

**Teil B – Textliche Festsetzungen **VORENTWURF** im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) – noch nicht abschließend -**

In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) wird folgendes festgesetzt:

**1. Festsetzungen gemäß BauGB**

1.1 Grundstücksgröße innerhalb der Teilflächen WA1, WA2 und MI (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) - Die Grundstücksgröße innerhalb der Teilflächen WA1 WA2 und MI beträgt bei Einzelhäusern mindestens 600 m<sup>2</sup>, bei Einzelhäusern mit zwei senkrecht teilbaren Hälften mindestens 700 m<sup>2</sup> bzw. bei Realteilung pro Doppelhaushälfte mindestens 350 m<sup>2</sup>. Diese Festsetzung gilt nicht für die Teilfläche WA3.

1.2 Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) - Die Anzahl der Wohneinheiten wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebietes je Gebäude auf maximal 2 beschränkt. Für Doppelhäuser wird die Zahl der Wohneinheiten auf eine pro Haushälfte beschränkt. Dies gilt auch bei Realteilung des Grundeigentums. Dies gilt nicht für Nachnutzungen landwirtschaftlicher Gebäude im Sinne des § 35 Abs. 4 Nr. 1 f BauGB.

**2. Höhenanlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

2.1 Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A. Als Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist der im Bebauungsplan dargestellte Höhenbezugspunkt (Schachtdeckel an der Hohenhorster Chaussee 1,05 m DHHN) festgesetzt.

2.2 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.

**3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

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

3.2 Die Fläche mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen bzw. dem Klimawandel angepassten Laubgehölzen anzupflanzen und bei Ersatz nachzupflanzen.

#### **4. Festsetzungen gemäß BauNVO**

4.1 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:

Anlagen für kirchliche Einrichtungen,  
Anlagen für kulturelle Einrichtungen

4.2 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

4.3 Unzulässige Nutzungen im Mischgebiet - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende, in § 6 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Mischgebietes als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Anlagen für kirchliche Einrichtungen,  
Anlagen für kulturelle Einrichtungen,  
Gartenbaubetriebe,  
Tankstellen,  
Vergnügungsstätten.

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

5.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebietes sind mindestens 2 PKW-Stellplätze je Wohneinheit herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Für die Bemessung der Abstandsflächen von Gebäuden ist § 6 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein anzuwenden.

5.3 Zulässig ist in den allgemeinen Wohngebieten und des Mischgebietes die Errichtung des Erdgeschoss-Fertigfußbodens mit einer Endhöhe von 1,00 m über dem Bezugspunkt (Bezugspunkt - siehe textliche Festsetzung 2.1). Eine vollständige Auffüllung des jeweiligen Baugrundstückes ist unzulässig.

5.4 Die Errichtung von Kellergeschossen ist unzulässig.

#### **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.

**Archäologie:** Die überplante Fläche befindet sich zum Teil in einem archäologischen Interessensgebiet. Für den Teilbereich 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.

Denkmale 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 die Besitzerin oder 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.

**Immissionen aus der Landwirtschaft:** Die als allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. als Mischgebiet (MI) festgesetzten Bereiche grenzen unmittelbar an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Von dieser landwirtschaftlich genutzten Fläche können gegebenenfalls Immissionen wie Lärm, Staub und Gerüche zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

**Definition Doppelhaus:** Ein Doppelhaus i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO ist ein Einzelhaus mit zwei senkrecht teilbaren Hälften. 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).

#### **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  
Stand: 19. Oktober 2023

Risikogebieten sind danach in Neubaugebieten Ölheizungen 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).

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