

Gemeinde Heidgraben

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0605/2019/HD/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 15.02.2019
Bearbeiter: Jan-Christian Wiese	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten der Gemeinde Heidgraben	19.03.2019	öffentlich
Gemeindevertretung Heidgraben	28.03.2019	öffentlich

Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes; hier: Entwurf des Landes

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Das Land Schleswig-Holstein schreibt derzeit den Landesentwicklungsplan (LEP) fort. Hierzu wurde vom Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration ein erster Entwurf erarbeitet. Dieser Entwurf befindet sich derzeit in der Beteiligung. Die Beteiligung findet bis zum 31.05.2019 statt. Die Beteiligung erfolgt hauptsächlich über eine Onlinebeteiligung. Daher wurden sämtliche Unterlagen zur Fortschreibung des LEP auf der Homepage <https://bolapla-sh.de/> online gestellt. Da der Entwurf 276 Seiten umfasst, wird dieser Entwurf nicht mit verschickt. Als Anlage ist lediglich die Hauptkarte als Teil C zum LEP beigefügt.

Das Land geht davon aus, dass eine zweite Beteiligungsrunde folgen wird. Der neue fortgeschriebene LEP wird deshalb frühestens 2020 In-Kraft-Treten.

Auf dieser Karte ist weiterhin das bekannte zentralörtliche System zu erkennen. Darüber hinaus ist auf der Karte jedoch die größte Neuerung im Vergleich zum bestehenden LEP ersichtlich. Das Bundesland wird künftig in ländliche Räume, Ordnungsräume und Verdichtungsräume unterteilt werden. Als Verdichtungsräume sind Kiel und Lübeck sowie einige Gemeinden im Hamburger Speckgürtel wie beispielsweise Wedel, Pinneberg oder Norderstedt vorgesehen. Die Ordnungsräume erstrecken sich um diese Verdichtungsräume herum. Die Gemeinde Heidgraben wird sich zukünftig ebenfalls in einem dieser Ordnungsräume befinden, da sich der Ordnungsraum von Hamburg aus nordwestlich bis hinter Elmshorn erstrecken wird. Zudem wird dieser Ordnungsraum den gesamten auf schleswig-holsteinischem Gebiet befindlichen Hamburger Speckgürtel umfassen. Innerhalb der Verdichtungsräume sowie innerhalb der Ordnungsräume möchte das Land verstärkt Anreize zur Wohnraumansiedlung schaffen bzw. diese weiter ausbauen. Dies führt dazu, dass zukünftig als ein Ziel der Raumordnung (Kapitel 3.6.1 S. 77 im Entwurf zur Neuaufstellung

des LEP) eine neue Quote zur Entwicklung des Wohnungsbestandes vorgesehen ist. Demnach dürfen Gemeinden in Ordnungsräumen zunächst ausgehend auf den Wohnungsbestand am 31.12.2017 den Wohnungsbestand um 15 % anwachsen lassen. Der Basisbestand wird mit In-Kraft-Treten des LEP wahrscheinlich auf den 31.12.2018 angepasst werden. Die bestehenden Quotenregelungen werden somit durch neue ersetzt. Gleichzeitig wird das Basisjahr mit angepasst. Dies ermöglicht ein größeres Wachstum als im derzeit gültigen LEP. Damit wird das Land dem Druck innerhalb der Metropolregion Hamburg gerecht. Nach wie vor ist ein starker Zuzug ins Umland aus Hamburg zu verspüren.

Der Entwurf fördert die Zusammenarbeit von Kommunen. Interkommunale Projekte werden besonders herausgestellt. Zudem sollen die geschilderten Quoten innerhalb von Kooperationen sowie insbesondere unter amtsangehörigen Gemeinden gehandelt werden können.

Obwohl der Entwurf des LEP die Wohnbauentwicklung im Ordnungsraum weiter forcieren möchte, enthält der Entwurf derzeit keine Aussage zu einer weiteren Bebauung ringsum die bebaute Ortslage. Dieser Bereich der Gemeinde wird im Osten durch den Regionalplan von Bebauung freigehalten. Dort ist momentan ein regionaler Grünzug enthalten. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration begann vor kurzem mit der Überarbeitung der Regionalpläne. Hierzu wird voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte der erste Entwurf für einen neuen Regionalplan vorgelegt werden. Der übrige unbebaute Gemeindeteil unterliegt den strikten Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes.

Finanzierung:

entfällt

Fördermittel durch Dritte:

entfällt

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten empfiehlt / Die Gemeindevertretung beschließt, zu dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes eine Stellungnahme abzugeben. In der Stellungnahme ist insbesondere auf die schwierige Bebauungssituation in der Ortsrandlage hinzuweisen.

alternativ

Der Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten empfiehlt / Die Gemeindevertretung beschließt, zu dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes keine Stellungnahme abzugeben.

Ernst-Heinrich Jürgensen
(Bürgermeister)

Anlagen: Hauptkarte des Entwurfes des LEP

Gemeinde Heidgraben

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0624/2019/HD/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 15.04.2019
Bearbeiter: Jan-Christian Wiese	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten der Gemeinde Heidgraben	30.04.2019	öffentlich

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Klein Nordende; hier: Abstimmung mit den Nachbarkommunen

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeinde Klein Nordende möchte gerne den Bebauungsplan Nr. 28 ändern. Dieser Bebauungsplan überplant ein Mischgebiet nördlich des Eichenweges. Die genaue Lage ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Die Gemeinde Klein Nordende möchte mit der Änderung des Bebauungsplanes eine Nachverdichtung vornehmen. Aus diesem Grunde wird die bestehende Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,35 erhöht. Zudem ist eine Änderung der Baugrenzen vorgesehen. Die Änderung führt zu einer Vergrößerung des Baufensters. Als Anlage sind die wichtigsten Plangrundlagen beigefügt. Die übrigen Dokumente können unter www.moeller-plan.de/KleinNordendeBP28-1.html abgerufen werden.

Derzeit ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Klein Nordende ein Gewerbetreibender angesiedelt. Er erzeugt aufgrund seiner Tätigkeit im Abbruchgewerbe entsprechenden Verkehr. Häufig wird dieser Verkehr über den Eichenweg und den Heidgrabener Weg von Klein Nordende in den Mühlenweg in der Gemeinde Heidgraben und weiter in die Betonstraße abgeleitet. Bei einer Vergrößerung der bebaubaren Flächen samt Erhöhung des Versiegelungsgrades ist von einer Verkehrszunahme auszugehen. Das Kapitel Verkehr in der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 sagt folgendes aus: „Die verkehrliche Erschließung sowie die fußläufige Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt über die Straße Eichenweg“.

Es besteht die Gefahr, dass zusätzlicher gewerblicher Verkehr durch Teile der Gemeinde Heidgraben geführt werden. Daher kann eine Betroffenheit der Gemeinde Heidgraben durch die Planung der Gemeinde Klein Nordende vorliegen.

Finanzierung:

entfällt

Fördermittel durch Dritte:

entfällt

Beschlussvorschlag:

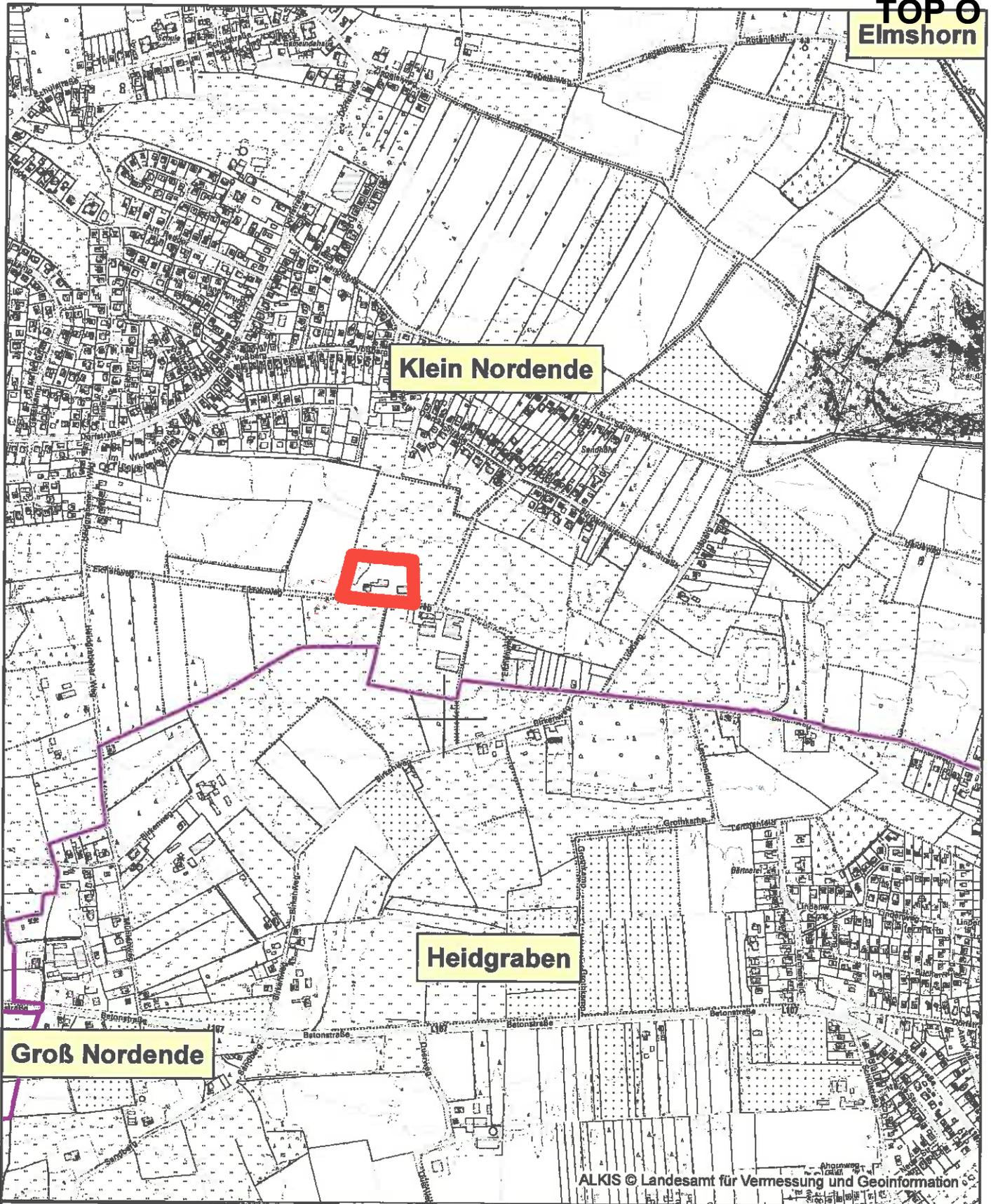
Die Gemeinde Heidgraben hat keine Anregungen und Bedenken zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Klein Nordende.

alternativ

Die Gemeinde Heidgraben hat Anregungen und Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Klein Nordende. Aus Sicht der Gemeinde Heidgraben wird der Großteil des Verkehrs aus dem Plangeltungsbereich durch die Gemeinde Heidgraben abgeleitet, bevor er auf das überörtliche Verkehrsnetz stößt. Die Gemeinde Heidgraben regt an, den Verkehr näher zu beziffern und Regelungen vorzusehen, die eine Mehrbelastung des Straßennetzes der Gemeinde Heidgraben ausschließen.

Ernst-Heinrich Jürgensen
(Bürgermeister)

- Anlagen:**
- Anlage 1: Lageplan
 - Anlage 2: Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28
 - Anlage 3: derzeit bestehender Bebauungsplan Nr. 28



ALKIS © Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:10.000



Ersteller Herr Wiese

Erstellungsdatum 15.04.2019



Amt Geest und Marsch Südholstein

Amtsstraße 12
25436 Moorrege

nicht amtlicher Kartenauszug



Bestehen Anregungen oder Bedenken zu den anliegenden Planungen?

TOP Ö 8

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten

Ja

Nein

(Datum, Unterschrift Bürgermeister)

ig
architektur

Umweltplanung _____
Gutachten _____
Beratung _____
Genehmigungsplanung _____
Objektplanung _____
Bauleitung _____
Kostenkontrolle _____

[moeller-plan](http://moeller-plan.de) • postfach 1136 • 22870 wedel

Gemeinde Heidgraben
Der Bürgermeister
über Geest und Marsch Südholstein
Der Amtsvorsteher
Amtsstraße 12

25436 Moorrege

Wedel, den 10. April 2019
Objektnr.: 18-12

Gemeinde Klein Nordende, 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 28
Abstimmung mit den Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Jürgensen,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Klein Nordende hat am 06.12.2018 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 für das Mischgebiet nördlich der Straße "Eichenweg" gefasst.

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Kommunen aufeinander abzustimmen.

Sofern Ihre Aufgaben durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 berührt werden, bitten wir Sie namens und im Auftrage der Gemeinde Klein Nordende, zum beiliegenden Planentwurf **innerhalb eines Monats** schriftlich Stellung zu nehmen.

Außerdem bitten wir Sie, über Ihre beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und sonstigen Maßnahmen sowie über deren zeitliche Abwicklung Auskunft zu geben, soweit dies für die städtebauliche Entwicklung des o.g. Gebietes von Bedeutung sein könnte.

Sollten wir bis zu dem angegebenen Zeitpunkt keine Äußerung von Ihnen vorliegen haben, gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass wir parallel zur schriftlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen ein **digitales Beteiligungsverfahren** anbieten.

Sie können sich auf unserer Internetseite www.moeller-plan.de/KleinNordendeBP28-1.html die benötigten Unterlagen für die Dauer des Beteiligungsverfahrens herunterladen. Bitte beachten Sie dabei die Groß- und Kleinschreibung sowie die Eingabe der Endung „.html“.

Dipl.-Ing. Richard Möller, Stadtplaner + Landschaftsarchitekt (SH 184, 3276)

Dipl.-Fi.Wi. Birgit Möller, Landschaftsarchitektin (SH 5302)

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel • Postfach 1136, 22870 Wedel • Tel. 04103/919226 • Fax 04103/919227

Internet: www.moeller-plan.de • eMail: info@moeller-plan.de

Bankverbindung: Postbank Hamburg DE53 2001 0020 0333 9852 02

USt-IdNr. DE134482576

Mitgliedschaft: vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.



Ihre Stellungnahme schicken Sie bitte per Post oder an folgende E-Mail-Adresse:
info@moeller-plan.de

Unser Ziel ist es, Beteiligungsverfahren in Zukunft nur noch digital durchzuführen. Sollten Sie daher zukünftig gänzlich auf eine schriftliche und analoge Zusendung aller Beteiligungsunterlagen verzichten wollen, bitten wir Sie, uns dies mitzuteilen. Wir hoffen damit einen ressourcenschonenden Beitrag zu leisten und sowohl Sie als auch uns zukünftig zu entlasten.

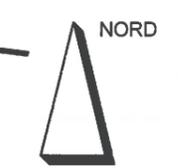
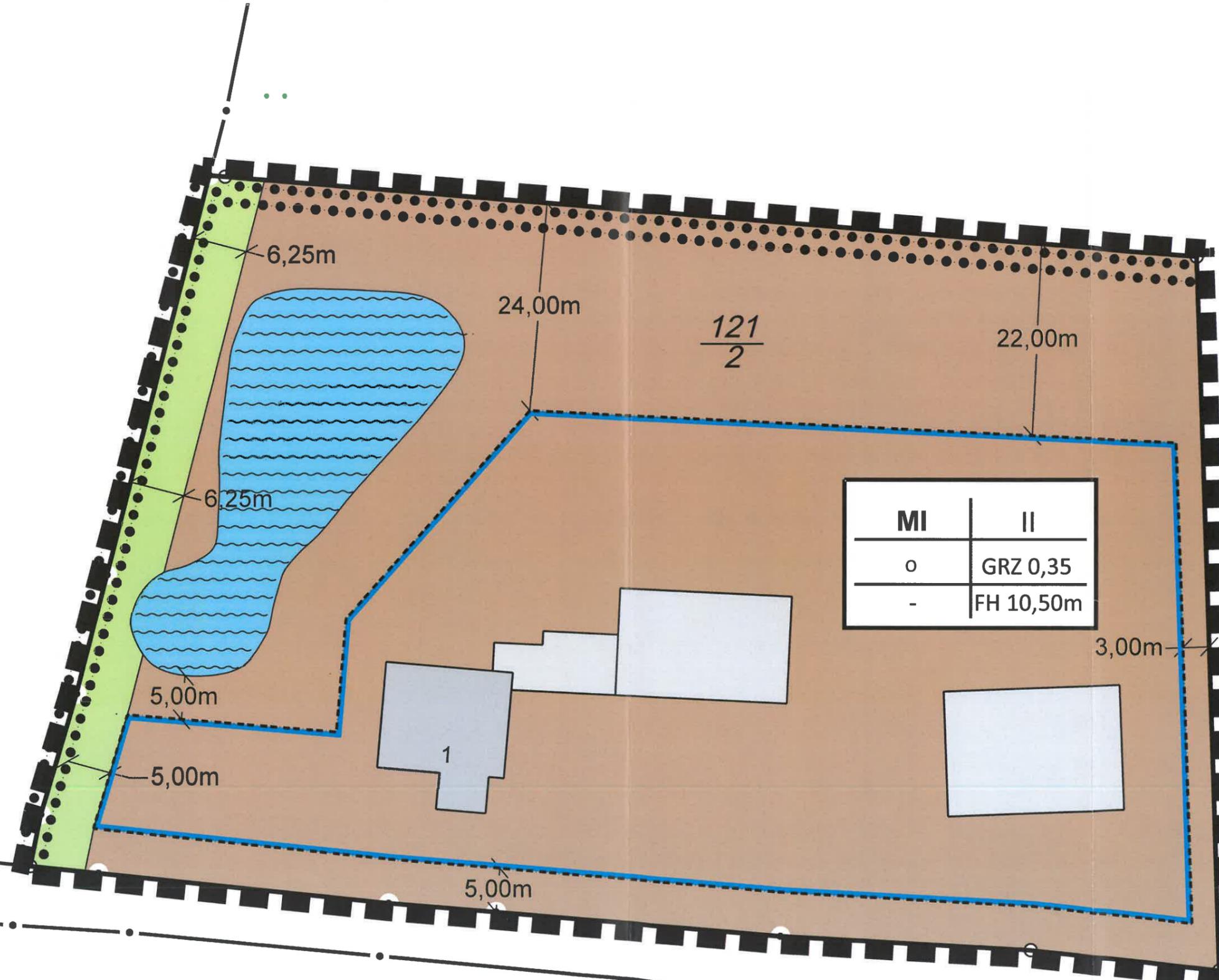
Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. W. F.', written in a cursive style.

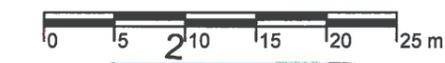
Anlage: 1 x Planentwurf

Klein Nordende - 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 28

Blatt 2



M. 1 : 500



Grundlage:
Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) - erhalten von der Gemeinde Klein Nordende
© GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Für die Gemeinde Klein Nordende: Datum 25.06.2018
MÖLLER - PLAN
Schlödelsweg 111 * 22880 Wedel * Tel. 04103-919226 * Internet: www.moeller-plan.de

AUFGRUND DES § 10 BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DES § 9 ABS. 4 BAUGB, IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), IN VERBINDUNG MIT § 84 DER LANDESBAUORDNUNG (LBO) SCHLESWIG-HOLSTEIN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 22.01.2009 (GVOBL. SCHL.-H. S. 6), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 14.06.2016 (GVOBl. S. 369) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG VOM FOLGENDE

SATZUNG DER GEMEINDE KLEIN NORDENDE ZUR 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 28

FÜR DAS MISCHGEBIET NÖRDLICH DER STRASSE "EICHENWEG",
BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN TEXTFESTSETZUNGEN (TEIL B), ERLASSEN:

Gemeinde: Klein Nordende
Gemarkung: Klein Nordende
Flur: 8
Flurstück: 121/2

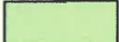
Maßstab: 1 : 500

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1 : 500

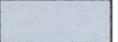
RECHTSGRUNDLAGE BauNVO IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

siehe Blatt 2

ZEICHENERKLÄRUNG

PLAN-ZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN
I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) MISCHGEBIETE (§ 6 BauNVO)
GRZ 0,35	2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
FH 10,50m	FIRSTHÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTGRENZE BEZUGSPUNKT OBERKANTE STRASSENFLÄCHE DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
3. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
	BAUGRENZEN (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
	OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN / STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE FLURSTÜCKGRENZEN MIT GRENZSTEINEN
$\frac{121}{2}$	FLURSTÜCKBEZEICHNUNGEN
$\swarrow 10,00m \nwarrow$	MASSZAHLEN
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
	VORHANDENE WASSERFLÄCHE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
BAUWEISE	GRUNDFLÄCHENZAHL
-	FIRSTHÖHE IN METERN



GEMEINDE KLEIN NORDENDE

Bearbeitet:

MÖLLER-PLAN

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten
Schlödelweg 111, 22880 Wedel
Tel.: 04103-919226
Internet: www.moeller-plan.de
Email: info@moeller-plan.de

Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) SOWIE AUFGRUND DES § 9 ABS. 4 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 92 DER LANDESBBAUORDNUNG (LBO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 10. Januar 2000 (GVOBL. SCHL. -H. S. 47), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 20.12.2004 (GVOBL. SCHL.-H. 2005, S. 2) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG VOM 12.07.2007 FOLGENDE

SATZUNG DER GEMEINDE KLEIN NORDENDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28

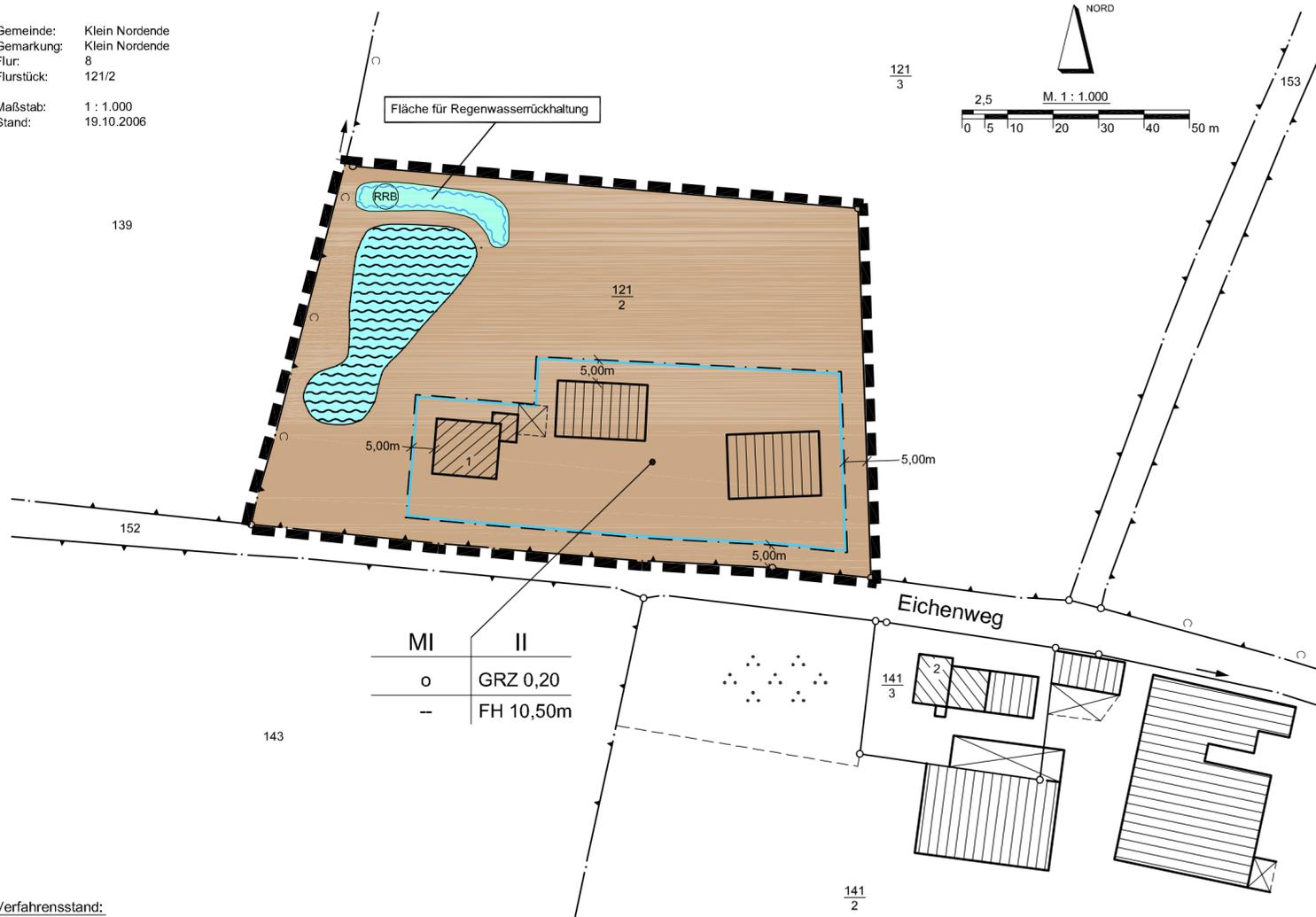
FÜR DAS MISCHGEBIET NÖRDLICH DER STRASSE "EICHENWEG",
BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN TEXTFESTSETZUNGEN (TEIL B), ERLASSEN:

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1 : 1.000

RECHTSGRUNDLAGE BauNVO I.D.F. V. 22.04.1993

Gemeinde: Klein Nordende
Gemarkung: Klein Nordende
Flur: 8
Flurstück: 121/2

Maßstab: 1 : 1.000
Stand: 19.10.2006



Verfahrensstand:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Klein Nordende vom 7.12.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in dem örtlichen Bekanntmachungskasten in der Zeit vom 31.01.2007 bis zum 15.02.2007 erfolgt.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit hat am 15.02.2007 stattgefunden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.02.2007 nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 29.03.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.04.2007 bis zum 29.05.2007 während folgender Zeiten öffentlich aus-gelegen (3 Abs. 2 BauGB): montags bis freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie montags und dienstags von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr und donnerstags von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 13.04.2007 bis zum 28.04.2007 im Bekanntmachungskasten der Gemeinde durch Aushang orts-üblich bekanntgemacht worden.

Klein Nordende, den

(Bürgermeister)

- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt, ausgenommen Baumbestand.

Elmshorn, den

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellung-nahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.07.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Klein Nordende, den

(Bürgermeister)

Klein Nordende, den

(Bürgermeister)

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.07.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.07.2007 gebilligt.

Klein Nordende, den

(Bürgermeister)

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Plan-zeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Klein Nordende, den

(Bürgermeister)

- Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind in der Zeit vom 18.07.2007 bis zum 02.08.2007 durch Aushang in den örtlichen Bekanntmachungs-kästen der Gemeinde bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist gem. § 215 BauGB auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§ 214 BauGB) sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 02.08.2007 in Kraft getreten.

Klein Nordende, den

(Bürgermeister)

ZEICHENERKLÄRUNG

PLAN-ZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN						
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)						
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)						
	1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)						
	MISCHGEBIETE (§ 6 BauNVO)						
	2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)						
	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO)						
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 2 BauNVO)						
	FIRSTHÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTGRENZE BEZUGSPUNKT OBERKANTE STRASSENFLÄCHE DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE (§ 16 Abs. 2 BauNVO)						
	3. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)						
	BAUGRENZEN (§ 23 Abs. 1 BauNVO)						
	OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)						
	10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)						
	FLÄCHE FÜR REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)						
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER							
	VORHANDENE FLURSTÜCKGRENZEN MIT GRENZSTEINEN						
	FLURSTÜCKBEZEICHNUNGEN						
	MASSZAHLEN						
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN						
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME							
	VORHANDENE WASSERFLÄCHE						
<table border="1"><tr><td>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</td><td>ZAHL DER VOLLGESCHOSSE</td></tr><tr><td>BAUWEISE</td><td>GRUNDFLÄCHENZAHL</td></tr><tr><td>GESCHOSSFLÄCHENZAHL</td><td>FIRSTHÖHE IN METERN</td></tr></table>	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	BAUWEISE	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	FIRSTHÖHE IN METERN	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE						
BAUWEISE	GRUNDFLÄCHENZAHL						
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	FIRSTHÖHE IN METERN						

Teil B - Textliche Festsetzungen

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

Festsetzungen gemäß BauGB

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Das auf den Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) wird über ein Regenwasserrückhaltebecken mit vorgeschalteter Sumpfschneise und Tauchwand in den vorhandenen Gräben an der nordwestlichen Grundstücksgrenze geleitet. Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser wird in den auf dem Grundstück vorhandenen Teich geleitet.

Die Firsthöhe wird auf 10,5 m begrenzt, gemessen ab Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss. Die Oberkante der Rohfußböden im Erdgeschoss wird für sämtliche Gebäude im Baugebiet mit maximal 0,40 m über der mittleren Höhe der Oberkante der Straßenfläche im Grundstückerschließungsbereich (Einfahrtbereich vom Eichenweg) festgesetzt.

Festsetzungen gemäß BauNVO

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes folgende Nutzungen unzulässig:

Tankstellen
Vergnügungsstätten.

- Die in § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO innerhalb des Mischgebietes nicht zulässig.

Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 92 LBO Schleswig-Holstein

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie sind auf das Erdgeschoss zu begrenzen. Unzulässig sind alle blinkenden, sich bewegenden, freistehenden und reflektierenden Anlagen.

- Zulässige Dachformen und Dachneigungen im Mischgebiet:

Satteldach 15 – 48°
Walmdach 35 – 50°
Grühdächer ab 0°.

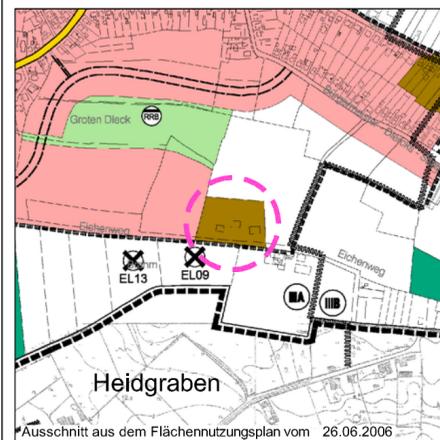
Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind Dachneigungen von 0 bis 48° zulässig.

Für Reetdächer aus natürlichem Material kann die zulässige Dachneigung überschritten werden bis max. 55°.

Bis zu einer Größenordnung von 20 % der Gebäudegrundfläche gelten die vorgenannten Festsetzungen für Dachform und Dachneigung nicht.

- Abweichungen von den Gestaltungsvorgaben sind zulässig, wenn innovative Techniken der Energiegewinnung genutzt werden sollen.

Hinweis: Der Plangeltungsbereich liegt in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes Elmshorn Köhrholz/Krückenpark.



SATZUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 28

KLEIN NORDENDE

Bearbeitet:
MÖLLER-PLAN
Dipl.-Ing. Richard Möller
Freier Landschaftsarchitekt u. Stadtplaner
Birgit Möller
Freie Landschaftsarchitektin
Schlödelweg 111,
22880 Wedel
Tel. 04103-919226
Fax. 04103-919227