

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 22.10.2020 folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 "Nördlicher Bussardweg" für das Gebiet zwischen Hafenstrasse und Bussardweg (Flurstücke 287, 287/1, sowie 111/10 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Hanerau-Hademarschen), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

- Verfahrensvermerke**
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.12.2019. Die ersichtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 10.12.2019 erfolgt.
  2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde vom 24.03.2020 bis zum 24.04.2020 durchgeführt.
  3. Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) BauGB am 06.03.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  4. Die Gemeindevertretung hat am 02.07.2020 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 21.07.2020 bis 25.08.2020 während der Dienstzeiten öffentlich ausliegen. 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 14.07.2020 ersichtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter der Adresse <https://www.amt-mittelholstein.de/kommunen/entdecken/bauenwohnen/bauplanung/> im Internet eingestellt und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein <http://lanord.gdi-sh.de/> öffentlich zugänglich gemacht.

Hanerau-Hademarschen, 04. Feb. 2021 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 17.07.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.10.2020 geprüft und miteinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der katastrmäßige Bestand am 2. Okt. 2020 sowie die geometrischen Festlegungen der Knicke, der OD-Grenze, der Anbauverbotszone sowie der Fahrbahnkante und der Böschungen.

Heide 31. Mrz. 2021 Ort, Datum  
 \_\_\_\_\_ Unterschrift OBv

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 22.10.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Hanerau-Hademarschen, 04. Feb. 2021 Datum  
 \_\_\_\_\_ Siegel Amt/Gemeinde Unterschrift Bürgermeister

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

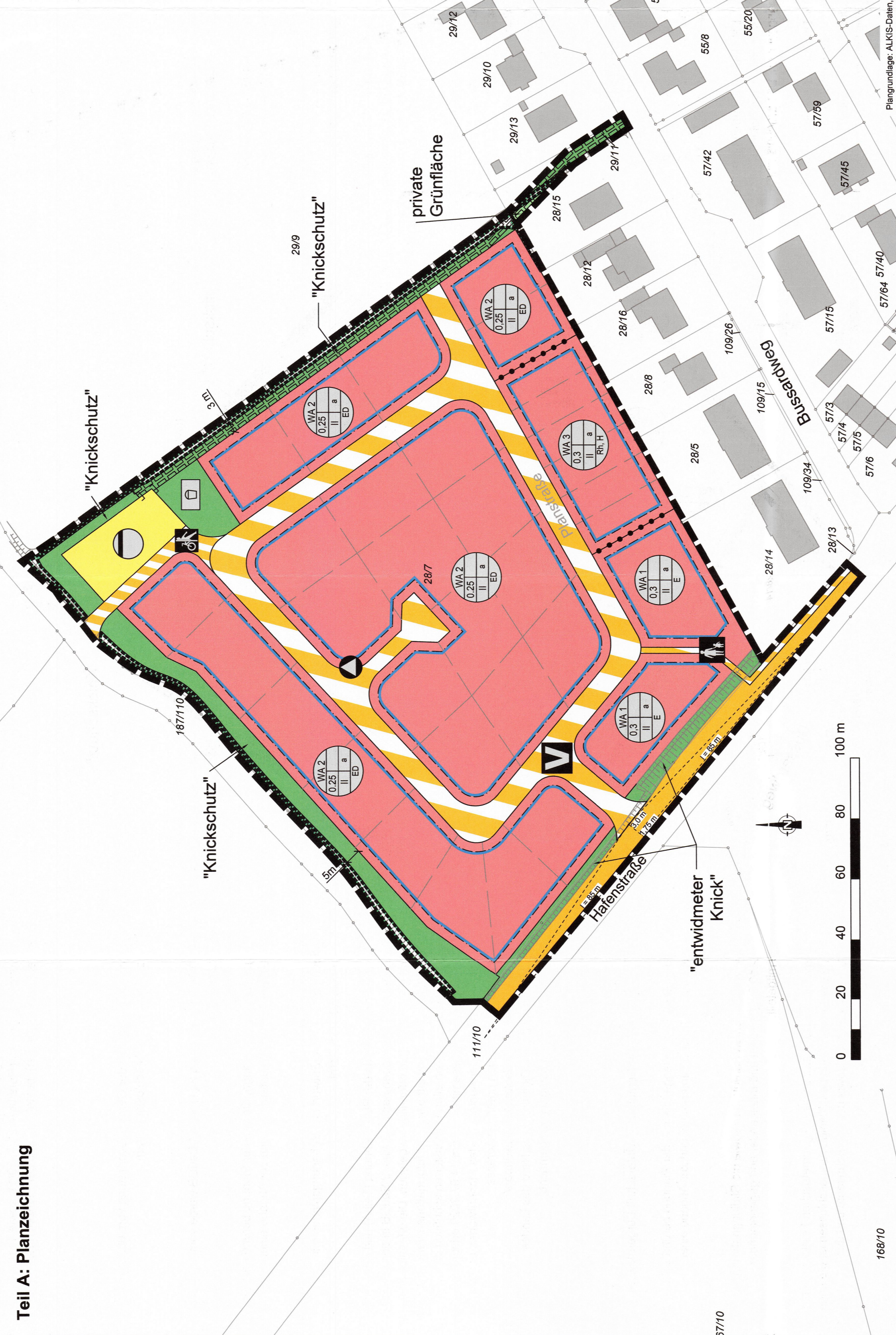
Hanerau-Hademarschen, 04. Feb. 2021 Datum  
 \_\_\_\_\_ Siegel Amt/Gemeinde Unterschrift Bürgermeister

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 am 19.02.2021 ersichtlich 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, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlösen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des §4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 20.02.2021 in Kraft getreten.

Hanerau-Hademarschen, 25. Feb. 2021 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 287, 287/15 (teilw.), 291/11 (teilw.), Flur 11, Gemarkung Hademarschen)



**Teil B: Textliche Festsetzungen**

**1. Art der Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 (5) BauNVO)**  
 Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Schaank- 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 m<sup>2</sup>  
 für Doppelhaushälften 500 m<sup>2</sup>  
 Für Reihenhäuser und Hausgruppen im WA3 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> festgesetzt.

**4. Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)**  
 Bauliche Anlagen im WA2 dürfen 11,5 m Firsthöhe nicht überschreiten. Bauliche Anlagen im WA3 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. 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.

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

**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.**

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

**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 untergeordnetes Fassadenelement (weniger als 50%) zulässig.  
**9.2** Als Dachformen sind Sattel-, Zelt-, Pult-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachdeckung ist in roten, rot-braunen, schwarzen oder dunkelgrauen (anthrazit) Ziegeln oder Dachsteinen zulässig.  
**9.3** Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig.  
**9.4** Die Dachneigung zweigeschossiger Gebäude darf 20 Grad nicht überschreiten.  
**9.5** Garagen und Carports mit bis zu 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.  
**9.6** Grundstücksinfriedungen zur Straßenseite sind nur als blickdurchlässige Zäune oder als Hecken zulässig. Eine Kombination von Hecke und Zaun ist sowohl zur Straßenseite als auch zwischen den Grundstücken zulässig. Als Heckpflanzen sind heimische Laubbäume zu verwenden.  
 Bei geschwungenen Zäunen ist von der Unterkante bis zum Erdboden ein Zwischensraum von 10 cm für Kleintiere zu belassen.  
 Einfriedungen zur Straßenseite 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 kräutereiche Wiese mit gebietsimischen Saatgut einzuzäunen und extensiv 2-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Entlang der Grundstücksgrenzen zum WA2 sind Windschutzzäune anzulegen.

**11. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB):**  
 Im Straßenraum sind in regelmäßigen Abständen sechs Pflanzstein mit mind. 6 m<sup>2</sup> Fläche anzulegen. Dort ist genug Pflanzfläche für jeweils einen Kleinbaum zu schaffen.

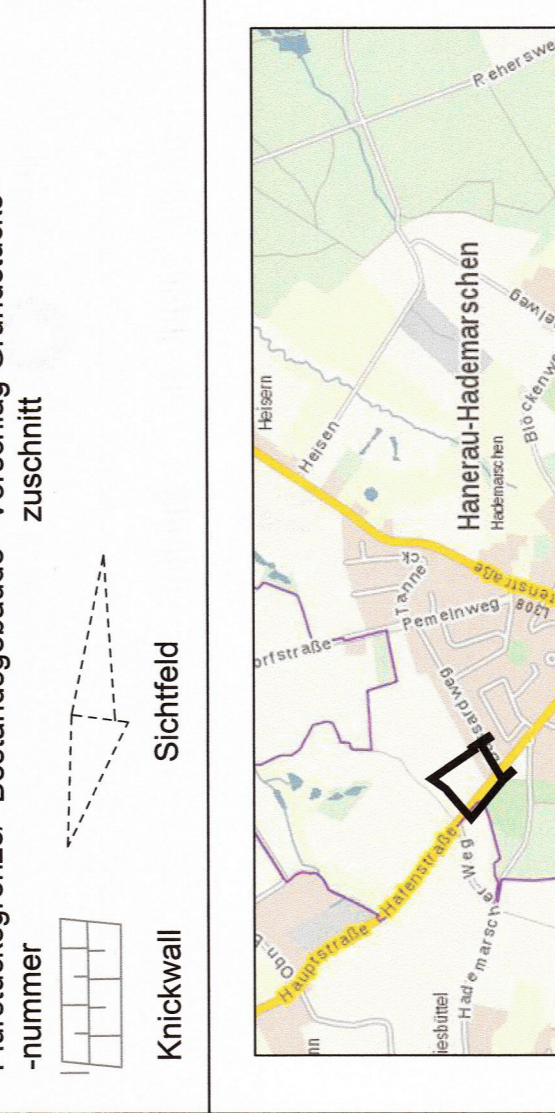
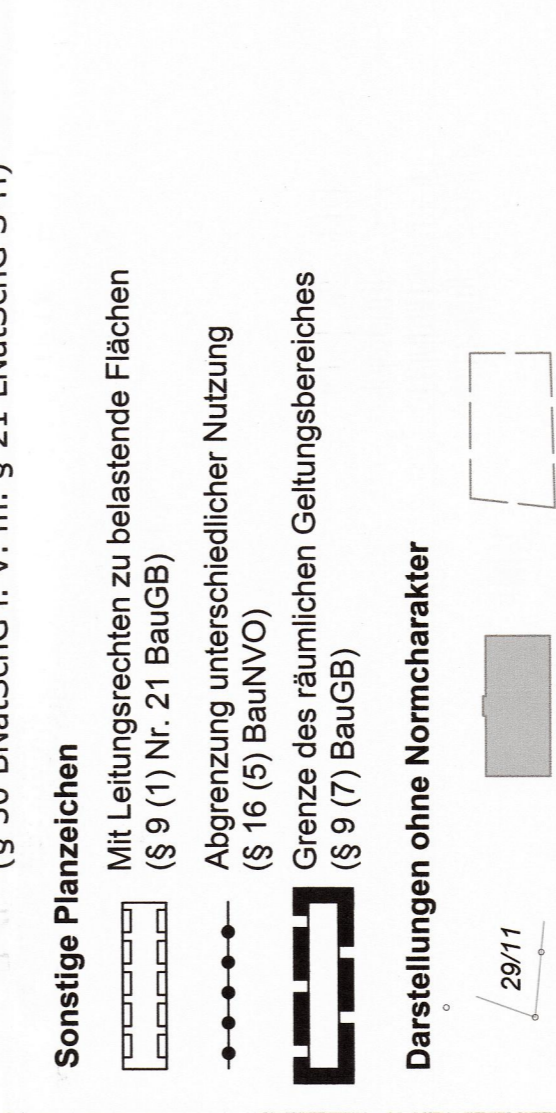
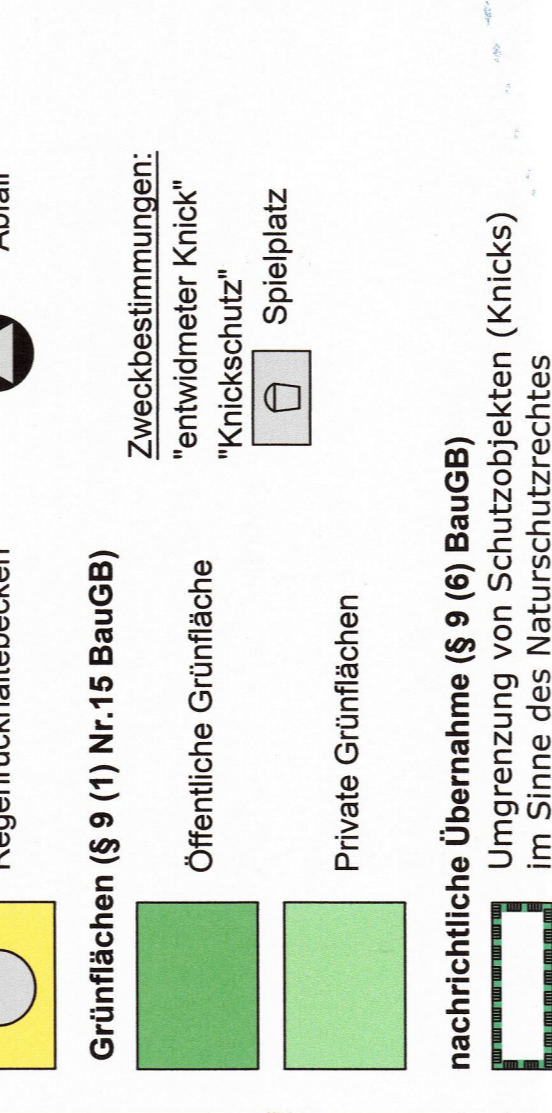
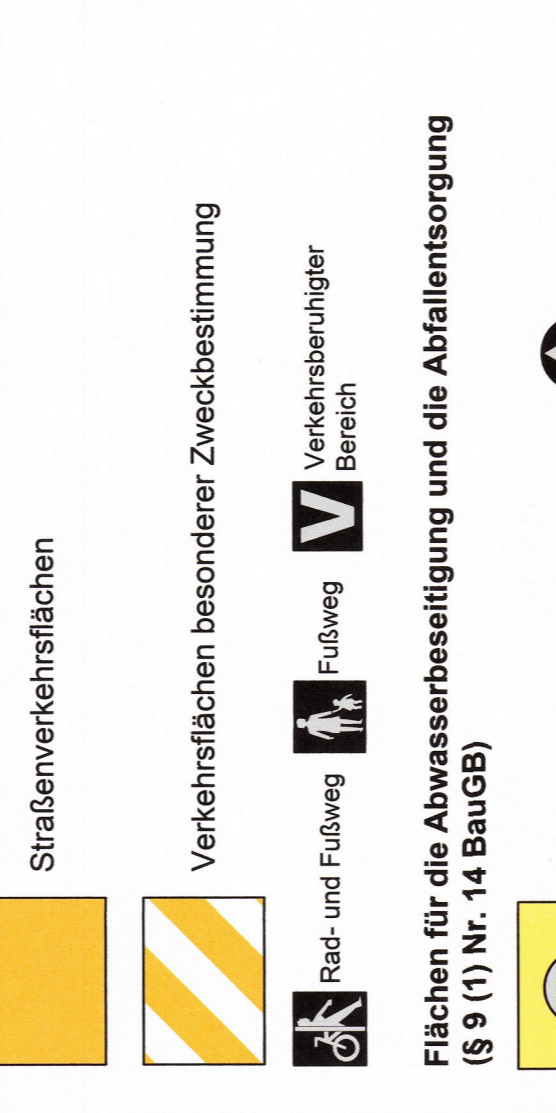
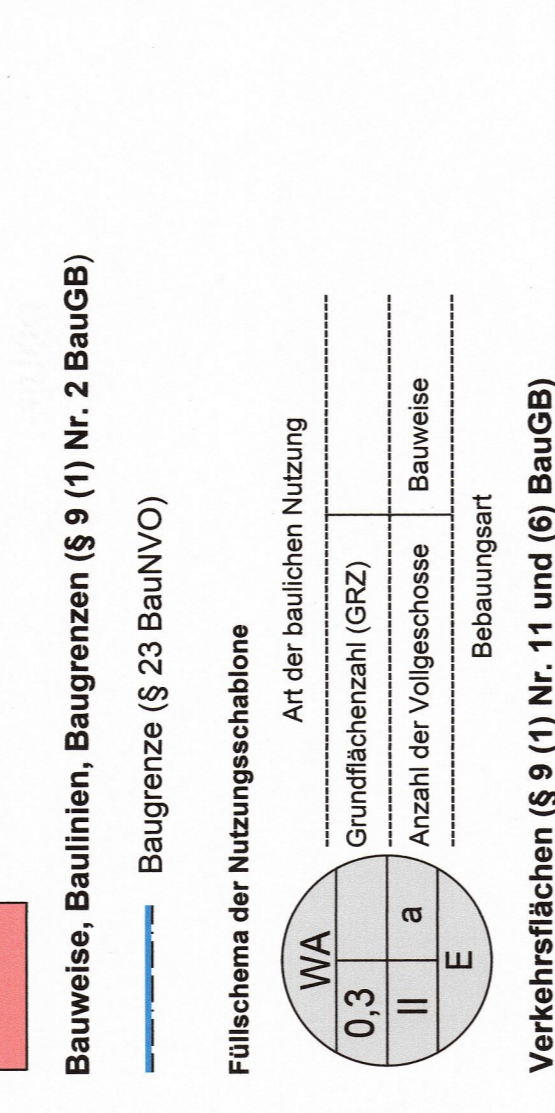
**12. Vermeidung von sog. „Schottergärten“ (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB i. V. m. § 8 (1) LBO SH)**  
 Die Grundstücksflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorärten), die nicht für Zufahren, Wege oder Stellplätze benötigt werden, sind wasser- und luftschlässig, begrünzte Vegetationsflächen anzulegen 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.

**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.

**Hinweise**

1. Zur Nutzung der privaten Grundstücksflächen wird auf § 8 (1) der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H, v. 22. Januar 2009 (GVOB), Schl.-H. S. 6) verwiesen. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseranlaufmähig 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 oder oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzer 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.“
3. Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgpflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KWVG u. a. § 2 und § 9) einzuhalten.  
 4. Die Kleinbäume auf den Grünflächen im Straßenraum sind in der Qualität Hochstamm, 3 x v., SU 12-14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Es sind standortgerechte, einheimische Geblüme zu verwenden.

**LEGENDE**  
**FESTSETZUNGEN (PlanZv 90)**  
 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)



**Gemeinde Hanerau-Hademarschen**  
 Bebauungsplan Nr. 22  
 "Wohngebiet  
 Nördlicher Bussardweg"  
**Satzung**  
 Datum: 22.10.2020  
 Maßstab im Original: 1:1.000

**BORNHOLDT**  
 Ingenieure GmbH  
 25767 Albersdorf  
 Your Contact: 0 4835 32  
 Fax: 04835 / 9706 - 32  
 info@bornholdt-gmbh.de  
 www.bornholdt-gmbh.de