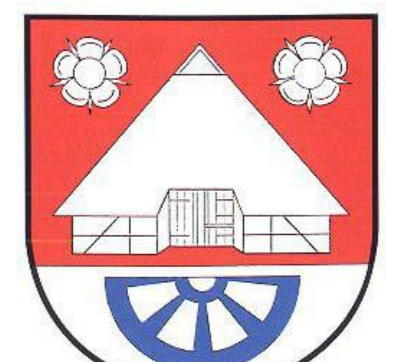
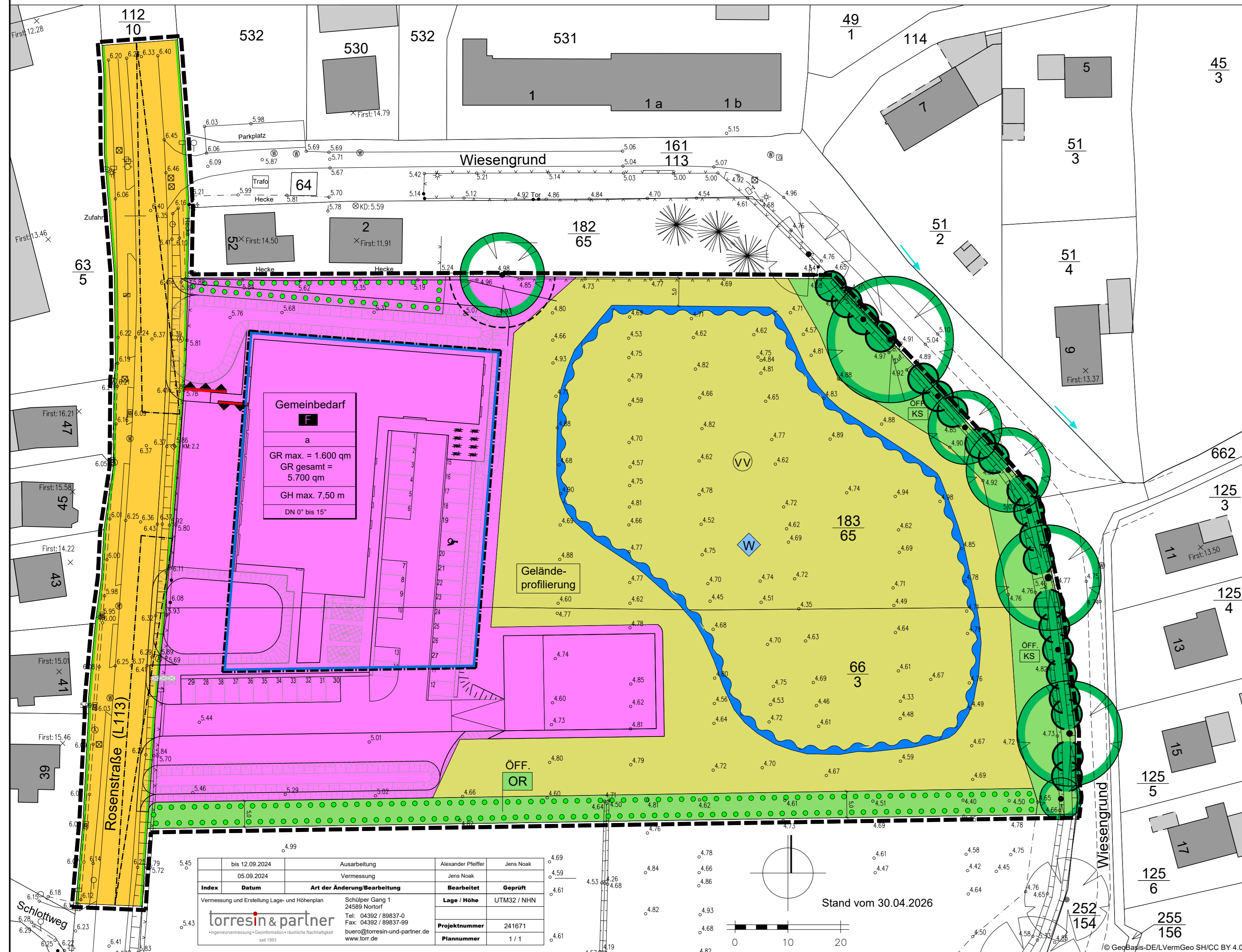


SATZUNG DER GEMEINDE KLEIN OFFENSETH-SPARRIESHOOP ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21



TEIL A : PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.03.2024. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet am ... und durch Aushang in den Bekanntmachungsstellen vom ... bis zum ... erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 21.01.2025 und am 10.06.2026 jeweils als öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am ... 2026 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Planungsausschuss hat am ... 2026 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Veröffentlichungszeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten: Montag bis Freitag 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr, Montag bis Mittwoch 14.00 Uhr bis 15.00 Uhr sowie Donnerstag ab 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten elektronisch übermittelt werden sollen und bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Veröffentlichung im Internet am ... und durch Aushang in den Bekanntmachungsstellen vom ... bis zum ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei sind Angaben gemacht worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und es ist zugleich darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauplan unberücksichtigt bleiben können.
- Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Pläne und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter <http://www.elmshorn-land.de/seite/336856/bauleitpläne-im-verfahren.html> Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom ... in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Oldenburg (in Holstein), den ...

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I. Nr. 176) geändert worden ist.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- ### I. Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
 - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Zweckbestimmung: Feuerwehrraum
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)**
 - GR max. = 1.600 m²: Höchstzulässige Grundfläche (GR max.) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - GH max. = 7,50: Oberkante der baulichen Anlagen, Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - H_p: Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null (NN) (s. Nutzungsschablone und Eintragung in der Planzeichnung - Teil A) (§ 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - a Abweichend Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen („Rosenstraße“)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung sowie sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 20 und 25 Buchstabe a + b BauGB)**
 - Grünflächen, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 + 15 BauGB)
 - „Knick-Schutzstreifen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 + 15 BauGB)
 - „Ortsrandeingrünung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 + 15 BauGB)
 - Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) Zweckbestimmung: Fläche für diffuse Versickerung und Verdunstung in Verbindung mit: Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) Zweckbestimmung: Fläche für die landschaftsgerechte Geländemodellierung und Fassung des Retentionsraumes
 - Knickwall mit Bäumen und Sträucher zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14, 15 + 20 BauGB) ehem. Knick-Überhänger als orts- und landschaftsbedingte Einzelbäume zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen mit Nachpflanzgebot und Schutzbereich (Wurzel- bzw. Kronenaufbereich zzgl. mind. 1,50 m) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen / Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG
 - Lärmschutzwand
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ### II. Nachrichtliche Übernahmen
- Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Elmshorn in Sibirien (Wasserschutzgebietsverordnung Elmshorn-Sibirien vom 27. Januar 2010) (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Knick (§ 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)
- ### III. Darstellungen ohne Normcharakter
- Vorhandene bauliche Anlagen
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksbezeichnung
 - Flur
 - Höhenpunkt in Meter NHN

TEIL B : TEXT

- ### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
 - Die festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf dienen der Unterbringung und dem Betrieb eines Feuerwehrraumes.
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf mit der nutzungsbezogenen Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind alle baulichen Anlagen und unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen alle Nutzungen zulässig, die für die Ausübung und für die Aufrechterhaltung der Einsatzbereitschaft am Standort der Feuerwehrräume erforderlich sind.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
 - Die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen ist bei Flachdachbauten oder flach geneigten Dächern die Oberkante des Gebäudeabschlusses (GH max.). Die Gebäudehöhe (Wandhöhe nach LBO) ist das Maß von dem festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Der untere Höhenbezugspunkt ist für das Feuerwehrraumbauwerk mit 6,60 m über NHN festgesetzt.
 - Die Errichtung von Sonnenkollektoren oder von anderen Einrichtungen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind innerhalb der festgesetzten Baufläche der Gemeinbedarffläche auf den Dächern des Gebäudekomplexes und auch auf den baugebietstypischen Nebenanlagen zulässig, wobei die festgesetzte höchstzulässige Gebäudehöhe ausschließlich für diese Nutzung um bis zu 1,5 m überschritten werden darf.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)**

Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Wetterschutz, Überdachung, Vordach, Windfang, usw. ist in einer Tiefe von bis zu maximal 1,5 m zulässig.
 - Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB) einschließlich der zulässigen Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauNVO)**
 - Eine Überschreitung der in Bezug auf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geltende 50%-Regelung für die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR max.) von 1.600 qm ist innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf derart zulässig, dass zusammen mit den Hauptgebäuden eine versiegelte Fläche von maximal 5.700 qm zulässig ist.
 - Garagen, Carports und Stellplätze sind unter Beachtung der Regelungen aus Ziffer I., 2.3.1 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Innerhalb der Baugrenzen der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit festgesetzter abweichender Bauweise > a < ist ein Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.
 - Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
 - Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks-(teil-)flächen, die in Zusammenhang mit dem planmäßigen Vorhaben stehen und aus erschließungstechnischen Erfordernissen notwendig werden, sind ausschließlich zu diesem Zweck allgemein zulässig, wobei diese Maßnahmen auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung anzurechnen und auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind.
 - Landschaftsgerechte Geländemodellierungen, die im direkten Zusammenhang mit den Flächen zur Versickerung / Verdunstung von Niederschlagswasser stehen, zählen hierzu nicht.
 - Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zur Gewährleistung des erforderlichen Geräuschimmissionsschutzes sowie zur Abminderung der Geräuschimmissionen bei Rettungseinsätzen der Freiwilligen Feuerwehr werden folgende Festsetzungen umgesetzt sein:

Entlang der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten planzeichnerischen Kennzeichnung ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,0 m über dem mittleren Höheniveau des südlich daran angrenzenden Vorfeldes der Fahrzeughalte zu errichten. Die Länge ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung (Teil A).

Hinweis: In den zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FSGV 258 ZTV-LING Teil 8: Lärmschutzwände), sind die Anforderungen an die Schalldämmung von Lärmschutzwänden definiert. Die Mindestanforderung an die Luftschalldämmung beträgt demnach bei Lärmschutzwänden DLR ≥ 24 dB. Aus gutachterlicher Sicht kann auch ein bewertetes Schalldämmmaß von RV = 25 dB als ausreichend gelten.
- ### II. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBO)
- Dachneigung / Dächer**

Innerhalb der festgesetzten Baufläche der Fläche für den Gemeinbedarf können untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, die im baulichen oder auch im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen aufweisen.
 - Gestaltung der privaten Freiflächen**

Innerhalb der festgesetzten Baufläche der Fläche für den Gemeinbedarf der GR Gesamt hinausgehenden, sind gem. § 8 Abs. 1 LBO gärtnerisch anzulegen und zu begrünen, sofern den unbebauten Flächen nicht andere Nutzungen zugewiesen sind.
 - Beleuchtung**

Innerhalb der Planungsbereichs sind für die Ausleuchtung von Straßen- und Wegeflächen, von Zufahrtbereichen, Wege- und Gebäudeeingangsbereichen, Stellplatzanlagen LED- oder Naturluminaire/Hochdrucklampen bzw. ähnliche insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden, wobei die Leuchten nach unten und ausschließlich in die Bereiche erfolgen soll, die aus nutzungsbezogenen Gründen künstlich beleuchtet werden müssen, sodass die Beleuchtung zu den angrenzenden Knicks und den südlich verlaufenden Grünlandflächen abzuschirmen und zudem staubdicht auszubilden ist.
- ### III. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Artenschutz:** Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldränder gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schutzzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.
- Abweichungen von dem genannten Zeitraum und sonstige Maßnahmen** bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.
- Hinsichtlich der Beleuchtung innerhalb des Planungsbereichs im privaten und öffentlichen Bereich sind die Vorgaben des (zukünftigen) § 41a BNatSchG mit dem Thema „Schutz der Insektenvielfalt“ zu berücksichtigen und zu beachten. Dies gilt auch schon für die Baufeldreinhaltung und für die Bauphase.
- Kompensationsmaßnahmen:** Der sich aus der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 21 ergebende Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Planungsbereichs kompensiert werden können, werden durch einen naturschutzrechtlichen Ausgleich außerhalb des Planungsbereichs auf hierfür geeigneten, seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg anerkannten Ausgleichsflächen auf ausreichend großen Flächen nachgewiesen und der Kompensationsbedarf somit abgedeckt.
- Vorschriften:** Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. a.) können in der Amtsverwaltung Elmshorn-Land, Stabsstelle Steuerung und Selbstverwaltung, Zimmer 103, während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden diese jeweils in der bei Erlass des Bebauungsplanes geltenden Fassung Anwendung und werden ebenfalls bei der Amtsverwaltung Elmshorn-Land zur Einsichtnahme bereitgehalten.
- Denkmalschutz:** Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Benachrichtigt hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
- Sollaten:** Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z. B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich zu unterrichten.

TEIL B : TEXT

- ## SATZUNG DER GEMEINDE KLEIN OFFENSETH-SPARRIESHOOP - KREIS PINNEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21
- Für das Gebiet südlich und westlich der Straße „Wiesengrund“ und östlich der Straße „Rosenstraße“
- ### ÜBERSICHTSPLAN
-
- Quelle: <https://www.ortsnamensamt.de/karte.html> mit Eintragungen BIS-S, April 2020
- VORENTWURF -**
- Benutzungs- und Verwaltungsverband Bau- und Planungsausschuss vom 06.09.2024
ermittelte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Planungspartner
- Planverfasser: BBS@WASSERBBS 24813 Aulweg
Maststab: 1:500 (im Original x-Plex, Karton)
Planungsstand vom 30.04.2026 (Plan Nr. 1.0)