

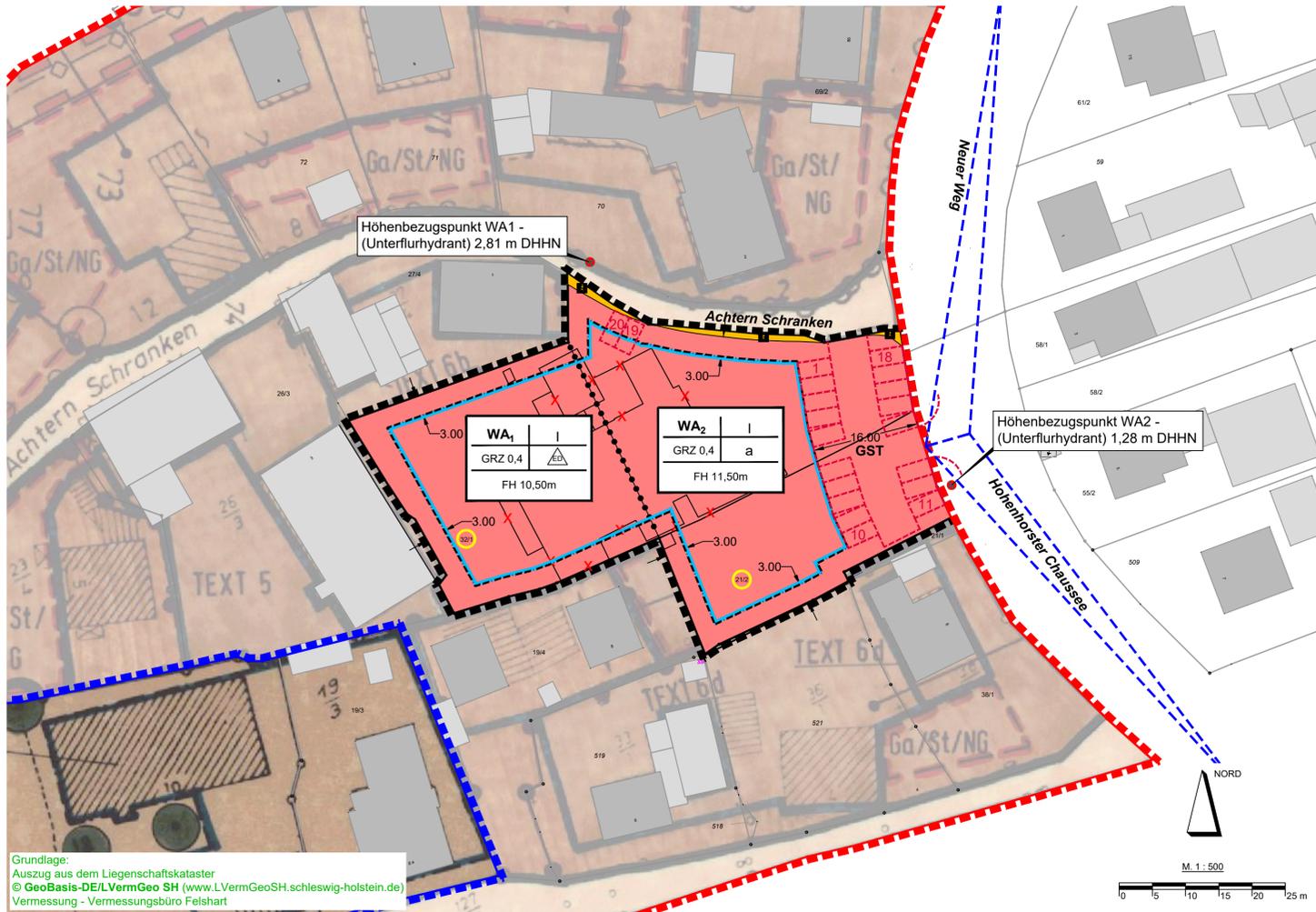
SATZUNG DER GEMEINDE HASELAU ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8B - 3. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET: "ACHTERN SCHRANKEN / DEICHSTRASSE",
BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN TEXTFESTSETZUNGEN (TEIL B), ERLASSEN:

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1 : 500

RECHTSGRUNDLAGE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

Gemeinde: Haselau
Gemarkung: Haselau
Flur: 9
Flurstücke: 21/1, 32/1
Maßstab: 1 : 500



Grundlage:
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
© GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)
Vermessung - Vermessungsbüro Felshart

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.11.2021.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom 01.11.2023 bis 11.12.2023 erfolgt.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.11.2021 wurde nach §13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am 27.09.2023 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.11.2023 bis 08.12.2023 während folgender Zeiten montags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr dienstags, donnerstags und freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 01.11.2023 bis 11.12.2023 durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-gums.de“ ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 06.11.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Haselau, den
(Bürgermeister)
Haselau, den
(Bürgermeister)
Pinneberg, den

ZEICHENERKLÄRUNG

PLAN-ZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES 8b	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 8b	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 8b	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	(§ 4 BauNVO)
	2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	GRUNDFLÄCHENZAHL	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
	FIRSTHÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTGRENZE BEZUGSPUNKTE SIEHE PLANZEICHNUNG	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
	3. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	ABWEICHENDE BAUWEISE	(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
	OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	BAUGRENZEN	(§ 23 Abs. 1 BauNVO)
	6. VERKEHRSLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	VERKEHRSLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	FUSSGÄNGERBEREICH	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	15. SONSTIGE PLANZEICHEN	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 22 BauGB)
	II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	MASSZAHLEN	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN MIT HAUSNUMMERN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
	BEZUGSPUNKT WA1 - SCHACHTDECKEL HÖHE 2,81m DHHN (2016)	
	BEZUGSPUNKT WA2 - SCHACHTDECKEL HÖHE 1,28m DHHN (2016)	
	SICHTDREIECK (70m) BEI GESCHWINDIGKEIT Vmax 50 km/h	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE GRUNDFLÄCHENZAHLE BAUWEISE	FIRSTHÖHE IN METERN

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung (Plan Teil A) gelten die Festsetzungen im Plan Teil B des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8b weiter. Für den Geltungsbereich der 3. Änderung wird folgendes ergänzend festgesetzt:

1. Festsetzungen gemäß BauGB

- Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Plan Teil A.
- Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen. Wenn kein First vorhanden ist, ist der Schnittpunkt von Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.
- Innerhalb der Teilfläche WA1 sind die Fertighöhen der Erdgeschossfußböden 50cm über dem zugeordneten Höhenbezugspunkt zu errichten.
- Innerhalb der Teilfläche WA2 sind die Fertighöhen der Erdgeschossfußböden 100cm über dem zugeordneten Höhenbezugspunkt zu errichten.
- Höhenbezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind Unterflurhydranten in der näheren Umgebung:
 - Höhenbezugspunkt WA1 - Unterflurhydrant 2,81 m DHHN
 - Höhenbezugspunkt WA2 - Unterflurhydrant 1,28 m DHHN

- Ausschluss von Steingärten und Kunstrasen (§ 1a Abs 5 BauGB) - Flächenhafte Gartengestaltungen, Kunstrasen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Splitt, Schotter oder vergleichbarem, unbeliebttem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m². Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzuzusen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten. Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traubereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz), Zuwegungen, Garagen, Stellplatzflächen und Terrassen sind davon ausgenommen.

- Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Vor dem Abriss oder Umbau vorhandener Gebäude sind diese durch fachkundige Personen auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermäusen und Brutvogelarten zu untersuchen. Bei Feststellung solcher Vorkommen sind Maßnahmen zum Erhalt der Wohn-/Brutstätten durchzuführen. Wenn das nicht möglich ist, sind geeignete Ersatzmaßnahmen wie z.B. das Anbringen von Nistkästen durchzuführen.

Bei Gehölzrodungen sind Bäume ab 15 cm Stammdurchmesser auf Höhlen und Risse, die als Verstecke dienen können, zu untersuchen.

2. Festsetzungen gemäß BauNVO

- Entfallene Festsetzungen:
 - die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) entfällt im gesamten Plangebietsbereich der 3. Änderung
 - die textliche Festsetzung Nr. 3 wird im gesamten Plangebietsbereich der 3. Änderung aufgehoben
- Überschreitung der Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). - Für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 % zulässig

- Unzulässige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 2 BauNVO innerhalb der allgemeinen Wohngebiete als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
 - Anlagen für kirchliche Zwecke
 - Anlagen für kulturelle Einrichtungen

- Unzulässige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 3 BauNVO innerhalb der allgemeinen Wohngebiete als ausnahmsweise zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

- Bauweise (§ 22 BauNVO) - Für das allgemeine Wohngebiet WA2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Abweichende Bauweise bedeutet hier die offene Bauweise jedoch mit dem Unterschied, dass Gebäudelängen nur bis zu 25m Gesamtlänge zulässig sind.

3. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBO Schleswig-Holstein

- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind mindestens 2 PKW-Stellplätze je Wohneinheit herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- Für die Bemessung der Abstandsflächen von Gebäuden ist § 6 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein anzuwenden.

Hinweise:

Artenschutz: Brutvögel: Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zulässig.

Fledermäuse: Für Gehölzrodungen außerhalb des Zeitraumes vom 1. Dezember bis zum 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres ist eine fachkundige Einschätzung zur Eignung der Gehölze als Tagesversteck für Fledermäuse einzuholen.

Definition Doppelhaus: Ein Doppelhaus i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO ist ein Einzelhaus mit zwei senkrecht teilbaren Häften. Die Definition des Doppelhauses entspricht dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.02.2000 (vergl. auch Fickert / Fieseler, Kommentar zur BauNVO, 13. Auflage, RdNr. 6.33 zu § 22).

Ortsgestaltungssatzung: Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Haselau gilt die Ortsgestaltungssatzung vom 29.09.2010 sowie die 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung vom 21.05.2021.

Archäologie: Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmal sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.

Darüber wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und 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. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Hochwasserschutz: Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem Bereich mit geringer Überflutungswahrscheinlichkeit (zweihundertjähriges Überschwemmungsereignis - HW200 in einem Extremszenario in ausreichend geschützten Bereichen). Es wird daher auf das Wasserhaushaltsgesetz (Stand 31.07.2009, zuletzt geändert am 04.01.2023) hingewiesen. In Überschwemmungsgebieten sowie in weiteren Risikogebieten sind danach in Neubaugebieten Heizungen generell unzulässig, sofern andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

Verzicht auf Kellergeschosse: Die Gemeinde empfiehlt, aufgrund von möglichen Starkregenereignissen, auf die Errichtung von Kellergeschossen zu verzichten.

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b der Gemeinde Haselau übereinstimmt.

Auf Anfrage beim Amt Geest und Marsch Südholstein Fachbereich Bauen und Liegenschaften kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.



SATZUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 8B - 3. ÄNDERUNG
GEMEINDE HASELAU

Bearbeitet:
MÖLLER-PLAN
Stadtplaner + Landschaftsarchitekten
Schödelsweg 111, 22880 Wedel
Tel.: 04103-919226
Internet: www.moeller-plan.de
Email: info@moeller-plan.de
Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss