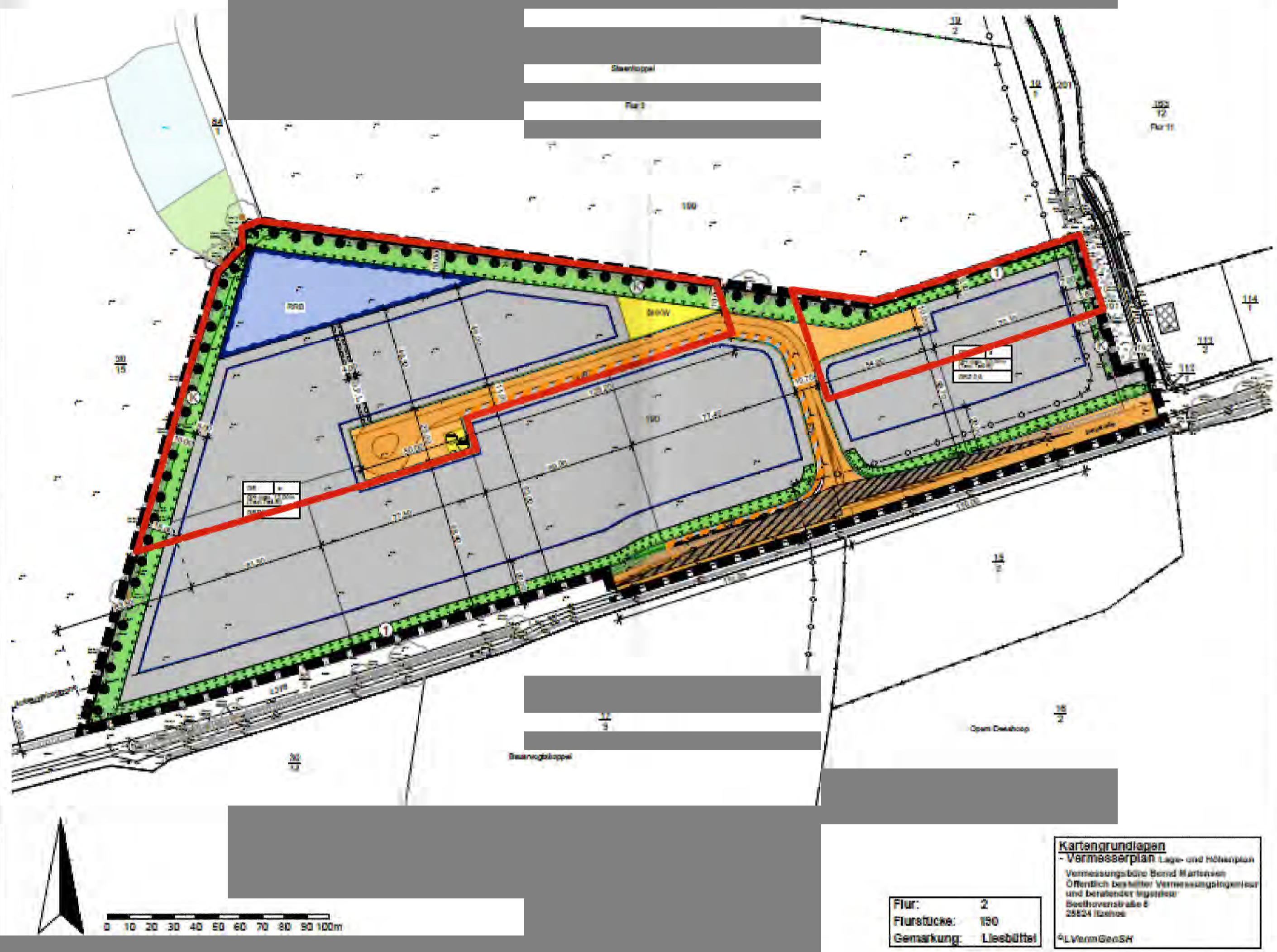


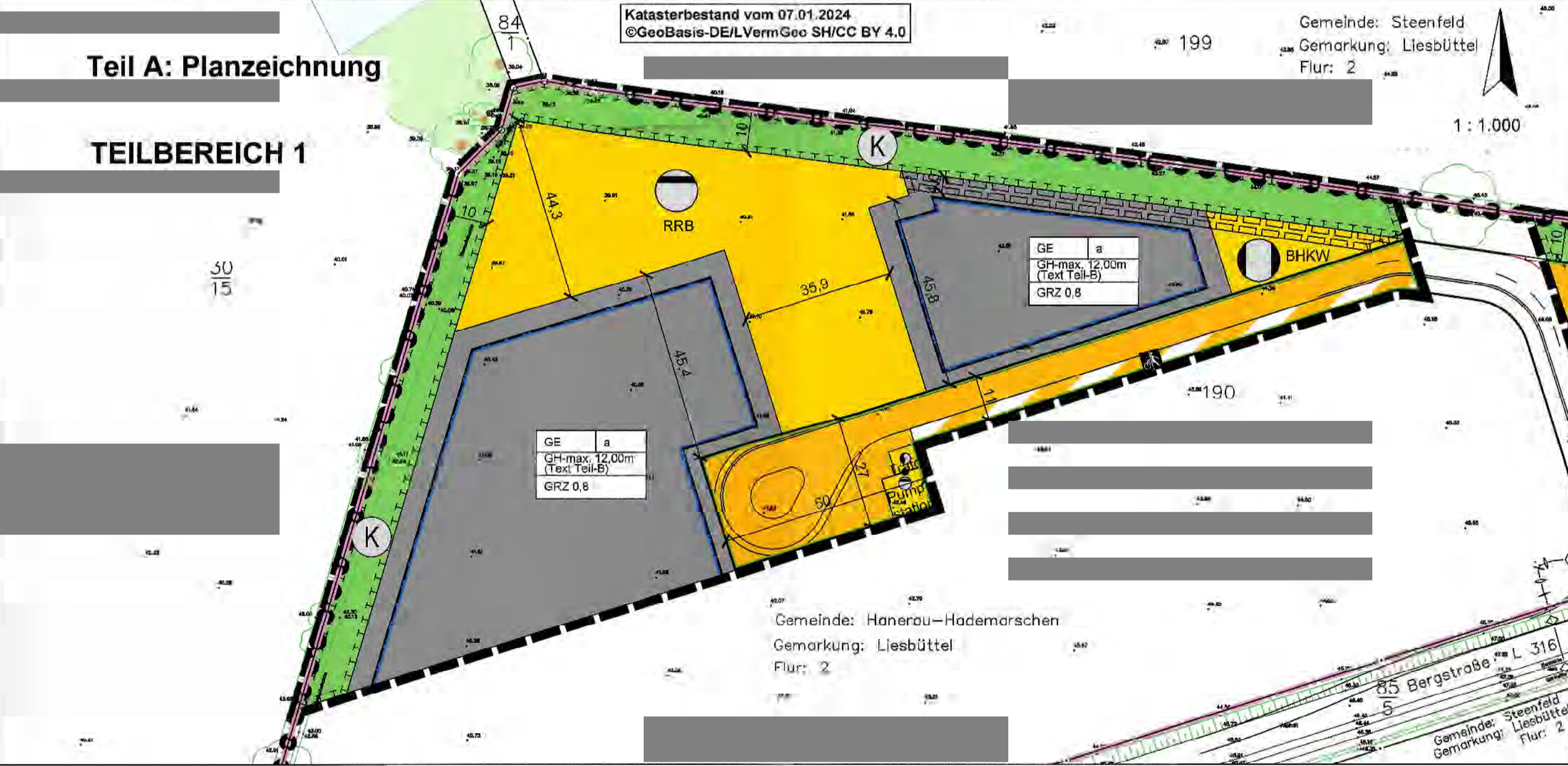
Satzung der Gemeinde Hanerau-Hademarschen über die 1. Änderung des B-Plan Nr. 24 "Steenkoppel"



Nachrichtliche Darstellung des Ursprungsbebauungsplanes (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Änderung der Planzeichnung (Teil A)

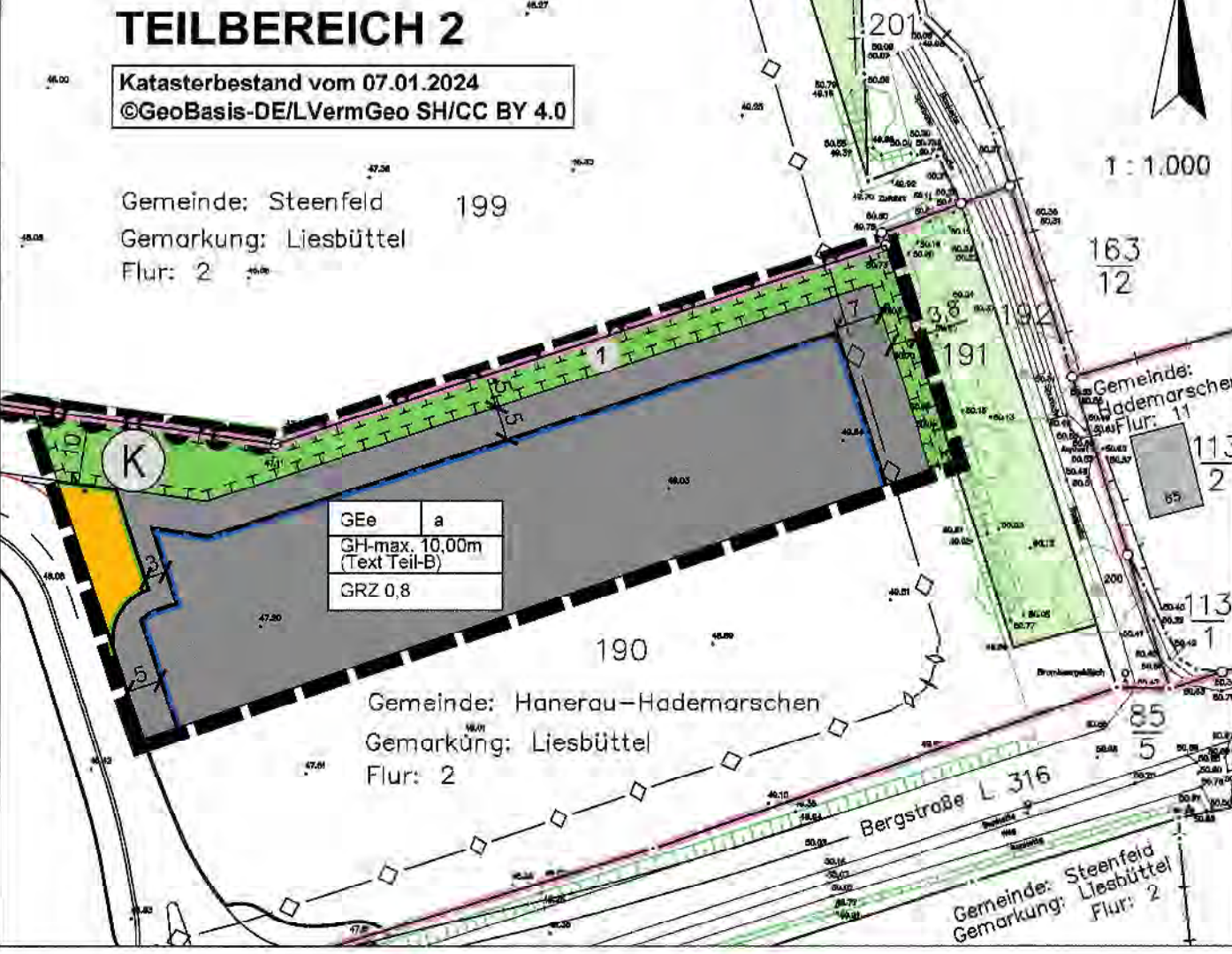


Präambel
Aufgrund des § 10 i.V.m § 13 a des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.03.2024 folgende Satzung über die 1. Änderung des B-Plans Nr. 24 "Steenkoppel, Gebiet nördlich der Landstraße L316 "Wilhelmsburg", westlich der "Bergstraße", östlich des Parkplatzes "Wilhelmsburg L316 / An de Marsch" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Gesetzliche Grundlagen:

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 0).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungszustands (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1892).
- Landesbauordnung Schl.-H. (LBO) (§ 86) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S.8), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Dezember 2021 (GVBl. S. 1422).



Planzeichenerklärung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GEE** eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

- GRZ 0,8** Grundflächenzahl als Dezimalzahl
- GH max.** Gebäudehöhe z.B. max. 12 m (keine Geschossigkeit)

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

- a** Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze**

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**
- Zweckbestimmung:** kombinierter Fuß- und Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen** Zweckbestimmung:
- Blockheizkraftwerk (BHKW)**
- Abwasser (Pumpstation, Regenrückhaltebecken (RRB))**
- Trafostation**

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Unterirdisch**

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen**

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Knickschutzstreifen**
- Anpflanzung Hecke**

9. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Wasserverbandes Süderdithmarschen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)**

II. Nachrichtliche Übernahme

Knick vorhanden (§ 21 LNatSchG i.V. mit § 30 BNatSchG)

III. Darstellung ohne Normcharakter

- 15,0** Vermaßung
- Leich**
- 190** Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze**
- Gemeindegrenze**
- 43,01** Geländehöhen vorhanden mit Höhenangaben DHHN

Teil B: Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Nutzungsbeschränkungen

1.1 In dem nach § 8 BauNVO ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktem Gewerbegebiet (GEE) ist die nach § 8 Abs. 3 Punkt 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung "Verknüpfungsglättter" ausgeschlossen. Insbesondere gilt:

Die Errichtung und der Betrieb von Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, und Vorfüh- oder Verkaufsräume deren Zweck auf Vorstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.

1.2 In dem nach § 8 BauNVO ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) und (GEE) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. mit Absatz 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 250 qm zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem sich in dem Gewerbegebiet ansiedelnden Produktions-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs und nicht mit folgenden Sortimenten als Kernsortiment handeln: Bekleidung und Sportbekleidung, Schuhe und Sportschuhe, Lederwaren, Spielwaren, Schreibwaren/Bürobedarf, Uhren/Schmuck, Haushaltswaren, Glas/Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Bücher, Optik, Hörgeräteakustik, Sanitätsbedarf, Musikalien, Kunstgegenstände, Heimtextilien.

1.3 Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind in dem gemäß § 8 BauNVO ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) die nach § 8 Abs. 3 Punkt 1 zulässigen Nutzungen Wohnungen und Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen, wenn sie dem im Gebiet ansiedelnden Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Bauweise und Maß der baulichen Dichte

2.1 Für alle gemäß § 8 BauNVO ausgewiesenen Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE) wird eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wie folgt festgesetzt:
In allen Baugebieten ist eine abweichende Bauweise mit Gebäuden über 50 m Länge in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen

3.1 Für das gemäß § 8 BauNVO ausgewiesene Gewerbegebiet (GE) wird die Höhe der baulichen Anlagen mit maximal 12,00 m über Bezugshöhe DHHN festgesetzt. Als Bezugshöhe gelten die längs der Grundstücksgrenze gemittelten Höhen der Erschließungsstraße, gemessen an der Grundstücksgrenze.

3.2 Für das gemäß § 8 BauNVO ausgewiesene eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) wird die Höhe der baulichen Anlagen mit maximal 10,00 m über Bezugshöhe DHHN festgesetzt. Als Bezugshöhe gelten die längs der Grundstücksgrenze gemittelten Höhen der Erschließungsstraße, gemessen an der Grundstücksgrenze.

3.3 Die nach 3.1 und 3.2 festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen gelten auch für technische Ausbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Schornsteine, technische Aggregate und sonstige Gebäudeteile (z. B. Eingangsbereiche) sowie für Werbeanlagen auf oder an Gebäudekörpern oder für freistehende Werbeanlagen (z. B. Pylon).

4. Grundstückszufahrten

4.1 Ein- und Ausfahrten sind im Bereich der Grundstücksgrenzen, die der Erschließungsstraße in den ersten 50 m ab Einmündung L 316 zugewandt sind, unzulässig.

II. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Neuanpflanzung von Hecken
Für die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesenen und mit der Nummer 1 gekennzeichneten Flächen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB die Pflanzung einer jeweils dreireihigen Hecke wie folgt festgesetzt: Heckenpflanzen heimischer Provenienz der nachstehenden Artenauswahl. Die Pflanzung erfolgt dreireihig, auf Lücke versetzt, Reihenabstand 0,75 cm, Pflanzabstand 1,25 m. Zu verwenden sind Sträucher der Qualität Zverpflanz, Größe 60-80 cm und Heister der Qualität Zverpflanz, Größe 125-150. Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Artenauswahl: Heister: Spitzahorn, Bergahorn, Stieleiche, Hainbuche, Wildkirsche und Wildapfel, Sträucher: Hasel, Felsenbirne, Weißdorn, Schlehorn, Hopfen und Schwarzer Holunder sowie Wildrosen.

Maßnahmen zur Förderung der Verdunstungsrate

5.2 Zur Erhöhung der Verdunstungsrate ist pro geplantem Baugrundstück je angefangene 800 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt und mit Drahtballen 14 cm bis 16 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die ausschließliche Bewässerung mit Regenwasser wird empfohlen.
Artenvorschlage: Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Hainbuche (Carpinus betulus), Winterlinde (Tilia cordata), Stieleiche - (Quercus robur) und Bergulme (Ulmus glabra).

5.3 Sämtliche Dachflächen planter Nebenanlagen (Carports, Überdachungen von Fahrradstellplätzen, Geräteschuppen, Garagen etc.) sind als extensive Gründächer in einer Substratschicht von mind. 10 cm auszubilden, zu erhalten und zu pflegen.

HINWEIS: Schließung eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB

Zur Sicherung der Umsetzung og. Maßnahmen zur Förderung der Verdunstungsrate für das gesamte Plangebiet des Ursprungsbebauungsplans Nr. 24, schließt die Gemeinde Hanerau-Hademarschen ergänzend zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 24 und seiner 1. Änderung einen städtebaulichen Vertrag, mit welchem die Grundstückseigentümer:innen zur Umsetzung der og. Maßnahmen angehalten werden.

5.4 Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen
Der Ausgleich erfolgt über Ausbuchtung von 13.450 Okopunkten aus dem beim Kreis Schleswig-Flensburg geführten Okokonto mit AZ: 661.4.03.058.2020.00 im Naturraum Geest, Gemarkung Klein Bennebek, Flur 16, Flurstücke 53, 57 und 58.

5.5 Knickschutzstreifen

Die an den Grundstücksgrenzen nach § 9(1) Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Saumstreifen an den zu erhaltenden Knicks und Redden sind als naturnahe Rasen- und Wiesenflächen mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzulegen und extensiv zu unterhalten. Unzulässig ist auf diesen Flächen das Ablagern von Materialien, ständiges Betreten oder Befahren und Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art. Ausnahme zu Zwecken der Knickpflege und der Pflege des Regenwasserrückhaltebeckens.

6. Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GEE - eingeschränktes Gewerbegebiet - sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

III. Hinweise

7.1 Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Baumaßnahme sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs. 1 Satz 2, BauGB - Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, §§ 9-8) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWVG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.
Ausgehobene Bodenmassen sind nach Bodenschichtung getrennt zu lagern und bei einem Wiedereinbau profulgerecht zu verfüllen. In der Phase der Bauausführung wird eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen.

7.2 Wasserschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass in Gewerbegebieten anfallendes Niederschlagswasser gemäß DWVA-A-102-2, Anhang A, Tabelle A1 in die Belastungskategorie II oder abhängig vom Gewerbe in die Kategorie III einzuordnen ist. D. h. vor der Einleitung in ein Gewässer hat zwingend eine Vorbehandlung gemäß DWVA-A 102 zu erfolgen. Die Vorbehandlung und der Nachweis im Zuge der Genehmigung der Anlagen wird sich ansiedelnden Gewerbebetrieben die Vorbehandlung auferlegt.

7.3 Denkmalschutz

Nach § 15 DSchG SH gilt, 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 Leihgeber oder den Lieferer der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zur 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 dinge Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

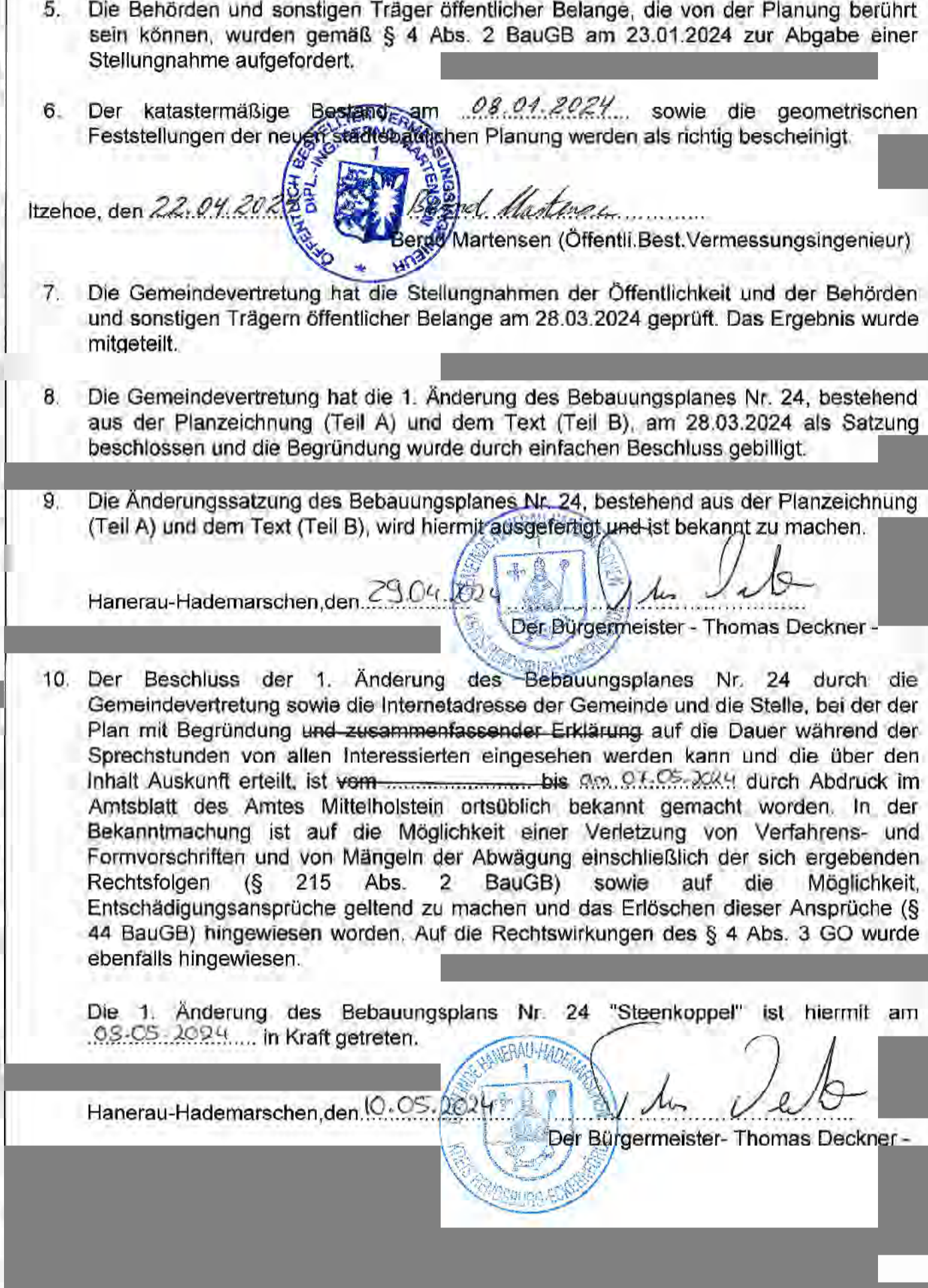
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 "Steenkoppel" nach § 13 a BauGB der Gemeindevertretung vom 11.01.2024.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am 11.01.2024 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 "Steenkoppel" und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 "Steenkoppel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.01.2024 bis 01.03.2024 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich und zur Niederschrift abgegeben werden können ortsüblich im Amtsblatt des Amtes Mittelholstein am 18.01.2024 bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-mittelholstein.de/kennenlernen-entdecken/bauen-wohnen/bauleitplanung-des-internet-eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 23.01.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand am 08.01.2024 sowie die geometrischen Feststellungen der neu festgelegten Planung werden als richtig bescheinigt.
Itzhoer, den 22.01.2024

Bernd Martensen (Öffentl. Best. Vermessungsgenieur)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 28.03.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.03.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung wurde durch einfachen Beschluss gebilligt.
- Die Änderungssatzung des Bebauungsplans Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgelegt und ist bekannt zu machen.
Hanerau-Hademarschen, den 29.03.2024

Der Bürgermeister - Thomas Deckner
- Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf die Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist vom 01.04.2024 bis am 01.05.2024 durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Mittelholstein 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, Entscheidungen dieser Art zu überprüfen und die Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wird ebenfalls hingewiesen.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 "Steenkoppel" ist hiermit am 09.05.2024 in Kraft getreten.
Hanerau-Hademarschen, den 10.05.2024

Der Bürgermeister - Thomas Deckner



Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 24 - Steenkoppel - Gemeinde Hanerau-Hademarschen Kreis Rendsburg-Eckernförde

Verfahrensstand - Bauleitplanverfahren gemäß § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) des Baugesetzbuches (BauGB)

- ☑ Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
- ☑ Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
- ☑ Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Satzung März 2024

Verfasser: **BCS** BILDUNGSCONCEPTS