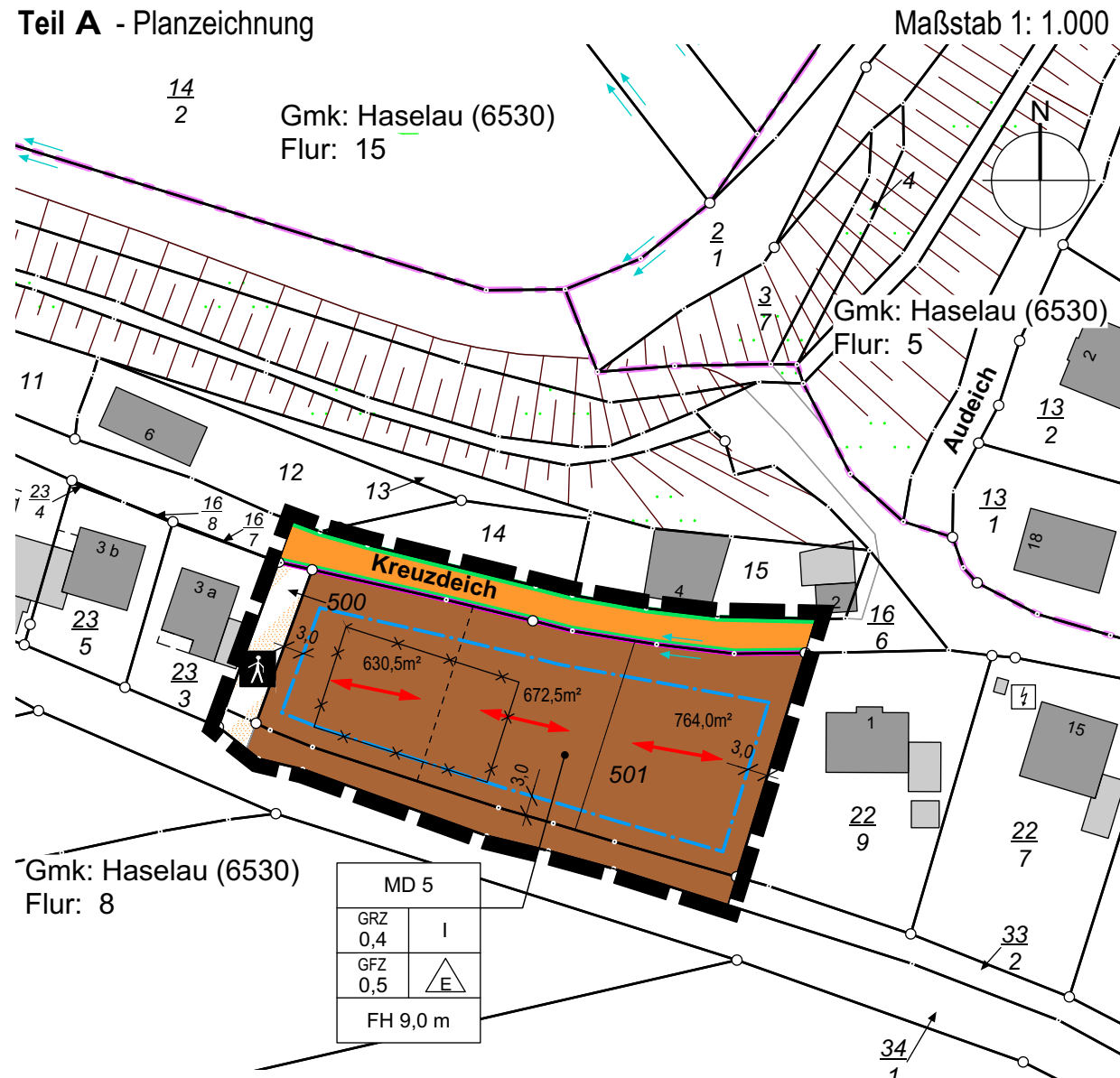


Satzung der Gemeinde Haselau gemäß § 13a BauGB über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3

Präambel: Aufgrund des § 10, i.V.m §13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Haselau über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, für das Gebiet südlich der Straße "Kreuzdeich", umfassend die Flurstücke 500 + 501 sowie teilw. 16/6 und 33/2 der Flur 8 der Gemarkung Haselau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18.12.1990 (PlanzV 90), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,40 Grundflächenzahl

GFZ 0,50 Geschossflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
E Nur Einzelhäuser zulässig

FH Firsthöhe

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen, vermarkt
Flurstücksgrenzen, unvermarkt
Flurstücksnummer
Flurgrenze
vorgeschlagene Grundstücksteilung
Abriss
Hauptfirstrichtung

Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Stand vom 26.01.2021.

Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

- (1) Zulässig sind gemäß § 5 BauNVO
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen,
 - sonstige Wohngebäude,
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Gartenbaubetriebe.
- (2) Ausnahmsweise zulässig sind
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen (§5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) und Vergnügungstätten (§5 Abs. 3 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

- (1) Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf max. 9,00 m über der Fahrbahnoberkante der grundstückszugewandten Straße „Kreuzdeich“ liegen.
- (2) Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 m².

3. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

- (1) Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen im Dorfgebiet auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Sie dürfen nicht vor die straßenseitige Fassade des Hauptgebäudes springen.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBauO S-H)

- (1) Die Gebäude sind zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ohne Fassadenversprünge auszuführen. Risalite als Eingangsbereiche sind zulässig.
- (2) Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zur Gebäudelängsseite zulässig.
- (3) Die festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt nicht für Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).

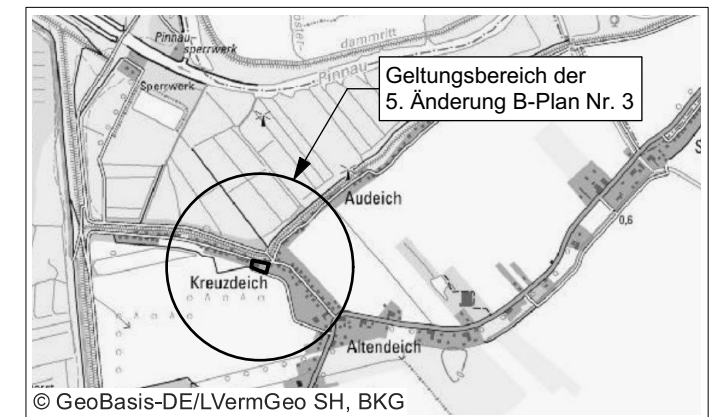
Ordnungswidrigkeiten:

Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften gem. Ziff. 1 bis 2 der gestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

Bodendenkmalpflege

Es 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 unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von 4 Wochen seit der Mitteilung.
Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dringliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.



Übersicht

Gemeinde Haselau

Kreis Pinneberg

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3

Plan für den Satzungsbeschluss

Stand: 04.11.2021



Regionalentwicklung
Stadtplanung
Ortsentwicklung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Süderstr. 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 0 48 47 - 980
Fax: 0 48 47 - 483
e-mail: info@olaf.de