

Satzung der Gemeinde Klein Nordende über den Bebauungsplan Nr. 38 "Westlich Sandweg"

Geltungsbereich 1: für das Gebiet westlich der Straße "Sandweg" und

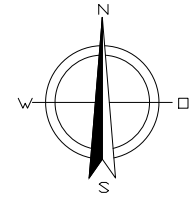
Geltungsbereich 2: für das Gebiet ca. 145 m westlich der Straße "Sandweg" in einer Tiefe von ca. 21 m, nördlich des Grundstücks Sandweg Nr. 98 in einer Tiefe von ca. 6 m

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 "Westlich Sandweg" Geltungsbereich 1: für das Gebiet westlich der Straße "Sandweg" und Geltungsbereich 2: für das Gebiet ca. 145 m westlich der Straße "Sandweg" in einer Tiefe von ca. 21 m, nördlich des Grundstücks Sandweg Nr. 98 in einer Tiefe von ca. 6 m, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), erlassen.

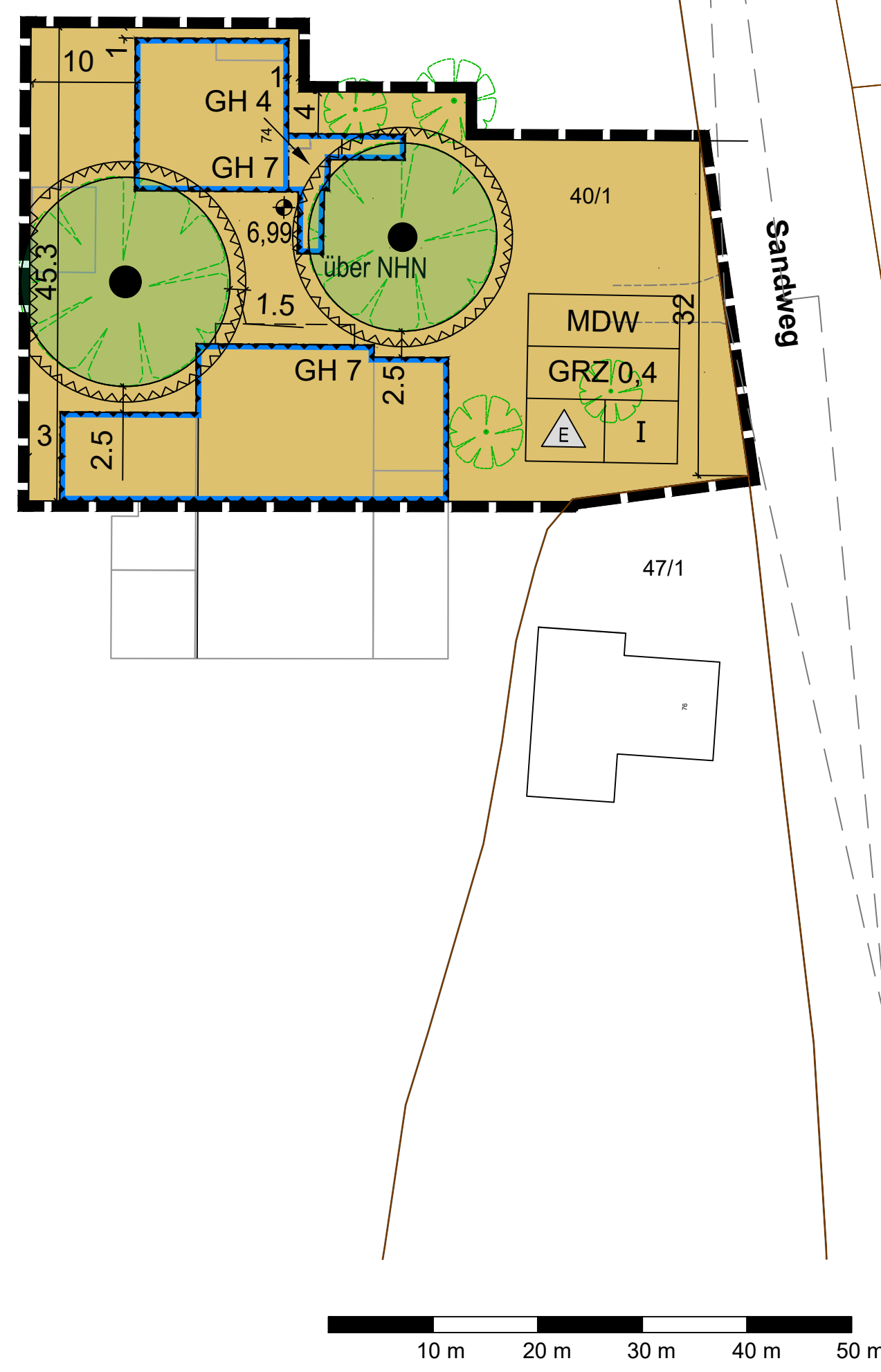
Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Teil A - Planzeichnung -

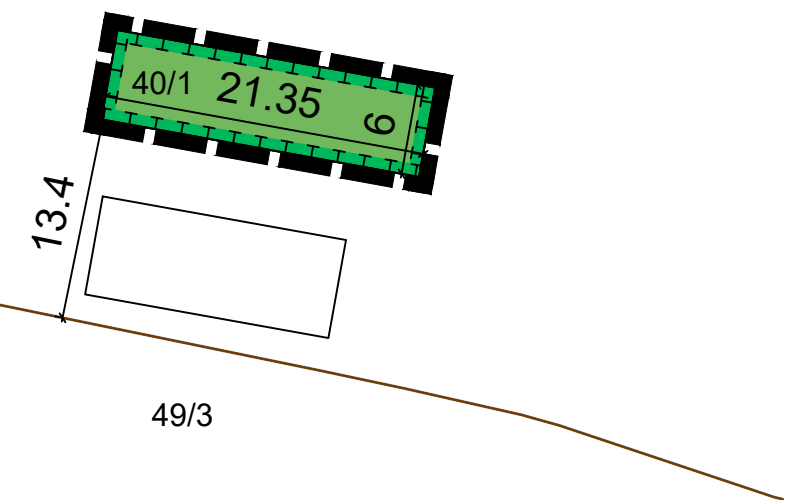
Maßstab 1:500



Geltungsbereich 1



Geltungsbereich 2



Kartengrundlage © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG
Gemarkung: Klein Nordende, Flur: 1

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, § 5a der Bauordnungsverordnung - BauNVO)
 Dörfliche Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 Grundflächenzahl als Dezimalzahl
 Gebäudehöhe, als Höchstmaß in Metern
 Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (römische Ziffer)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze
 nur Einzelhäuser zulässig
- Grünflächen, Erhaltung von Bäumen sowie Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)
 Private Grünfläche mit Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Kompensation
 Erhaltung von Bäumen

- Sonstige Planzeichen
 Höhenbezugspunkt für Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Umgrünung der Flächen, in denen bauliche Anlagen nur nach Maßgabe der DIN 18920:2014-07 zulässig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrünungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Teil B - Text - Festsetzung 5)
- Darstellungen ohne Normcharakter
 Bestandsgebäude
 Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 Aufgemessener Baumbestand

Teil B - Text -

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Gebäudehöhe ist in Teil A - Planzeichnung festgesetzt.
Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) gilt als Gebäudehöhe der senkrechte Abstand zwischen dem in Teil A - Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (= Schachdeckel mit 6,99 m uNHN) und dem höchsten Punkt des Daches.

Dachaufbauten wie Schornsteine, Antennen, Solaranlagen oder Dachgauben bleiben unberücksichtigt.

2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Dörflichen Wohngebiet sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

3 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 BauGB)

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports müssen entlang der Straße Sandweg einen Abstand von 3,0 m einhalten. Die Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen. Diese Anlagen dürfen die öffentlichen Verkehrsflächen jedoch nicht beeinträchtigen.

4 Festsetzungen zu Boden und Wasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20)

4.1 Unbelastetes Oberflächenwasser ist, soweit technisch möglich, im Plangebiet zu versickern.

4.2 Die Durchlässigkeit des Bodens ist in unbebauten Bereichen nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

4.3 Im Dörflichen Wohngebiet sind Stellplätze und Zuwegungen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

4.4 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftungen/ Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

Maßgeblich ist der Lärmbereich III (61-65 dB). Anforderungen an Außenbauteile (R_{w,ext}):

- Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsläden, Unterrichtsräume = 31-39 dB
- Büro = 26-30 dB
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien = 36-40 dB.

Von der oben genannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten ein verminderter Pegel zu erwarten ist, sodass geringere Anforderungen an die Schalldämmung ausreichend sind.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich 2 sind drei heimische Laubbäume mit 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Fläche ist der Selbstbegrenzung zu überlassen und durch eine extensive Mahd zu pflegen. Bei Ausfall sind im Verhältnis 1:1 Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Artenvorschläge:

- Apfelbaum - Malus i.S.,
- Birnbaum - Pyrus i.S.,
- Kirsche - Prunus i.S.,
- Hainbuche - Carpinus betulus,
- Feldahorn - Acer campestre

6.2 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.2.1 Vor Beginn von Baumaßnahmen ist durch fachkundige Untersuchung sicherzustellen, dass keine Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten wildlebender Tiere der besonders oder streng geschützten Arten, z. B. Fledermausarten, Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter (z. B. Rauch- und Mehlschwalbe, Maueregler, Stein- und Waldkauz, Turmfalke, Schleichereule), die Faltwespe und/oder Homse, durch Abruch oder Umbauarbeiten am Gebäude zerstört, beschädigt oder entnommen werden.
Sollten die o. g. Arten durch die Baumaßnahme betroffen sein, so ist eine Befreiung durch das Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU), Dezernat 5 Artenschutz und Forst, erforderlich.

6.2.2 Für die Vermeidung von Vogelschlag sind Glasfassadenbereiche ab 5 m² Fläche zu gliedern oder durch den Einsatz von Vogelschutzglas, Markierungen o. Ä. abzusichern.

6.2.3 Zum Schutz von Fledermausarten und nachtaktiver Insekten sowie zur Energieeinsparung ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich auszuführen. Dies beinhaltet staubdichte, nach unten ausgerichtete und zu den Grünflächen und Bäumen abgeschirmte LED-Leuchten mit warmweißem Licht, sodass eine direkte Lichteinwirkung vermieden wird. Zulässig sind auch Natriumdampfhochdrucklampen und Natriumdampfniederdrucklampen.

Während der Nachtstunden (22:00-06:00 Uhr) ist die Beleuchtung entweder durch Bewegungsmelder zu steuern oder auszuschalten.

7 Begründung des unversiegelten Grundstücksanteils (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Der nicht überbaute bzw. nicht versiegelte Grundstücksanteil des Dörflichen Wohngebietes (mind. 40 %) ist als Vegetationsschicht anzulegen und zu begrünen (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.), Gestaltungsvarianten mit Kies, Farbscherben, Schotter oder anderen Granulaten sind damit nicht zulässig.

8 Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die mit Erhaltungsbegründung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abgang des zu ersetzenden Gehölzes zu schaffen durch die Pflanzung von mindestens 1 Laubbaum mit Stammumfang mindestens 16 - 18 cm auf gleichem Grundstück. Es sind entweder Pflanzen aus der Pflanzliste zu verwenden oder eine Neupflanzung der entfallenden Baumart vorzunehmen.

9 Bauliche Einschränkungen / Wurzelschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 10; § 9 Abs. 25 b BauGB)

Innerhalb der Flächen, mit baulichen Einschränkungen (Wurzelschutzbereiche = Kronenraufbereich plus 1,5 m), sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen und Aufschüttungen sowie zusätzliche Versiegelungen und Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie Anlagen) nur unter Berücksichtigung der DIN 18920:2014-07 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zulässig.

Die Hauptgebäude innerhalb der Flächen mit baulichen Einschränkungen dürfen nicht erhöht werden.

Ausnahme: zugelassene Arbeiten im Wurzelbereich sind unter Begleitung eines Baumpflegers durchzuführen.

II. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Zugrunde liegende Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können bei der Amtsverwaltung Amt Elmshorn-Land, Lomsenstraße 52, 25335 Elmshorn eingesehen werden.

Schutz von Bäumen
Alle Arbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars, ausgeführt werden.
Bei Großbäumen > 30 cm Stammdurchmesser dürfen Arbeiten erst ab dem 01.12 bis zum letzten Tag des Februars ausgeführt werden.
Eine Abweichung von den genannten Zeiträumen bedarf einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, die nur im Einzelfall erteilt werden kann.

Bei Baudatigkeiten gelten neben der DIN 18920:2014-07 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" auch die Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" (R SBB 2023) sowie die ZTV-Baumpfleger (2017); Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger, 6. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 82 S.

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt gemäß der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Elmshorn (Wasserschutzgebietsverordnung Elmshorn Köhnholz/Krickkaupark) vollständig in der Schutzzone III A Köhnholz des Wasserschutzgebietes. Für den Einbau von Material in den Boden sowie von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke gelten gesonderte Anforderungen.

Pflanzliste

Klein- bis mittelkronige Laubbäume:
Eberesche - Sorbus aucuparia
Feldahorn - Acer campestre
Weißdorn - Crat. monogyna / laevigata
Säulenförmiger Spitzahorn - Acer platanoides 'Columnare' / 'Olmsted'
Eberesche - Sorbus aucuparia
Kornelkirsche - Cornus mas
Mehlbirne - Sorbus aria / intermed.
Zierkirsche - Prunus div. spec.
Holzapfel - Malus sylvestris
Zierapfel - Malus spec. Eriolobus trilobatus syn. Malus trilobata,
Traubenkirsche - Prunus padus

Mittel- bis großkronige Laubbäume:
Sand-Birke - Betula pendula
Stiel-Eiche - Quercus robur
Trauben-Eiche - Quercus petraea
Roskastanie - Aesculus hippocastanum
Baumhasel - Corylus colurna
Gewöhnliche Esche - Fraxinus excelsior
Hainbuche - Carpinus betulus
Winterlinde i.S. - Tilia cordata i.S.
Sommerlinde - Tilia platyphyllos
Rot-Elie - Alnus glutinosa
Vogelkirsche - Prunus avium
Spitz-Ahorn in Sorten - Acer platanoides i. S.
Berg-Ahorn in Sorten - Acer pseudoplatanus i. S.
Rot-Buche in Sorten - Fagus sylvatica i.S.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.05.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 23.01.2025 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 28.11.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Infrastrukturausschuss hat am 12.03.2025 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB für die Dauer der Veröffentlichungsfrist vom 05.05.2025 bis zum 05.06.2025 im Internet veröffentlicht. Sie konnten unter folgender Internetadresse eingesehen werden: <https://www.elmshorn-land.de>. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können. Die Bekanntmachung erfolgte am durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie im Internet. Der Inhalt der Bekanntmachung sowie die gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden zusätzlich zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Amt Elmshorn-Land während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr zur Einsicht ausgelegt.
- 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.

Elmshorn, den

Der Amtsdirektor

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

Elmshorn, den

Der Amtsdirektor

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Elmshorn, den

Der Amtsdirektor

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

Pinneberg,

Der Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 38 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden

kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, einer 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 (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Nach § 215 Abs. 1 S. 1 BauGB werden unbeachtlich:

- eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

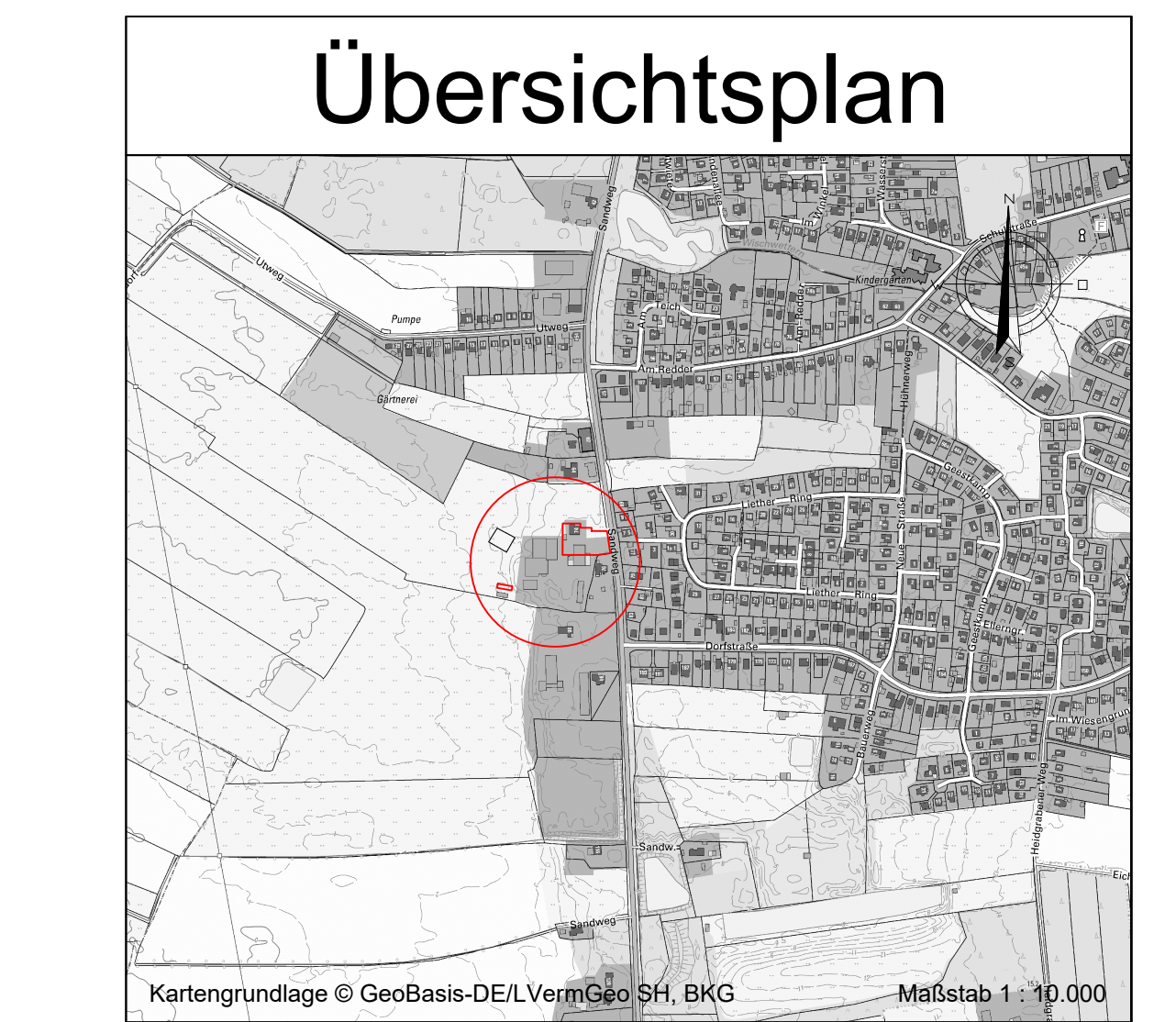
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung und die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Ist die Bebauungsplansatzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung oder von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung zustande gekommen, so ist gemäß § 4 Abs. 3 S. 1 GO die Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Elmshorn, den

Der Amtsdirektor

Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen
4.			
3.			
2.			
1.			

Der Amtsdirektor



Gemeinde Klein Nordende
Bebauungsplan Nr. 38
- Westlich Sandweg -

Verfahrensstand **Veröffentlichung**
Phase 2
Maßstab 1 : 500

Arbeitsstand 27.04.2026

bearbeitet: gezeichnet: geprüft:
April 2025 An. Jan. 2026 An. April 2026 Da.

stadtplanung
beraten · planen · entwickeln · gestalten
Koblenz 49 · 25462 · Pinneberg
baum@stadtplanung.de · Tel. (04101) 832 10 72

Projekt Nr. KLN23001
Blattgröße 0,89 x 0,90 x 0,86 cm

Auftraggeber Gemeinde Klein Nordende
über Amt Elmshorn-Land Lomsenstraße 52 25335 Elmshorn