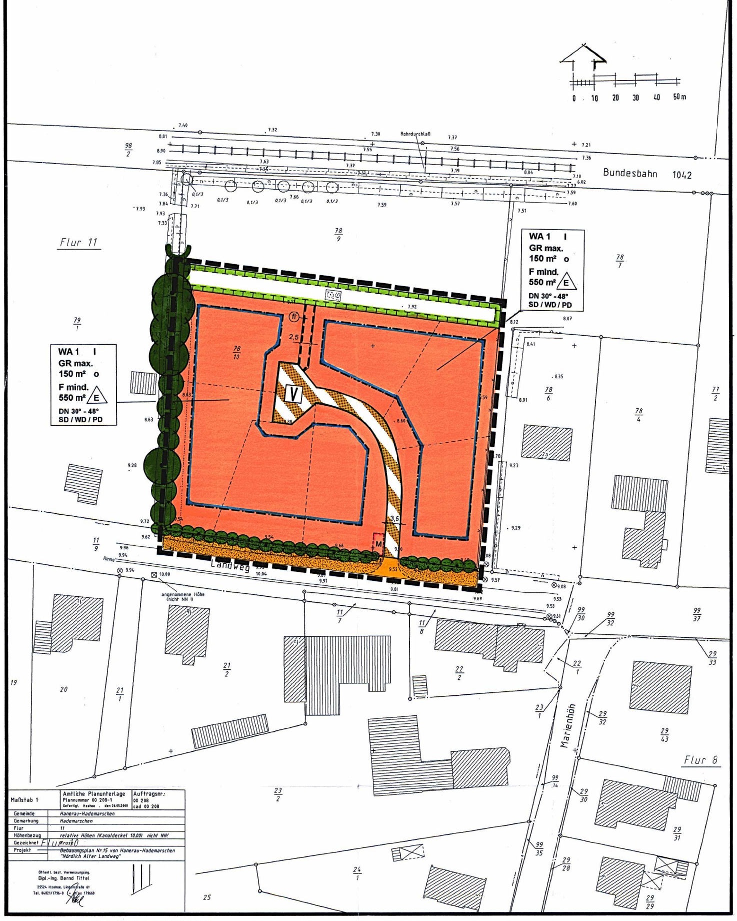
SATZUNG DER GEMEINDE HANERAU - HADEMARSCHEN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15

FÜR DAS GEBIET „NÖRDLICH ALTER LANDWEG“:
SÜDLICH DER BAHNLINIE, NÖRDLICH DER STRASSE „ALTER LANWEG“, WESTLICH DER RANDBEBAUUNG „ALTER LANDWEG“ HAUS-NR. 2a UND ÖSTLICH DER FREIEN LANDSCHAFT

TEIL A : PLANZEICHNUNG



Maßstab 1	Amtliche Planunterlage Plannummer 00 208-1 Gefertigt, Itzehoe, den 26.05.2000	Auftragsnr.: 00 208 cad 00 208
Gemeinde	Hanerau-Hademarschen	
Gemarkung	Hademarschen	
Flur	11	
Höhenbezug	relative Höhen (Kanaldeckel 10.00) nicht NN!	
Gezeichnet	Kruse	
Projekt	Bebauungsplan Nr.15 von Hanerau-Hademarschen "Nördlich Alter Landweg"	

Öffentl. best. Vermessungsing.
Dipl.-Ing. Bernd Tittel
25524 Itzehoe, Lindenstraße 61
Tel. 04821/1796-0 · Fax 179660

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan-zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
⬚	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15	§ 9 Abs. 7 BauGB'98
	Art und Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB'98**
WA	Allgemeine Wohngebiete (s. Teil B : Text)	§ 4 BauNVO
GR max. 150 m²	Höchstzulässige Grundfläche mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
F mind. 550 m²	Mindestgrundstücksfläche von Baugrundstücken	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB'98
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
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
―	Baugrenze	§ 23 BauNVO
SD / WD PD	Satteldach / Walmdach / Pultdach	§ 9 Abs. 4 BauGB'98 i. V. m. § 92 LBO
DN 30° - 48°	Dachneigung mit 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
▒	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98
―	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98
V	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB'98**
🟩	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung :	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB'98
	Obstbaumwiese	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB'98
●●●●●●	Hecke, mind. 2,5 m hoch, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB'98
	Bäume und Sträucher auf Knickwall zu erhalten mit Saumstreifen 2,5 m breit	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB'98
●	Einzelbäume (Überhälter) zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB'98
	Sonstige Planzeichen	
fl	Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsbetriebe und zur Unterhaltung der Maßnahmenfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB'98
⬚	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB'98
M	Abfallbehälterstandort	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB'98
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
▨	Vorhandene bauliche Anlagen	
78/10	Flurstücksbezeichnung	
―o―	Flurstücksgrenze	
- - -	in Aussicht genommener Zuschnitt der Baugrundstücke	
.9.66	Höhenpunkte	
3,5	Bemaßung in m	
z.B. WA 1	Bezeichnung der Teilgebiete	
	III. Nachrichtliche Übernahme	
●	Knick	§ 15b LNatSchG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.

1.2 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

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

2.1 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet darf die Wandhöhe von maximal 4,0 m, bezogen auf die gewachsene Geländeoberfläche der an die überbaubare Fläche angrenzende Straßenverkehrsfläche, nicht überschritten werden.

Als Wandhöhe gilt nach § 6 LBO das Maß zwischen Oberkante der gewachsenen Geländeoberfläche (unterer Bezugspunkt) und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend.

2.2 Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen in einer Größe der höchstzulässigen Grundfläche (GR max. 150 m²) zuzüglich der Grundfläche von Nebenanlagen gemäß Ziffer 3. zulässig.

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

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 120 m².

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

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

5. 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)

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

- Es sind 9 als Hochstamm-Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm in 3 x verpflanzter Baumschulqualität in zwei Reihen „auf Lücke“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und in den ersten Jahren nach der Pflanzung durch einen Wildverbissschutz zu sichern. Die Fläche der Obstwiese wird 1 x pro Jahr nach dem 1.7. gemäht. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
- Eine wirtschaftliche Nutzung der Fläche darf nicht erfolgen.
- Zur Markierung der Grenze zwischen den privaten Baugrundstücken und der Ausgleichsfläche ist auf den Baugrundstücken eine leichte Aufwallung bis max. 50 cm auf gesamter Länge herzustellen und durch einen Zaun gegenüber unbefugtem Betreten abzugrenzen
- Auf der Fläche sind jegliche Handlungen verboten, die zu Geländemodellierungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen führen können.

5.2 Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB'98 wird die innerhalb des Plangeltungsbereiches festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Flächengröße von 480 m² und die außerhalb des Plangeltungsbereiches im Bereich der „alten Badeanstalt“ zur Verfügung stehende Ausgleichsfläche (Gemeinde Thaden , Flur 2, Flurstück 62/2 teilweise) in einer Flächengröße von 1.500 m² als Ausgleichsfläche dem allgemeinen Wohngebiet (WA) und den Verkehrsflächen als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zu 100% zugeordnet.

5.3 Zum nachhaltigen Schutz, Erhalt und Entwicklung des westlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden (auf Grenze) Knicks ist auf den privaten Grundstücken ein 2,50 m breiter Saumstreifen bezogen auf den Wallfuß entlang der Knicks von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten und gegenüber der angrenzenden wohnbaulichen Nutzung (Garten- und Freiflächen) zu schützen.

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 im Sandbett verlegt zu verwenden.

3. Einfriedungen

3.1 Maschendrahtzäune sind nur bis 0,90 m Höhe bezogen auf Fahrbahnoberkante in Verbindung mit lebenden Hecken und Holzzäunen 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 mindestens 0,20 m und maximal 0,50 m über der Oberkante der an die vordere Grundstücksgrenze angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

6. Firsthöhen

In dem allgemeinen Wohngebiet darf die Firsthöhe von maximal 9,50 m, bezogen auf die gewachsene Geländeoberfläche, nicht überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile.

7. Dachgeschosse

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

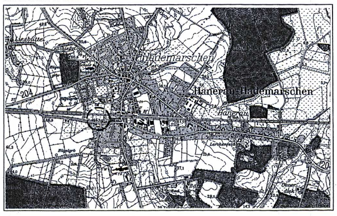
8. Dächer

Krüppelwalmdächer für die Hauptgebäude und Friesendächer sind als Sonderdachform allgemein zulässig.

SATZUNG DER GEMEINDE
HANERAU - HADEMARSCHEN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15

FÜR DAS GEBIET „NÖRDLICH ALTER LANDWEG“:
SÜDLICH DER BAHNLINIE, NÖRDLICH DER STRASSE „ALTER LANWEG“, WESTLICH DER RANDBEBAUUNG „ALTER LANDWEG“ HAUS-NR. 2a UND ÖSTLICH DER FREIEN LANDSCHAFT

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000



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 15. JAN. 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 15. JAN. 2001
   Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.07.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Hanerau-Hademarschen, den 15. JAN. 2001
   Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Hanerau-Hademarschen, den 15. JAN. 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 21.08.2000 bis zum 20.09.2000 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 geltend gemacht werden können, am 04.08.2000 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Hanerau-Hademarschen ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Hanerau-Hademarschen, den 15. JAN. 2001
   Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 03.11.2000 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Itzehoe, den 08. 12. 00
   ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR DIPL.-ING. BERND TITTEL
   Öffentl. best. Verm.-Ing.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am17.10.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Hanerau-Hademarschen, den 15. JAN. 2001
   Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.10.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.10.2000 gebilligt.

   Hanerau-Hademarschen, den 15. JAN. 2001
   Bürgermeister

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

   Hanerau-Hademarschen, den 15. JAN. 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 19.1.2001 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 20.1.2001 in Kraft getreten.

    Hanerau-Hademarschen, den 22. JAN. 2001
    Bürgermeister

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 17.10.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Hanerau-Hademarschen für das Gebiet „Nördlich Alter Landweg“ südlich der Bahnlinie, nördlich der Straße „Alter Landweg“, westlich der Randbebauung „Alter Landweg“ Haus-Nr. 2a und östlich der freien Landschaft, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

- SATZUNG -

MIT LANDSCHAFTSPLANERISCHER BEGLEITUNG

Beratungs- und Verfahrensstand :	Planverfasser :	Maßstab :1 : 500	Datum : 22.06.2000,
Gemeindevertretung vom 17.10.2000 / Satzung	BIS · Scharlibbe, Aukrug	(im Original)	red. ergänzt : 14.07.2000