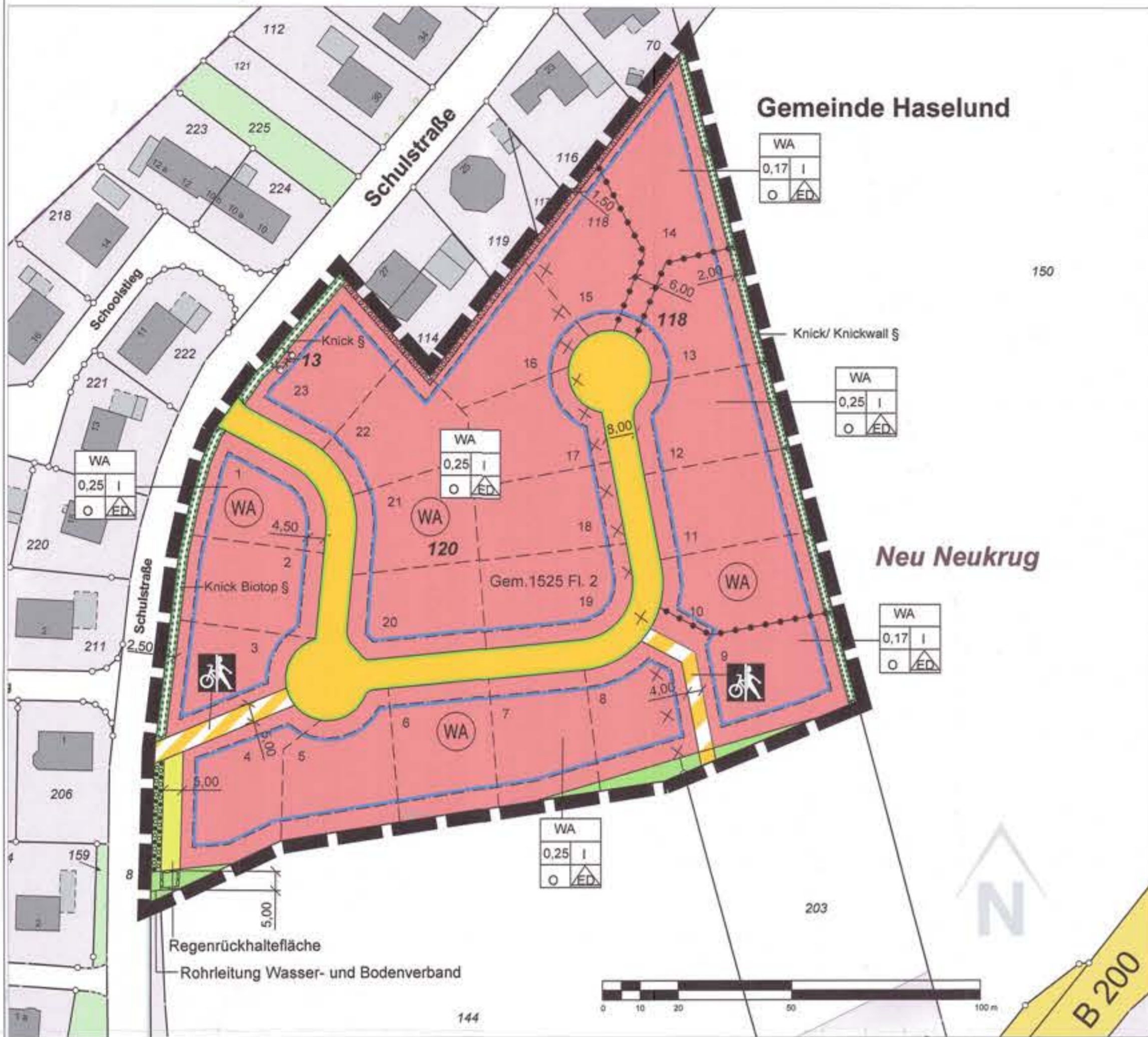


Planzeichnung - Teil A



Zeichenerklärung

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Table with columns: Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl (GRZ), Anzahl der Vollgeschosse, offene Bauweise.

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Gehweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Regenrückhalteflächen

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

Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

hier Biotopschutz § Knick, Knickwall

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a, Nr.25b und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

entfallende Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenze

Nummerierung der Grundstücke 1-23

Text-Teil B

1. Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen des Abs.2, § 4 BauNVO zur Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Abs.3, § 4 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Sockelhöhen

Die Höhenlage der Gebäude OKFF „Oberkante Fertiger Fussboden“ beträgt max. 50 cm oberhalb der Straßenhöhe (Gradientenhöhe) der geplanten Erschließungsstraße des jeweils angrenzenden Straßensegmentes. In der Anlage 4 der Begründung weist ein Deckenflächenplan die Einzelhöhen am Bordrand vor dem jeweiligen Grundstück aus.

2.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe beträgt max. 8,50 m über OKFF.

2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gemäß § 19 Bau NVO

Grundstücke Nr. 1-8, Nr. 10-13, Nr. 15-23: Die zulässige Grundfläche GRZ darf durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,45 für Einzelhäuser und einer GRZ von 0,6 für Doppelhäuser.

Grundstücke Nr. 9 und Nr. 14: Die zulässige Grundfläche GRZ darf durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,3 für Einzelhäuser und einer GRZ von 0,4 für Doppelhäuser.

3. Grundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 700 qm, die Mindestgrundstücksgröße für eine Wohneinheit eines Doppelhauses beträgt 350 qm.

4. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Garagen einschließlich Nebenräume sind nur in einem Baukörper mit einer Grundfläche von max. 65 qm zulässig. Offene Garagen (Carports) können auch in Holzbauweise errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen können auch mit Flachdach errichtet werden.

5. max. zulässige Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Knick, Bestand und Neuanlage

Entlang der Schulstraße befinden sich Knicks, entlang der östlichen B-Planengrenze befindet sich ein Knickwall. Im Bereich des Knickwalles ist eine zweireihige Bepflanzung mit heimischen Pflanzgut festgesetzt. Diese nach § 21 LNatSchG geschützten Biotop sind sachgerecht zu unterhalten und zu pflegen. Die Durchführungsvorgaben zum Knickschutz des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 20. Januar 2017 sind zu beachten.

Durch den Bau der geplanten Erschließungsstraße ist eine Knickbeseitigung im Bereich der Schulstraße in einer Länge von 17 m erforderlich. Als Ausgleich wird die Neuanlage eines 34 m langen Knicks festgesetzt. Der Ausgleichsfaktor beträgt 1:2. Der neu geplante Knick hat eine Sohlenbreite von ca. 3,00 m und eine Höhe von ca. 1,20 m. Der Knickwall ist zweireihig mit heimischen, zertifizierten Pflanzgut zu bepflanzen. Die Anpflanzung ist auf Dauer zu unterhalten. Zum nachhaltigen Schutz der Anpflanzung ist ein Wildschutzzaun zu errichten. Eine Pflanzliste wird in der Begründung aufgeführt.

Die Neuanlage des Knicks erfolgt im Bereich des Flurstückes Nr. 90, Flur 10. Die Neuanlage des Knicks kann angrenzend an die Aufforstungsflächen erfolgen, solange zwischen Aufforstungsrand und Knickwallfuß ein Mindestabstand von 5 m eingehalten wird. Dieser Zwischenraum ist durch eine regelmäßige Pflege, z.B. eine Mahd einmal im Jahr, offen zu halten. Eine Knickpflege in Form des „regelmäßig auf den Stock setzen“ ist erforderlich.

6.2 Erstaufforstungen

Bei der überplanten Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 handelt es sich im Jahr 2021 um eine Waldfläche, die ehemals als Weihnachtsbaumkultur angelegt wurde. Für die Umwandlung der Waldfläche wurde ein Antrag bei der zuständigen Fachbehörde gestellt. Eine Genehmigung von Erstaufforstungen der unteren Forstbehörde erfolgte am 22.11.21 nach § 10 LWaldG.

Es werden folgende Flächen für Erstaufforstungen festgesetzt: Fläche I: Gemeinde Haselund, Flur 10, Flurstück Nr. 90, Gesamtgröße 0,8 ha Erstaufforstung Fläche II: Gemeinde Haselund, Flur 5, Flurstück 38, Gesamtgröße 1,475 ha Erstaufforstung

Westlich und östlich grenzt die Erstaufforstung an Knicks an. Folgende Nebenbestimmungen sind zu beachten: Zwischen dem Knickwallfuß der westlich und östlich angrenzenden Knicks und der Aufforstungsfläche ist ein 10 m breiter Streifen mit einer jüngeren Anpflanzung, eine Aufforstung ist nicht vorgesehen. Alle Gehölze des Knicks müssen bis zu ihrem natürlichen Verfall als Alt- und Totholz auf dem Knickwall verbleiben. Der Knickwallkörper ist bis zu seinem natürlichen Verfall zu erhalten. Die Aufforstung soll unter zur Hilfenahme forstfachlicher Beratung durchgeführt werden. Die festgesetzten Waldflächen sollen naturnah und standortgerecht mit mindestens hinreichendem Anteil (etwa 30%) standortheimischer Baumarten entwickelt werden.

7. Artenschutz gemäß BNatSchG

Gemäß Fachbeitrag zum Artenschutz vom 20.06.2022 (siehe Anlage 3 der Begründung) werden folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen festgesetzt:

Fledermäuse: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 ist nur eine gezielt auf die Fläche ausgerichtete, insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zulässig.

7.1 CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)

Graureiher: Es ist eine Umsiedlung der Graureiherkolonie durchzuführen. Die Kunsthorste sind nach dem Fällen der bestehenden Koloniebäume noch im Januar (vor Beginn der Brutperiode) am neuen Standort zu installieren. Die Maßnahme ist fachlich zu begleiten. Die ca. 14.385 qm große Ausgleichsfläche für die Ersatzhorstanlage befindet sich im Bereich des Flurstückes 41 der Flur 1, Gemeinde Haselund. Übersichtsplan siehe Anlage 7 der Begründung.

7.2 Ausgleichsmaßnahmen

Brutvögel: Es ist eine nachträgliche Ergänzung der im Rahmen der Waldumwandlung neu aufgeforsteten Flächen um einen Anteil von 10 % Nadelbäumen (z.B. Weißtanne und Kiefer) vorzunehmen.

Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBO SH

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform: Es sind Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig. Die Mindestdachneigung beträgt 25°. Die Nutzung alternativer Energien im Bereich der Dachflächen ist zulässig.

1.2 Dachgauben

Dachgauben dürfen die Länge von 2/5 der Dachseite nicht überschreiten. Bei einer Dachneigung unter 35° sind Gauben unzulässig.

2. Fassadengestaltung, Außenwände

Die Fassaden der Hauptgebäude sind nur in Verblendmauerwerk zulässig. Holzhäuser sind zulässig.

4. Wintergärten

Wintergärten sind nur an das Hauptgebäude angebaut zulässig. Die Festsetzungen für die Fassade und die Dachgestaltung finden keine Anwendung.

6. Garten- und Spielhäuser

Garten- und Spielhäuser sind zulässig. Die Festsetzungen für die Fassade und die Dachgestaltung finden keine Anwendung.

6. Gewächshäuser

Gewächshäuser sind zulässig.

7. Begründung nicht bebauter Baugrundstücke

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind bis auf die erforderlichen Fußwege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen mit standortgerechten und landschaftstypischen Sträuchern, Stauden und Bäumen zu bepflanzen und/oder mit Rasenflächen zu gestalten. Gartenteiche sind zulässig.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung LBO Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über die Dachgestaltung, die Fassadengestaltung, der Wintergärten und der Begründung nicht bebauter Baugrundstücke.

Hinweise

Bodengutachten

In dem „Bericht mit Empfehlungen zum B-Plan“ vom 16.02.2021 werden folgende Ergebnisse aufgeführt:

Die anstehenden, aufgeführten, organischen Oberböden sind als Gründungsschicht grundsätzlich nicht geeignet. „1.-geschossige“ Gründungen sind mittels biegesteifer Flachgründung und Bodenverbesserung bzw. Bodenaustausch möglich.

Zusammenfassung:

- Das Untersuchungsgebiet ist für eine Bebauung mit Aufwendungen geeignet. Je Wohnhaus wird empfohlen 4 Sondierungen bis 6 m unter Gelände mit einem Gründungsbericht mit Standsicherheitsuntersuchung erstellen zu lassen. Die Bodenverbesserung sollte geotechnisch begleitet bzw. nachgewiesen werden. Die Baugruben sind immer wasserfrei zu halten.

Sonstige Hinweise

Aufgrund der Witterungsempfindlichkeit der anstehenden Böden sollten folgende Maßnahmen vorgesehen werden:

- Vor Beginn des Erdbaus ist sämtliches Oberflächen- und Stauwasser abzuleiten. Fertiggestellte Erdbaupläne in Niederschlags-, Frost- und Tauzeiten nur kurzfristig der Witterung aussetzen. Durch Verdichtung, Glättung und ausreichendes Quergefälle ungehinderten Abfluss von Niederschlagswasser vom Erdbauplanum gewährleisten. Während und nach Niederschlags- und Tauperioden direktes Befahren des unbehandelten Planums vermeiden.

Bei der Herstellung von Baugruben ist für eine ausreichende Standsicherheit zu sorgen. Durch den Einsatz geeigneter Technik sollten Setzungen bedingt durch Bauarbeiten im Nahbereich vermieden, bzw. entsprechende Vorkehrungen oder Gegenmaßnahmen getroffen werden. Unter Berücksichtigung der überwiegend anstehenden gering durchlässigen bindigen Böden und der Wasserstände innerhalb der erkundeten Sande ist das gesamte Untersuchungsgebiet für die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Weitere Hinweise werden unter Gliederungspunkt Nr.1.7 Bodengutachten der Begründung gegeben.

Schallimmissionen

Gemäß Stellungnahme des LLUR (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume) bestehen aus der Sicht des Immissionschutzes keine Bedenken, wenn sichergestellt wird, dass in der Nachtzeit von 22 Uhr bis 6 Uhr kein Betrieb und kein LKW-Verkehr auf dem Betriebsgelände des Gartenbaubetriebes (B 200/Hauptstraße 22) stattfindet. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Schallimmissionen im Rahmen eines Schallgutachtens einer gemäß § 29b BImSchG bekannt gegebenen Messstelle zu prognostizieren.

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser darf nicht belastet sein, bei Bedarf sind entsprechende Reinigungsanlagen vorzusehen. An der Südseite der Grundstücke Nr. 4, 5, 6 und 7 befindet sich, teilweise in Abschnitten, ein Entwässerungsgraben. Eine Verfüllung des Grabens ist unzulässig, die Entwässerungsfunktion ist zu erhalten.

Löschwasserversorgung

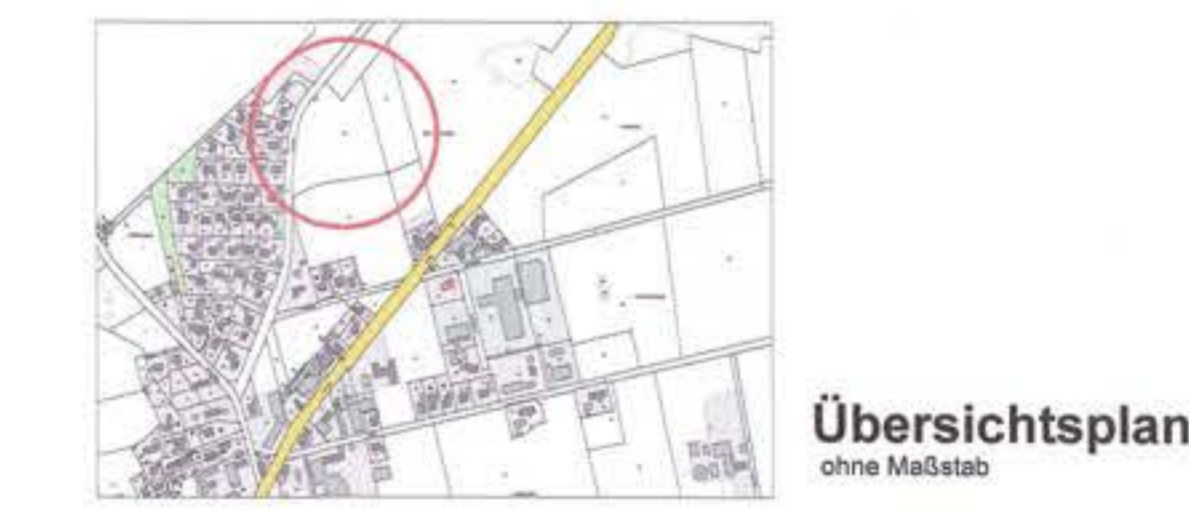
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss als Grundschutz eine den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW (Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) entsprechende Löschwasserversorgung von 48 m³/m für die Dauer von mindestens zwei Stunden sichergestellt werden. (Nähere Hinweise siehe Begründung Gliederungspunkt Nr. 4 Technische Infrastruktur/Löschwasserversorgung)

Verfahrensvermerke

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...
- 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.02.2022-14.03.2022 durchgeführt.
- 3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs.1 BauGB am 01.09.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 4. Die Gemeindevertretung hat am 23.02.2022 den Entwurf des B-Planes Nr.11 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.04.2022 bis 30.05.2022 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift oder per mail geltend gemacht werden können in der Zeit vom 14.04.2022 bis 28.04.2022 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-vioel.de ins Internet eingestellt.
- 6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs.1 BauGB am 11.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Official stamps and signatures of the Amt Vioel, including the Mayor and various officials.

- 7. Die Planunterlagen wurden nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 6) geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB in der Zeit vom 27.07.2022 - 12.08.2022 durchgeführt.
- 8. Es wird bescheinigt, dass alle im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude- und Flurstücksgrenzen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- 9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.12.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 10. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.12.2022 in der Sitzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- 11. Die B-Planatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgeführt und ist bekannt zu machen.
- 12. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 26.03.2023 bis 24.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitrin am 24.03.2023 in Kraft getreten.



Satzung der Gemeinde Haselund über den Bebauungsplan Nr. 11

für das Gebiet: südöstlich der Schulstraße nordwestlich der Hauptstraße/ Bundesstraße B 200

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.12.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 für das o.a. Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Es gilt die BauNVO 2017 - Aktualität der Daten 30.08.2022

Technical drawing information including scale (1:1000) and drawing status (Ausfertigung).