder Ferienwohnung errichtet werden.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 1a Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 + 20 BauGB'98)

4.1 Für die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden als Maßnahmen folgende Entwicklungsziele ergänzend zur Planzeichnung wie folgt festgesetzt :

- Fläche A1:
3-reihige Pflanzung einer ebenerdigen Hecke in 2,0 m Breite (Pflanzabstand 1,0 m „auf Lücke“; Verwendung von Sträuchern der Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm und Verwendung von Heistern der Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 1,0 m bis 1,5 m).
Es sind 4 als Hochstamm-Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm in 2 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Fläche A2:
Es sind 3 als Hochstamm - Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm in 2 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Fläche A3:
Es sind 7 als Hochstamm-Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm in 2 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den Flächen A1 bis A3 sind jegliche Handlungen verboten, die zu Geländemodellierungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen führen.

4.2 Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB'98 werden die innerhalb des Plangeltungsbereiches festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die außerhalb des Plangeltungsbereiches zur Verfügung stehende Ausgleichsfläche (Gemarkung Hademarschen, Flur 8, Flurstück 11/ 4 teilweise) in einer Flächengröße von 1.500 m² als Ausgleichsfläche den reinen Wohngebiet (WR) und den Verkehrsflächen (Ausbau Spurstatterweg) als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zu 100% zugeordnet.

4.3 Zum nachhaltigen Schutz, Erhalt und Entwicklung der westlich und östlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden (auf Grenze) Knicks sowie des innerhalb des Planungsgebiets vorhandenen Knick ist auf den privaten Grundstücken ein 2,00 m breiter Saumstreifen bezogen auf den Wallfuß entlang der Knicks von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten und bis auf 1,00 m zum Wallfuß gegenüber der angrenzenden wohnbaulichen Nutzung (Garten- und Freiflächen) zu schützen.

5. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB'98)

Das in dem reinen Wohngebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO) - FORTSETZUNG -

3. Einfriedungen

3.1 Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit lebenden Hecken und offenen Holzzäunen bis 0,90 m Höhe bezogen auf Fahrbahnoberkante zulässig.

3.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende Hecken, bis maximal 1,60 m Höhe, und offene Holzlattenzäune bis maximal 1,20 m Höhe, jeweils bezogen auf die Fahrbahnoberkante, zulässig.

4. Nebenanlagen

In allen Teilgebieten sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Flachdächern und mit flachgeneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 20° zulässig.

5. Sockelhöhen

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden werden mit maximal 0,50 m über der geplanten Grundstückszuwegung in Gebäudemitte festgesetzt.

6. Firsthöhen

In dem reinen Wohngebiet darf die Firsthöhe von maximal 9,50 m, bezogen auf die geplante Grundstückszuwegung in Gebäudemitte, nicht überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile.

7. Dachgeschosse

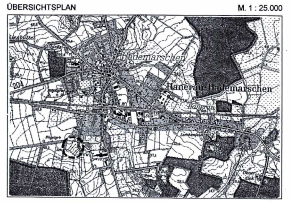
In allen Teilgebieten ist die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss unzulässig.

SATZUNG DER GEMEINDE HANERAU - HADEMARSCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14

„SÜDWESTLICH MARIENHÖH“

FÜR DAS GEBIET :
SÜDLICH UND ÖSTLICH DES GEMEINDEWEGES IN VERLÄNGERUNG DER STRASSE „MARIENHÖH“, SÜDLICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 „LÜTTENKAMP“ UND NÖRDLICH DER FREIEN LANDSCHAFT

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000



- SATZUNG -

MIT LANDSCHAFTSPLANERISCHER BEGLEITUNG

Bearbeitungs- und Verfahrensstand:	Planverfasser:	Maßstab:	Datum:
Gemeindevertretung vom 27.03.2001 Satzung / Bekanntmachung	BIS - SCHARLIBBE, 24613 Aukrug	1:500 (im Original)	17.11.2000, ergänzt: 05.12.2000