

**SATZUNG DER GEMEINDE BROKSTEDT ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "OSTERFELD"**  
 FÜR DAS GEBIET: "NÖRDLICH DER STRASSE OSTERFELD, ZWISCHEN DER BEBAUUNG SIBBERSDORFER WEG 2A UND OSTERFELD 3",  
 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN TEXTFESTSETZUNGEN (TEIL B), ERLASSEN:

**TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1 : 500**  
 RECHTSGRUNDLAGE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)



Grundlage: Vermessung: Vermessungsbüro Bernd Martensen, Beethovenstraße 6, 25524 Itzehoe  
 Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein: © VermKatV - SH ATKIS®, Stand 08.06.2020

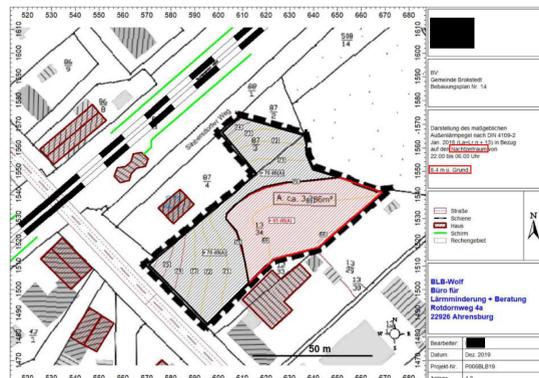
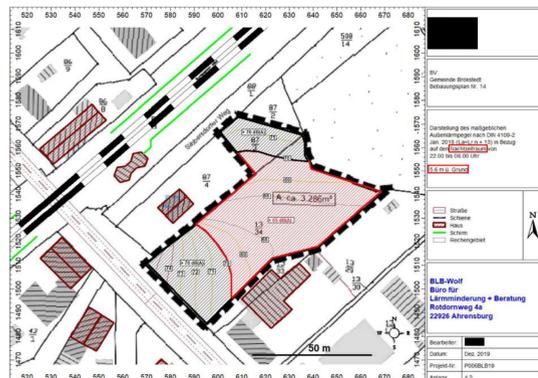
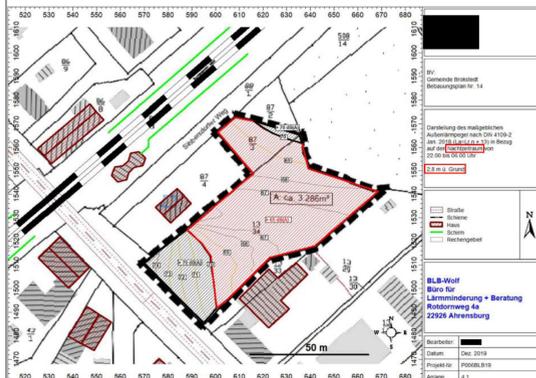
**ZEICHENERKLÄRUNG**

- I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - WA** ALLGEMEINE WOHNBEIETE (§ 4 BauNVO)
  - 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - GRZ 0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
    - II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
    - FH 12,0m** FIRSHÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HOCHSTRENZE (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
  - 3. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - a** ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
  - 4. FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
    - II** SPIELANLAGEN
  - 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLTRENNSORUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
    - M** GEMEINSCHAFTSANLAGE MÜLL
  - 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
    - GST** ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
    - GST** ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
  - 15. SONSTIGE PLANZEICHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 22 BauGB)
    - GST** UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
    - GST** ERSCHÜTTERUNGSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG IN KENNIS DER KONKRETEN GEBÄUDEKONSTRUKTION (< 66m AB GLEISMITTE)
    - GST** BAUTEIL- / ESTRICHKOMBINATION MIT DECKENEIGENRESONANZ < 25 Hz (< 55m BIS < 66m AB GLEISMITTE)
    - GST** ELASTISCHE LAGERUNG DES GEBÄUDES (< 55 m AB GLEISMITTE)
- II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**
- 9** FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
  - 11** VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN MIT HAUSNUMMERN
  - 15** MASSZAHLEN
  - 16** BEZUGSPUNKT HÖHE 10,61 m DHHN
  - 17** BAUMENTFALL
  - 18** SICHTFELDER (50KM/H)
  - 19** FAHRRADSTELLFLÄCHEN
  - 20** BEHINDERTEN-STELLPLÄTZE
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**      **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**  
**BAUWEISE**      **GRUNDFLÄCHENZAHL**  
**TRAUFGHÖHE IN METERN**      **FIRSHÖHE IN METERN**

**TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

- 1. Festsetzungen gemäß BauGB**
- 1.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Plangeltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB in entsprechender Anwendung).
- 1.2 Ausschluss von Steingärten (§ 1a Abs 5 BauGB) - Flächenhafte Gartengestaltungen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Splitt, Schotter oder vergleichbarem, unbelibtem 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, es anzuzusen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten.
- 2. Höhenanlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
- 2.1 Die Firshöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A. Als Bezugspunkte für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist der im Bebauungsplan dargestellte Höhenbezugspunkt (Schachtdeckel an der Straße Osterfeld 10,61 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. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO Schleswig-Holstein**
- 3.1 Werbeanlagen sind innerhalb des Wohngebietes nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur Höhe der Erdgeschossdecke zulässig. Sie dürfen die Größe von 40 x 60 cm nicht überschreiten, Leuchtende, reflektierende, blinkende, sich bewegende oder freistehende Werbeträger sind unzulässig.
- 3.2 Innerhalb des Wohngebietes sind in der gemeinschaftlichen Stellplatzanlage 33 Fahrzeug-Stellplätze herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die genauen Positionen der dargestellten PKW-Stellplätze können um bis zu 3,00 m verschoben werden. Die Anzahl der zu Stellplätze darf nicht verringert werden.
- 3.3 Innerhalb des Wohngebietes sind 44 Fahrrad-Stellplätze herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die genauen Positionen der dargestellten Fahrrad-Stellplätze können um bis zu 3,00 m verschoben werden. Die Anzahl der zu Stellplätze darf nicht verringert werden.
- 3.4 Flächen für Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 8 LBO Schleswig-Holstein) - Im Wohngebiet ist ein ausreichend großer Spielplatz für nicht schulpflichtige Kinder (Kleinkinder) vorzusehen. Der Bau von Spielgeräten oder -flächen für Erwachsene / Senioren ist in dem Bereich ebenfalls zulässig.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 4.1 Die Stellplätze und Zuwegungen im allgemeinen Wohngebiet sind mit wasserdurchlässigem Bodenbelag zu befestigen. Auf die DIN 18040 und DIN 18040-2 - Planungsgrundlagen des barrierefreien Bauens wird hingewiesen.
- 4.2 Die Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bei Ausfall bzw. beim Anpflanzen von Gehölzen mit heimischen Arten laut nachfolgender Artenlisten zu bepflanzen.
- 4.2.1 Pflanzliste Bäume (Stellplatzanlage)
- |   |                       |
|---|-----------------------|
| Acer campestre "Huibers Elegant"        | Feldahorn             |
| Carpinus betulus festigiata             | Hainbuche             |
| Crataegus laevigata                     | Rotdorn               |
| Fraxinus omnis "Meesk" oder "Rotterdam" | Blumenesche           |
| Liquidambar styraciflua                 | Amberbaum             |
| Sorbus intermedia                       | Schwedische Mehlbeere |
- 4.2.2 Pflanzliste Baumerhalt
- |               |            |
|---------------|------------|
| Quercus robur | Stieleiche |
|---------------|------------|
- 4.3 Pflanzstandorte - Die in der Planzeichnung festgelegten Standorte der zu anzupflanzenden Bäume können für die Herstellung der PKW-Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 3,00 m verschoben werden. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume darf nicht verringert werden.
- 4.4 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist das von den Stellplätzen und Zufahrten sowie von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser der Versickerung auf dem privaten Grundstück zuzuführen. Zur Vorbeugung von Schäden durch Starkregenereignisse ist die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers durch einen Notüberlauf in Anbindung an bestehende Regenwasserleitungen in der näheren Umgebung sicher zu stellen.
- 5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Schallschutz / Erschütterungen**
- 5.1 Schallschutz**
- 5.1.1 Im Sinne des Schallschutzes an gesunde Wohnverhältnisse ist eine Bebauung im Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 14 ohne besonderen Schallschutz im gesamten Plangeltungsbereich für "schutzbedürftige Räume" und dem "überwiegend dem Schlafen dienenden Räume" im Erd-, Ober- und Dachgeschoss nicht möglich.
- 5.1.2 Die schalltechnische Auslegung der Außenbauteile der konkreten Baumaßnahme, sind für die unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen ("schutzbedürftige Räume" und "überwiegend dem Schlafen dienende Räume") unter Berücksichtigung der einwirkenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01, Pkt. 7, Anforderungen an Luftschalldämmung, vorzunehmen.
- 5.1.3 Schlafräume und Kinderzimmer sollten bei Neubaumaßnahmen / wesentlichen Änderungen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Pkt. 4.4.5.1 der DIN 4109-2:2018-01 infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 5.1.1 und 5.1.2 abgewichen werden.
- 5.1.4 Für die lärmabgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 4.4.5.1 der DIN 4109-2:2018-01 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
- 5.1.5 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel von Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Pkt. 4.4.5.1 der DIN 4109-2:2018-01 infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 5.1.1 und 5.1.2 abgewichen werden.
- 5.1.6 Die zu nutzenden Außenwohnbereiche sind auf die von abgewandten Seiten der jeweiligen Gebäude zu legen. Die Außenwohnbereiche auf den straßen- und schienenzugewandten Seiten sind ggf. durch eine lärmabschirmende Grundrissgestaltung der Wohngebäude, durch die Stellung von Nebenanlagen und Garagen und/oder durch massive Einfriedungen der Freibereiche" mit einer Mindesthöhe von 2,0 über GOK vor den einwirkenden Verkehrsgläuschen zu schützen.
- "Anmerkung zur massiven Einfriedung der Freibereiche: Die massive Einfriedung kann aus einem Erdwall oder aus einer Schallschutzwand bestehen. Eine Schallschutzwand sollte den schalltechnischen Anforderungen ZTV-Lsw06 (zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) - Gültigkeitsbereich entsprechen. Die Funktionalität der Wand ist ggf. durch ein Prüfzeugnis eines anerkannten Materialprüfinstitutes zu belegen. Die Luftschalldämmung D<sub>L,R</sub> der Wand muss mindestens 24 dB betragen.*
- 5.2 Erschütterungen**
- 5.2.1 In einem Abstand < 66 m ab der Gleismitte des nächstgelegenen Fernbahngleises sind vertiefende erschütterungstechnische Untersuchungen in Abhängigkeit der konkreten Gebäudekonstruktion erforderlich.
- 5.2.2 In einem Bereich von >= 55 bis < 66 m ab der Gleismitte des nächst gelegenen Fernbahngleises Bauteil- / Estrichkombinationen zu wählen, die eine Deckeneigenresonanz f<sub>0</sub> von <= 25 Hz besitzen.
- 5.2.3 In einem Abstand von < 55 m ab der Gleismitte des nächst gelegenen Fernbahngleises wird eine elastische Lagerung des Gebäudes erforderlich.



Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel in Bezug auf den Nachtzeitraum für das Erdgeschoss

Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel in Bezug auf den Nachtzeitraum für das Obergeschoss

Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel in Bezug auf den Nachtzeitraum für das Dachgeschoss

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.09.2019.  
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 21.02.2020 bis zum 25.03.2020 erfolgt.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.09.2019 wurde nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am 17.12.2020 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.01.2021 bis 15.02.2021 während folgender Zeiten:  
 montags, dienstags, mittwochs und freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie dienstags von 14.00 Uhr bis 18.00 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 07.01.2021 bis 24.02.2021 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "https://www.amt-kellinghusen.de/buergerservice-politik/buergerservice-verwaltung/bauleitplaene-bebauungsplaene-ua/aktuelle-beteiligungsverfahren/" ins Internet eingestellt.  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 20.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 20.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
 Itzehoe, den .....
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.06.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
 Brokstedt, den .....
- Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.06.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
 Brokstedt, den .....

- Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom ..... bis ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Brokstedt, den .....
- Der Bebauungsplan und die Begründung werden gemäß §10a Abs. 2 BauGB zusätzlich unter "https://www.amt-kellinghusen.de/buergerservice-politik/buergerservice-verwaltung/bauleitplaene-bebauungsplaene-ua/bplan-brokstedt/" im Internet bereitgestellt.  
 Brokstedt, den .....
- Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.  
 Brokstedt, den .....

**Authentizitätsnachweis/ Übereinstimmungsvermerk**

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der aufbereitungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Brokstedt übereinstimmt.

Auf Anfrage beim Bauverwaltungsamt des Amtes Kellinghusen kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Übersichtplan mit Geltungsbereich M ca. 1:5000

SATZUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "OSTERFELD"

**GEMEINDE BROKSTEDT**

Bearbeitet: **MÖLLER-PLAN**  
 Stadtplaner + Landschaftsarchitekten  
 Schöndelweg 111, 22980 Wedel  
 Tel.: 04103-919226  
 Internet: www.moeller-plan.de  
 Email: info@moeller-plan.de

Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**