

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Hennstedt über den Bebauungsplan Nr. 20 "Südlich Wiesengrund" für das Gebiet "Südlich des Baugebiets 'Wiesengrund', westlich der Bebauung am Klever Weg (Landesstraße 149), östlich bis einschließlich der Wegeparzelle 232/6 und nördlich der Fedderinger Straße"

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 für das Gebiet "Südlich des Baugebiets 'Wiesengrund', westlich der Bebauung am Klever Weg (Landesstraße 149), östlich bis einschließlich der Wegeparzelle 232/6 und nördlich der Fedderinger Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.02.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Infoblatt des Amts Eider am 15.03.2019.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 04.07.2019 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 27.08.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während folgender Zeiten (Mo.: 8:00 - 14:00 Uhr, Di.: 8:00 - 12:00 Uhr, 13:00 - 16:00 Uhr, Do.: 8:00 - 12:00 Uhr, 13:00 - 17:00 Uhr, Fr.: 8:00 - 12:00 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... im Infoblatt des Amts Eider ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-eider.de" ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hennstedt, den ... Die Bürgermeisterin -

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

... den ... - Unterschrift Vermessungsbüro -

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Hennstedt, den ... Die Bürgermeisterin -

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

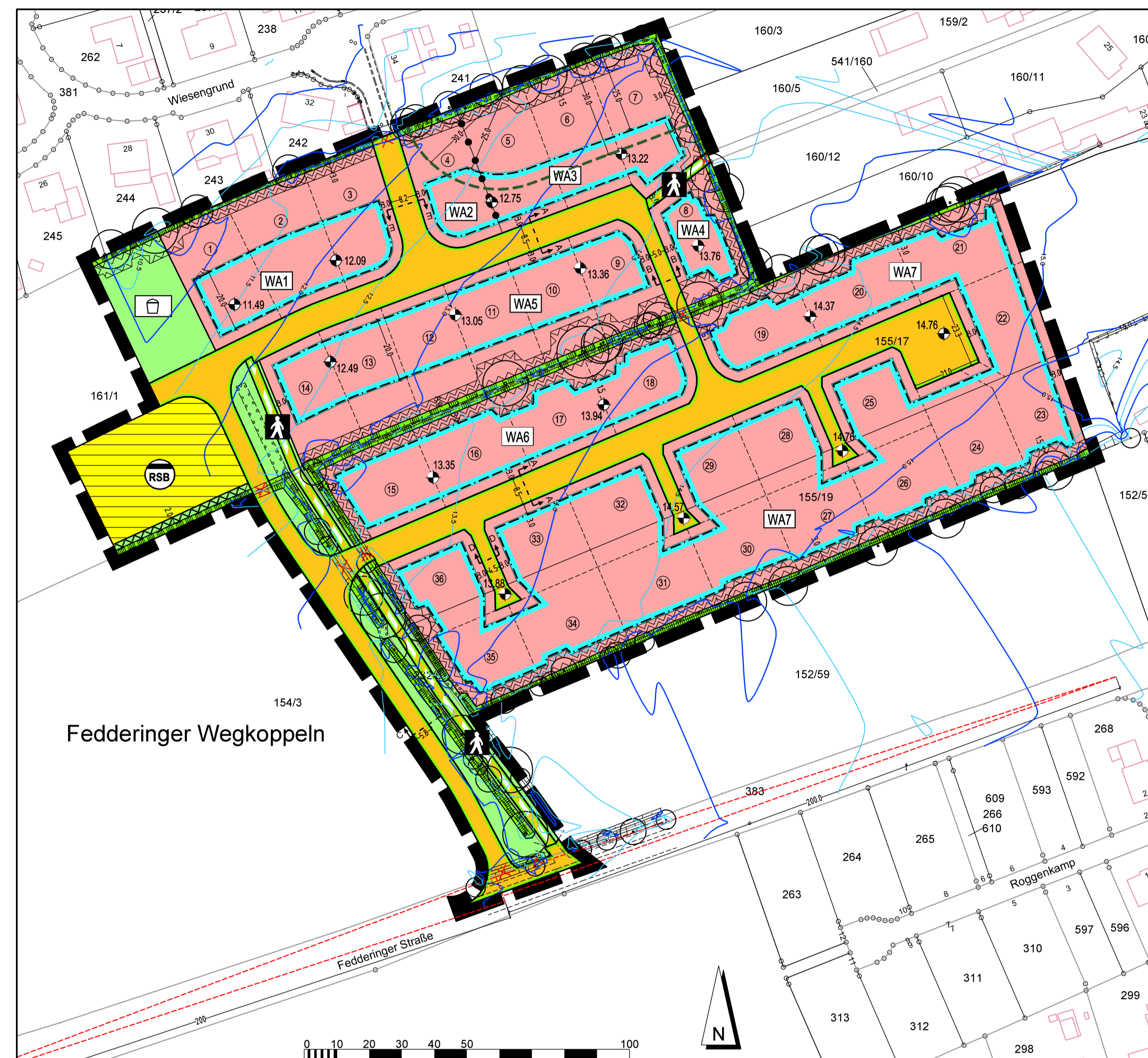
Hennstedt, den ... Die Bürgermeisterin -

Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... im Infoblatt des Amts Eider 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 ... in Kraft getreten.

Hennstedt, den ... Die Bürgermeisterin -

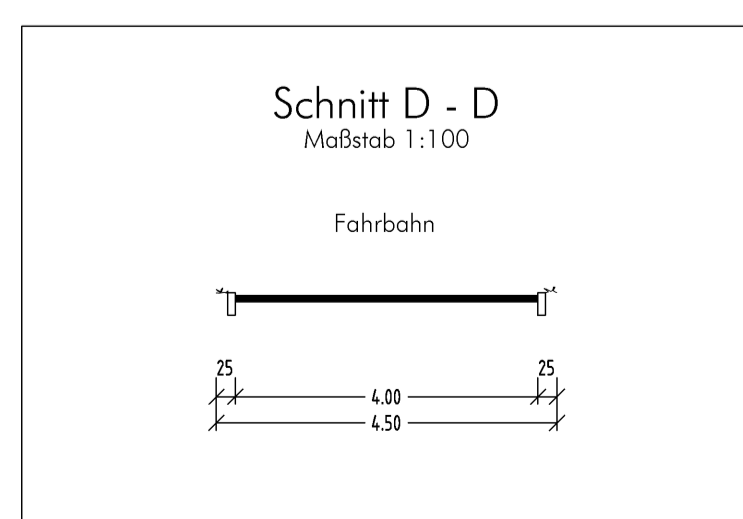
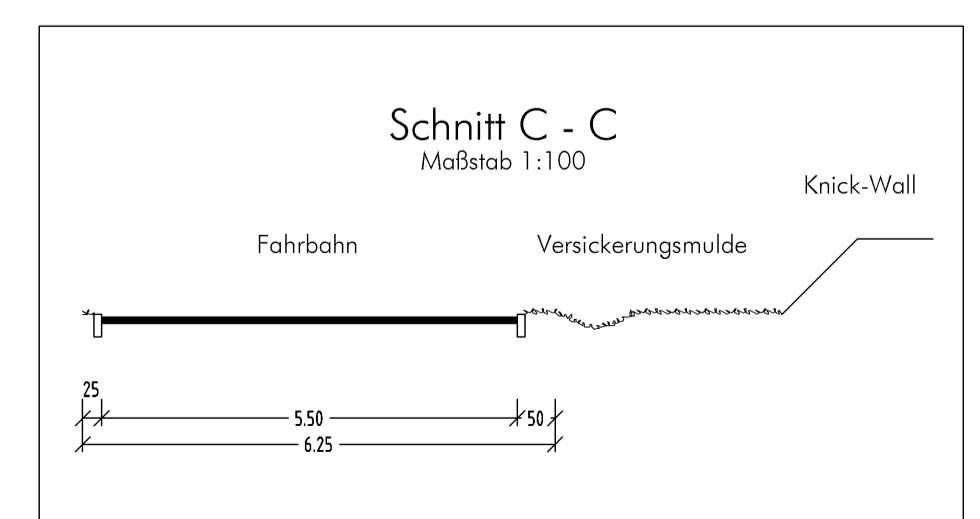
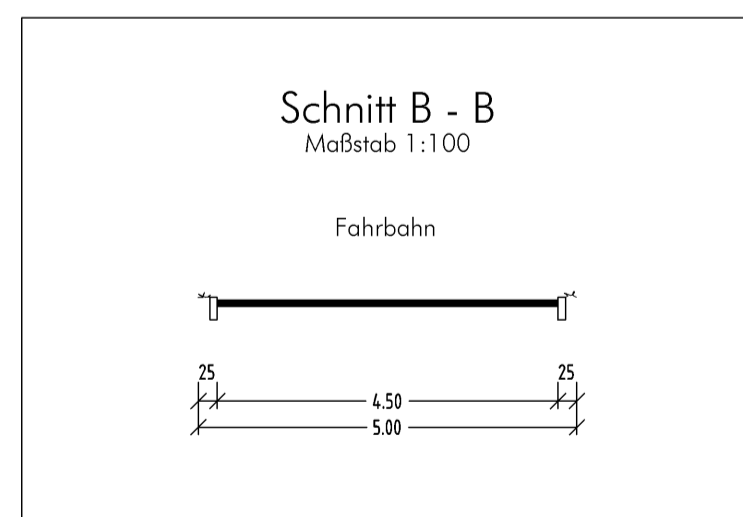
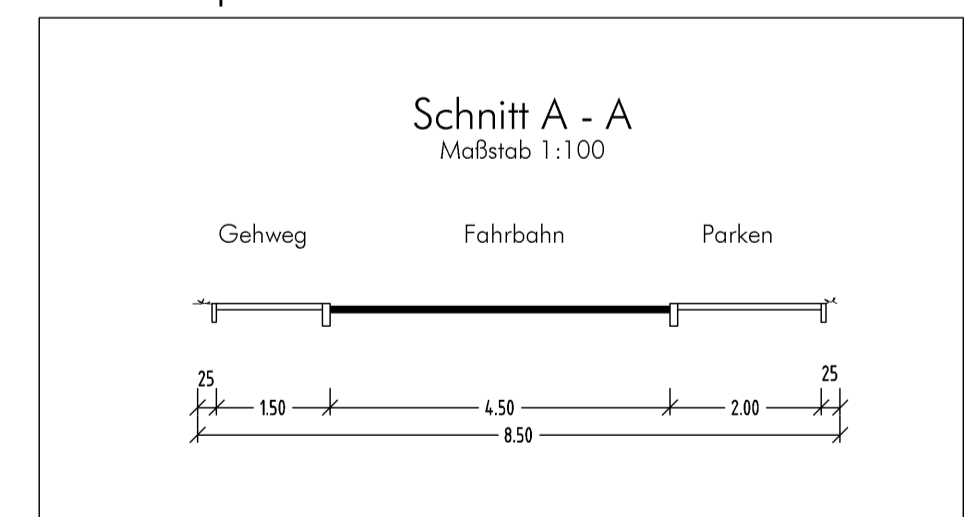
Planzeichnung (Teil A) Es gilt die BauNVO von 1990

Maßstab 1:1000



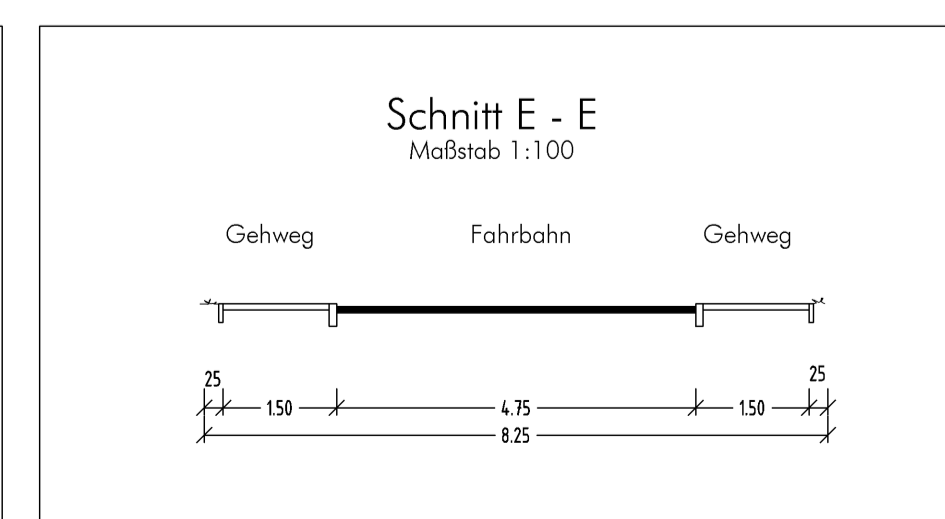
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, 13.03.2019
Kreis Dithmarschen - Gemeinde Hennstedt - Gemarkung Hennstedt - Flur 17

Straßenquerschnitte



Baunutzungsschablone (zu Teil A)

WA1	2 Wo	GRZ 0,35	I	7,0 m über OKF	o
WA2	2 Wo	GRZ 0,35	I	7,0 m über OKF	o
WA3	2 Wo	GRZ 0,35	II	9,0 m über OKF	o
WA4	2 Wo	GRZ 0,35	II	9,0 m über OKF	o
WA5	2 Wo	GRZ 0,35	II	9,0 m über OKF	o
WA6	2 Wo	GRZ 0,35	II	9,0 m über OKF	o
WA7	2 Wo	GRZ 0,35	II	9,0 m über OKF	o



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ 0,35	Grundflächenzahl, hier max. 0,35	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 1	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
7,0 m über OKF	Maximal zulässige Gebäudehöhe über Erdgeschossfertigfußboden (OKF), hier max. 7,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
— · — · — · —	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (5) BauNVO
13,38	Bezugspunkt für Höhe baulicher Anlagen, hier 13,38 m ü. NHN	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 18 (1) BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
△	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
—	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (1) BauNVO
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: 2 je Wohngebäude	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
□	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
△	Sichtdreiecke	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
□	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
↑	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg -	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
RSB	Flächen für Entsorgungsanlagen - Regensickerbecken -	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
□	öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
□	öffentliche Grünfläche - Spielplatz -	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
□	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB
□	Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 (6) BauGB
□	Vorhandene und zu erhaltende Knicks	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG
---	Waldbestand (30 m)	§ 24 (2) LWaldG

Darstellungen ohne Normcharakter

155/19	Flurstücksnummer
Ⓣ	Nummer des Baugrundstücks
---	Geplante Grundstücksgrenze
□	Vorhandenes Gebäude
□	Fortfallender Knick
—	Höhenschichtlinie

Text (Teil B)

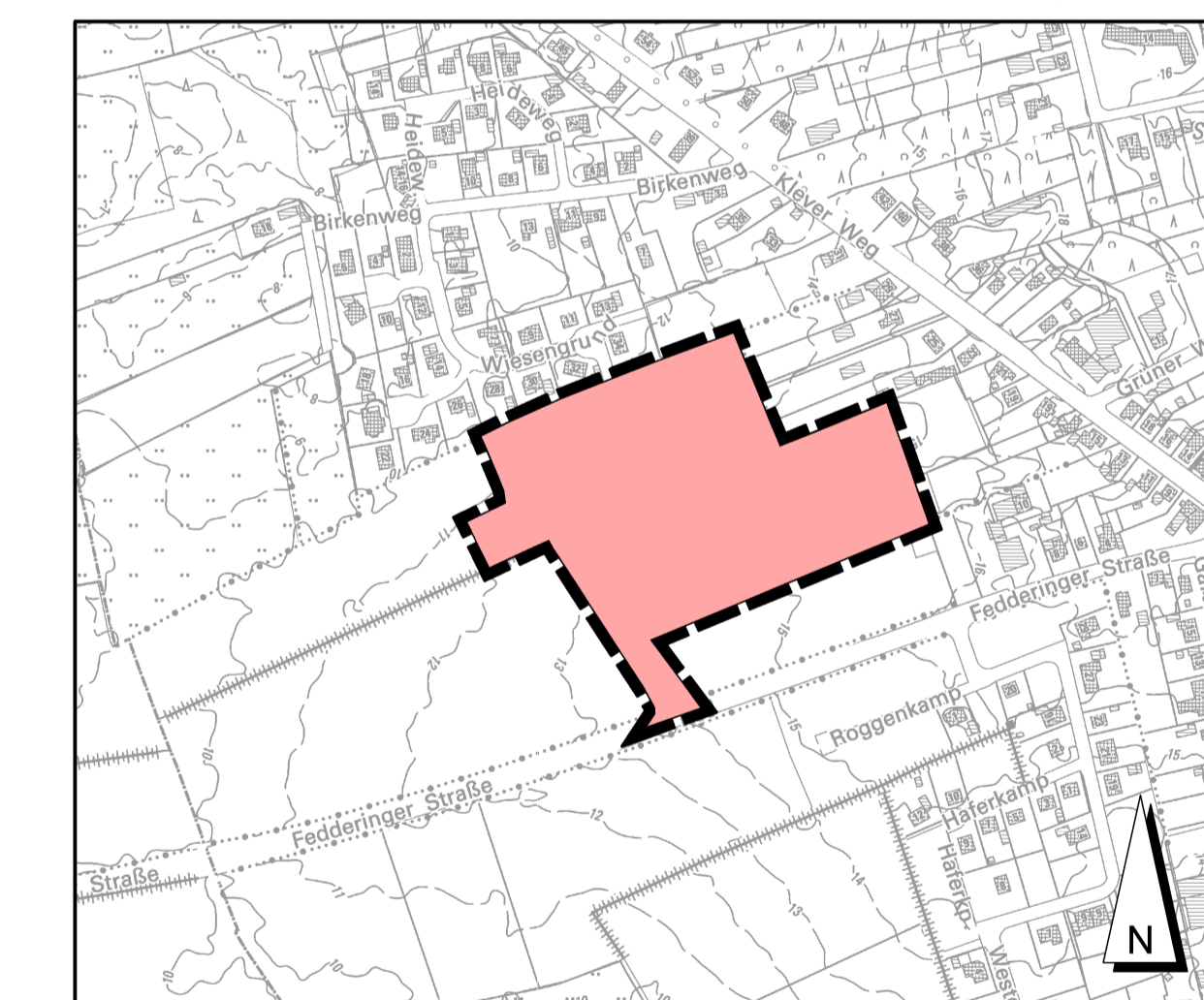
Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Die Ausnahmen unter § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen. (§ 1 (6) BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO)
2.1 Als Höhenbezugspunkt gilt der dem Baugrundstück nächstgelegene Höhenbezugspunkt, der in der Planzeichnung (Teil A) angegeben ist. Der Abstand ist von der Grenze des Baugrundstücks aus zu messen. Sollten zwei oder mehrere Höhenbezugspunkte in einem Abstandsunterschied von bis zu einem Meter zur Baugrundstücksgrenze liegen, so ist das Mittel der Höhenlage der Höhenbezugspunkte zu bilden.
2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1-7) darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Höhenbezugspunkte über Normalhöhennull (NHN) bis maximal 0,5 m über- oder unterschreiten.
2.3 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen der Hauptgebäude werden gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKF). Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen um maximal 1,0 m überschritten werden. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt der Dachaußenhaut bzw. der Attika begrenzt. Eine Überschreitung durch Dachaufbauten oder Dachgauben ist nicht zulässig.
2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA3-7) ist oberhalb des ersten Vollgeschosses maximal ein weiteres Geschoss oder Vollgeschoss zulässig. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind weitere Geschosse unzulässig.
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
3.1 Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind alle Arten von baulichen Anlagen, Versiegelungen, Einfriedigungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.
3.2 Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- Sichtdreiecke** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,7 m bis 2,5 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Einzel stehende Bäume können zugelassen werden.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme der Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen - als Grün-/Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 (6) BauGB)
Die vorhandenen Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG und zu erhalten. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Von diesen Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Auch für die Beseitigung von Überhälten ist eine Ausnahme-genehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Pflegemaßnahmen sind entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Knickserlasses für Schleswig-Holstein vom 20.01.2017 i.d. jeweils geltenden Fassung durchzuführen.

Hinweise

- Waldbestand**
1.1 Jede bauliche Anlage, die innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Waldbestandbereiches errichtet werden soll, bedarf vor Baubeginn einer separaten Zulassung durch die untere Bauaufsichtsbehörde. Hierzu ist ein separater Antrag auf Abweichung gemäß § 71 Abs. 1 Satz 1 LBO zu stellen. Dies gilt auch für ansonsten genehmigungsfreigestellte Vorhaben nach § 68 LBO und verfahrensfreie bauliche Anlagen nach § 63 LBO.
1.2 Innerhalb des Waldbestands von 30 m müssen verwendete Baustoffe von baulichen Anlagen mind. schwer entflammbar und die tragenden und aussteifenden Bauteile mind. feuerhemmend sein. Die Bedachung muss gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein (harte Bedachung). Feuerstätten für feste Brennstoffe, Mülltonnenabstellplätze und die Lagerung brennbarer Materialien sind innerhalb des Waldbestands nicht zulässig.
- Versickerung auf privaten Grundstücken**
Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.
- Baumschutz**
Die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.

Übersichtskarte



Entwurf, 27.01.2020

Maßstab 1:5.000

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Hennstedt über den Bebauungsplan Nr. 20 "Südlich Wiesengrund"

für das Gebiet "Südlich des Baugebiets 'Wiesengrund', westlich der Bebauung am Klever Weg (Landesstraße 149), östlich bis einschließlich der Wegeparzelle 232/6 und nördlich der Fedderinger Straße"

SASS & KOLLEGEN
Ingenieurgemeinschaft

Grossers Allee 24 25767 Albersdorf Tel. 0 48 35 - 97 77 0 Fax 0 48 35 - 97 77 2 info@sass-und-kollegen.de www.sass-und-kollegen.de