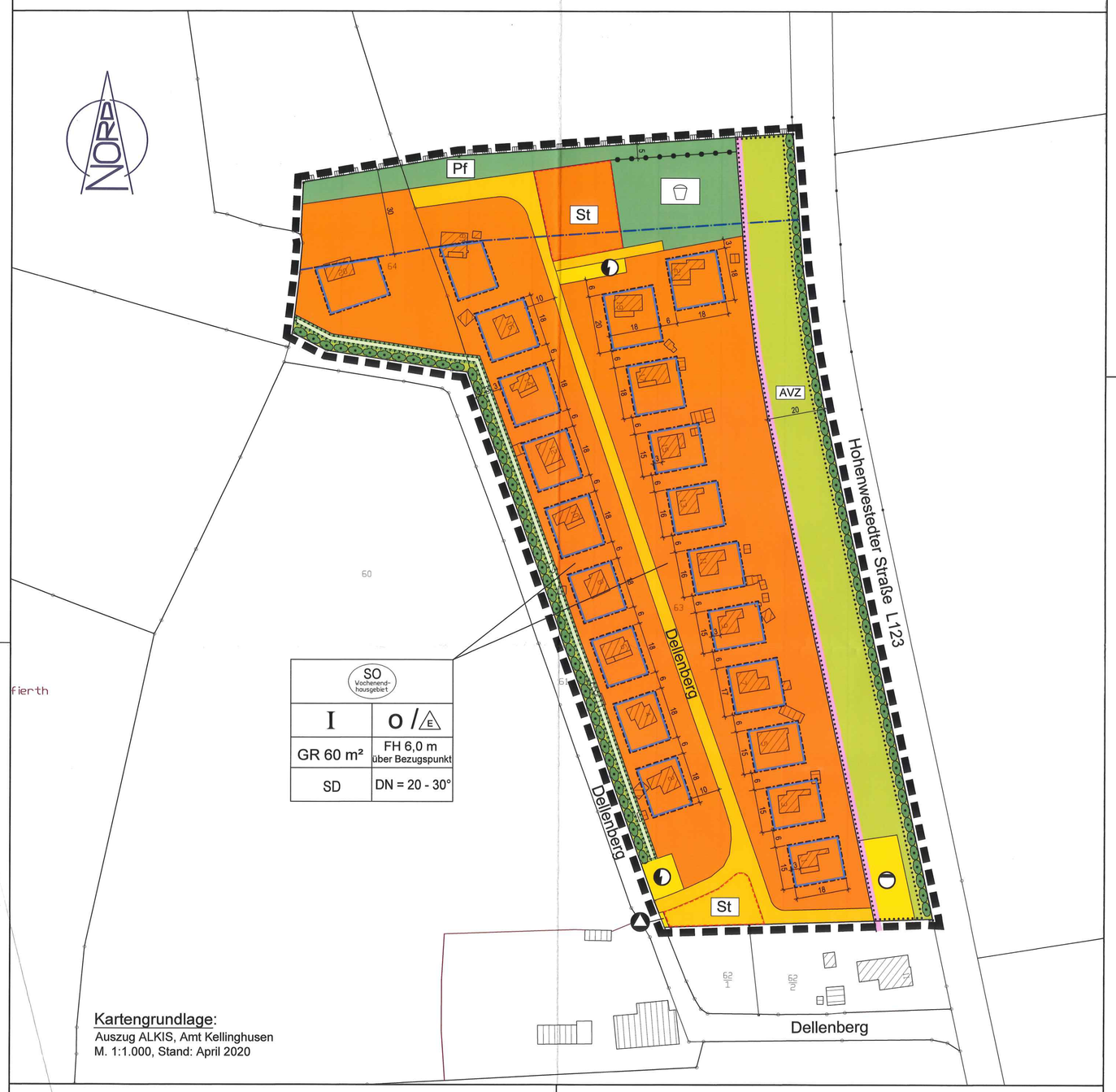
PLANZEICHNUNG - TEIL A - M. 1 : 1.000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. 2017 I S. 1063)

Gemarkung Hennstedt, Flur 1



Kartengrundlage:
Auszug ALKIS, Amt Kellinghusen
M. 1:1.000, Stand: April 2020

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN — ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

SO Wochenend-hausgebiet — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
Zweckbestimmung: Wochenendhausgebiet

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

GR 60 m² — max. Grundfläche (GR) (§ 19 BauNVO)

FH 6,0 m über Bezugspunkt — Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß: Firsthöhe z.B. FH 6,0 m über Bezugspunkt

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

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

o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E — Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung: Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Abfall (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz

Pf — Pflegestreifen (für den angrenzenden Wald)

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

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

Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen und Erhaltungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und § 9 Abs. 6 BauGB

15. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

DN 20°- 30° — Zulässige Dachneigung der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Erhaltung des Knickbestandes (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

AVZ — Anbauverbotszone (StrWG § 29 Abs. 1 a)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

64 — Flurstücksbezeichnung

Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude

30 m Abstandsgrenze zum Wald

Grenze Landschaftsschutzgebiet (außerhalb des Geltungsbereichs)

IV. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Grundfläche (GR)	Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt
Zulässige Dachform	Zulässige Dachneigung

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 3 3. Satz, 2. Halbsatz und 10 Abs. 1 BauNVO)

Das festgesetzte Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung 'Wochenendhausgebiet' dient der gemeinschaftlichen Anlage „Wochenendhausgebiet Dellenberg". Die Wochenendhäuser dienen dem zeitweiligen Aufenthalt von Personen zum Zweck der Erholung in der Freizeit, vornehmlich an den Wochenenden. Das Dauerwohnen und die Vermietung der Wochenendhäuser sind unzulässig.

02. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

a) Die Grundfläche (GR) der Hauptgebäude darf maximal 60 m² betragen.

b) Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche (GR) i. S. v. § 19 Abs. 4 BauNVO gilt für Nebenanlagen nur bis zu einem Umfang von insgesamt 30 m². Der gemäß Ziffer B 03. zulässige Stellplatz von bis zu 18 m² je Wochenendhaus ist auf die festgesetzte Grundfläche und deren Überschreitungsmöglichkeit nicht mit anzurechnen.

c) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GR) i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO ist ausnahmsweise bis maximal 15 m² zulässig und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen direkt am Wochenendhaus hervorgerufen wird.

03. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

a) Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt 6,00 m.

b) Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe (FH) ist die Straße 'Dellenberg' im Bereich der Grundstücksmitte.

c) Aufragende technische Gebäudeteile wie Lüftungsrohre, Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen.

04. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es sind ausschließlich Einzelhäuser mit einem Wochenendhaus in offener Bauweise zulässig.

05. Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 BauNVO)

Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig parallel angebracht zu den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind unzulässig.

06. Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Wochenendhausgrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Neben dem Versickern ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen zulässig. Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird in deren Randbereichen versickert.

07. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

a) Die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten Knicks sind zu erhalten und dürfen nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

b) Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

c) Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 2.700 Kelvin oder weniger).

d) Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nur auf maximal 3 % der Grundstücksfläche zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

e) Stellplätze sind wasser- und luftdurchlässig mit Materialien hoher Wasserdurchlässigkeit herzustellen.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die Knicks sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Vorhandene Knickdurchbrüche sind zu schließen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Wiederherstellung der betroffenen Knickabschnitte ist nach Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 im folgenden Winterhalbjahr auszuführen.

B. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Fassaden
Die Fassaden der Wochenendhäuser sind aus Holzverschalung herzustellen.

02. Dächer
Die Dachneigung der Wochenendhäuser muss zwischen 20 und 30 Grad betragen. Zulässig sind ausschließlich Satteldächer. Die festgesetzte Dachform und Dachneigung bezieht sich nur auf die Hauptgebäude. Für Nebenanlagen sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat in den Farben grau oder anthrazit zu erfolgen. Abweichend von dieser Farbvorgabe sind Gründächer generell zulässig.

03. Stellplätze
Pro Wochenendhausgrundstück ist ein nicht-überdachter Stellplatz von maximal 18 m² Größe bis zu einer Grundstückstiefe von 8 m, bezogen auf den Rand der Verkehrsfläche 'Dellenberg', auf dem jeweiligen Wochenendgrundstück zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind unzulässig.

04. Einfriedungen
Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Blickdichte Einfriedungen wie Feldsteine oder Mauern sind unzulässig.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale
Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Erdarbeiten bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Ferner ist § 15 DSchG zu beachten: 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.

02. Altlasten
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Amt für Umweltschutz des Kreises Steinburg anzuzeigen.

03. Landwirtschaftliche Immissionen
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

04. Knickschutz
Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

05. Eingriffsfristen
Die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen ist aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28/29. Februar zulässig. Die Beseitigung von Gebäuden ist in Bezug auf Vögel ebenfalls nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28/29. Februar zulässig, in Bezug auf Fledermäuse nur in der Zeit vom 15. August bis zum 30. September. Sollte einer dieser Zeiträume nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden und gfls. eine entsprechende Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg einzuholen.

06. Naturschutzrechtlicher Ausgleich
Der Ausgleich von 271 m², der für das Schutzgut Boden anfällt, wird dem Ökokonto Hohe Geest 2 in Poyenberg der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein zugeordnet.

07. Schutz des Oberbodens
Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

08. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen
Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen im Zuge von Baumaßnahmen zu beachten.

10. Die Satzung über die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

K[redacted]

Bürgermeister

Siegel

11. Der Beschluss über die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 durch die Gemeindevertretung und die 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 am ..... 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.

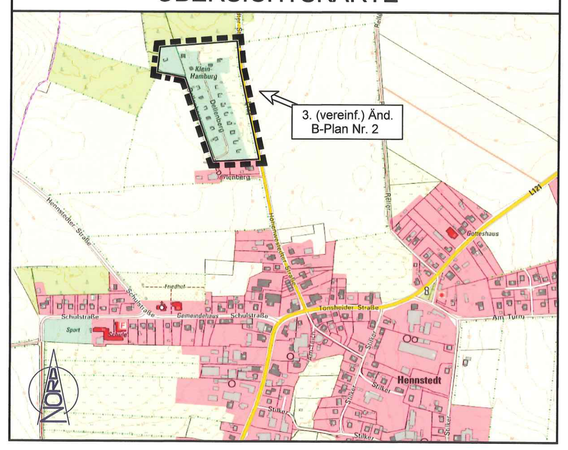
Die Satzung ist seitdem am ..... in Kraft getreten.

[redacted]

SATZUNG
DER
GEMEINDE HENNSTEDT
KREIS STEINBURG
ÜBER DIE
3. (VEREINFACHTE) ÄNDERUNG
DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 2

für das Gebiet des Wochenendhausgebietes 'Dellenberg'

ÜBERSICHTSKARTE



Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung
Assessor jur. Uwe Czierlinski
Kronberg 33, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

Verfahrensvermerke:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Hennstedt vom 19.04.2021 folgende Satzung über die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.12.2019 / 29.06.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 18.01.2021 bis 04.03.2021 . Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.

02. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.12.2019 / 29.06.2020 wurde nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) von der frühzeitigen Unterrichtung abgesehen.

03. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in einem beschränkten Verfahren, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

04. Die Gemeindevertretung hat am 05.10.2020 den Entwurf der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

05. Der Entwurf der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.01.2021 bis zum 26.02.2021 während folgender Zeiten Mo, Di, Mi und Fr von 8-12 Uhr und Di von 14-18 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 18.01.2021 bis 04.03.2021 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter https://www.amt-kellinghusen.de/buergerservice-politik/buergerservice-verwaltung/bauleitplaene-bebauungsplaene-ua/aktuelle-beteiligungsverfahren/ ins Internet eingestellt.

06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Kellingh[redacted]

Siegel

07. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und –bezeichnungen, mit Stand vom 09.06.2021, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Der Gebäudebestand wurde in der Örtlichkeit nicht überprüft.

Neumü[redacted]

Siegel

08. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.04.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

09. Die Gemeindevertretung hat die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.04.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Kell[redacted]