

Gemeinde Heidgraben

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 1069/2023/HD/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 18.04.2023
Bearbeiter: Köpke	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten der Gemeinde Heidgraben	09.05.2023	öffentlich
Gemeindevertretung Heidgraben	11.05.2023	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 25 über eine Fläche westlich Pracherdamm entlang der Bergstraße; hier: Entwurfs- & Auslegungsbeschluss

Sachverhalt & Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeinde stellt derzeit den Bebauungsplan Nr. 25 auf. Für den Bereich westlich des Pracherdamms entlang der Bergstraße erfolgt eine Bestandsüberplanung, die geordnete städtebauliche Verhältnisse schaffen und eine Bebauung in zweier Baureihe, sowie und die Nutzbarmachung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Bauplätze am westlichen Rand ermöglichen soll.

Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet geplant. Die Festsetzungen orientieren sich an den neueren Bebauungsplänen der Gemeinde, allerdings wird hier eine zulässige Höhe von 10,5 Meter (im Bereich der Gaststätte am Pracherdamm 11,5 Meter) festgesetzt um den vorhandenen Bestand zu würdigen.

Der Bebauungsplan Nr. 25 entwickelt sich vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde, daher ist hier keine Änderung / Berichtigung des F-Planes erforderlich.

Als nächstes ist der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen. Anschließend ist die TöB Beteiligung sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Finanzierung:

Die Kosten der Bauleitplanung werden gemäß städtebaulichem Vertrag vom 23.03.2023 durch den Initiator übernommen.

Fördermittel durch Dritte:
entfällt

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten empfiehlt / die Gemeindevertretung beschließt:

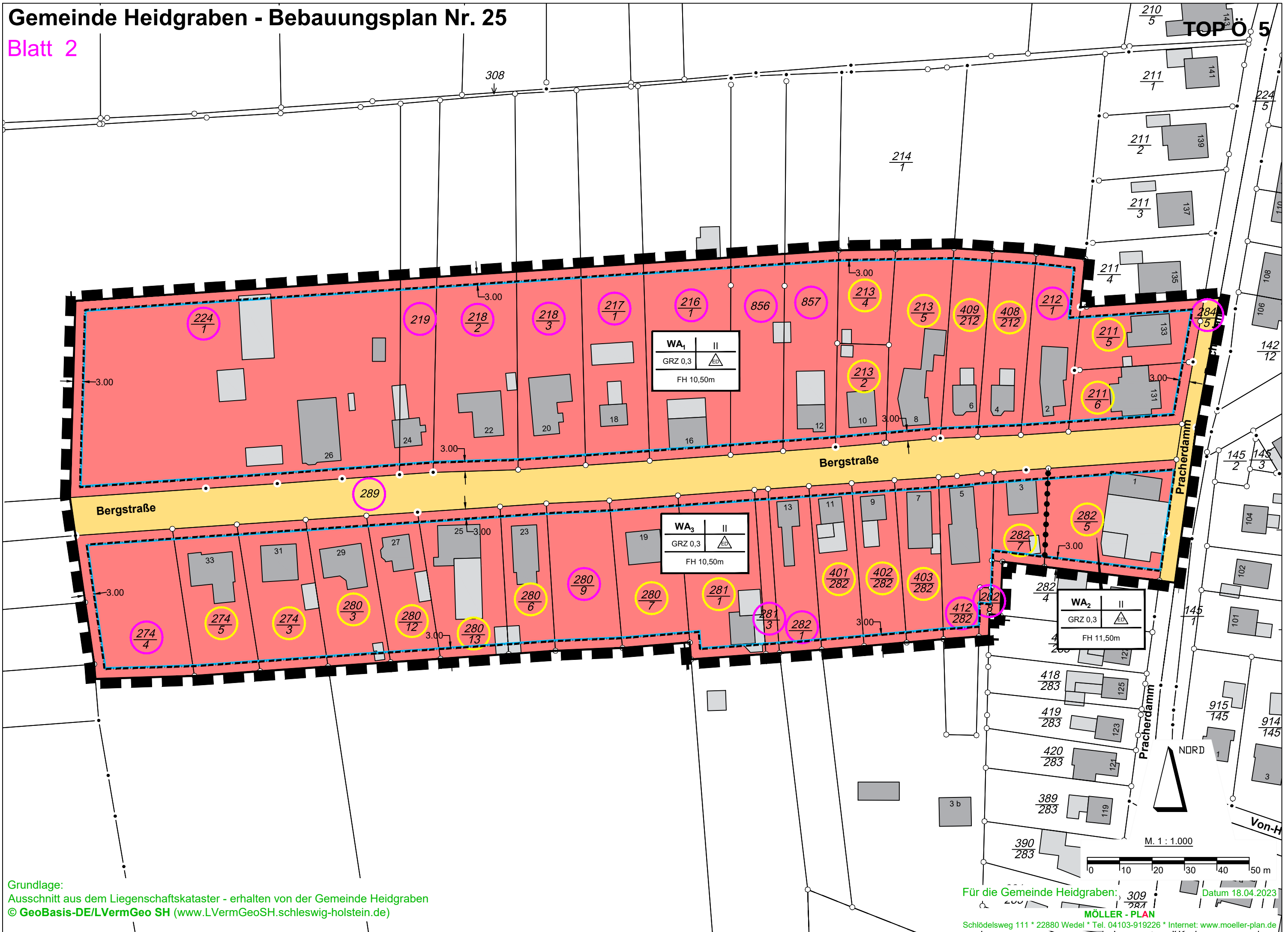
1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 für das Gebiet westlich Pracherdamm entlang der Bergstraße und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt/mit folgenden Änderungen gebilligt:
2. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

Ernst-Heinrich Jürgensen
(Bürgermeister)

Anlagen:

Teil A - Planzeichnung,
Teil B - textliche Festsetzungen,
Begründung

Blatt 2



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

Für die Gemeinde Heidgraben: 309 • Datum 18.04.2023
MÖLLER - PLAN
Schlödelsweg 111 * 22880 Wedel * Tel. 04103-919226 * Internet: www.moeller-plan.de

Teil B – Textliche Festsetzungen

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

1. Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) - Die Anzahl der Wohneinheiten wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete je Gebäude auf maximal 2 beschränkt. Für Doppelhäuser wird die Zahl der Wohneinheiten auf eine pro Haushälfte beschränkt. Dies gilt auch bei Realteilung des Grundeigentums.

2. Höhenanlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.1 Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A. Als Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen (Bergstraße bzw. Pracherdamm) im jeweiligen Grundstückserschließungsbereich 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. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1 Ausschluss von Steingärten (§ 1a Abs 5 BauGB) - Flächenhafte Gartengestaltungen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m². Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten. Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz).

4. Festsetzungen gemäß BauNVO

4.1 Unzulässige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 2 BauNVO innerhalb der allgemeinen Wohngebiete als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Anlagen für kulturelle Einrichtungen

4.2 Unzulässige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 3 BauNVO innerhalb der allgemeinen Wohngebiete als ausnahmsweise zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Gartenbaubetriebe, Tankstellen

4.3 Erweiterter Bestandsschutz - Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO können in den allgemeinen Wohngebieten Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen ausnahmsweise

zugelassen werden, die aufgrund der Festsetzungen zur Zahl der Wohneinheiten je Gebäude im Bebauungsplan Nr. 25 unzulässig wären.

5. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBO Schleswig-Holstein

5.1 Werbeanlagen sind innerhalb der Wohngebiete nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur Höhe der Erdgeschossdecke zulässig. Sie dürfen die Größe von 40 x 60 cm pro Haus nicht überschreiten. Leuchtende, reflektierende, blinkende, sich bewegende oder freistehende Werbeträger sind unzulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Werbeanlagen von Schank- und Speisewirtschaften sowie Bauschilder während der Bauphase.

5.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind mindestens 2 PKW-Stellplätze je Wohneinheit herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Für die Bemessung der Abstandsflächen von Gebäuden ist § 6 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein anzuwenden.

Hinweise

Artenschutz:

Brutvögel: Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zulässig.

Fledermäuse: Für Gehölzrodungen außerhalb des Zeitraumes vom 1. Dezember bis zum 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres ist eine fachkundige Einschätzung zur Eignung der Gehölze als Tagesversteck für Fledermäuse einzuholen.

Immissionen aus der Landwirtschaft: Die als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Bereiche grenzen unmittelbar an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Von dieser landwirtschaftlich genutzten Fläche können gegebenenfalls Immissionen wie Lärm, Staub und Gerüche zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Definition Doppelhaus: Ein Doppelhaus i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO ist ein Einzelhaus mit zwei senkrecht teilbaren Hälften. Die Definition des Doppelhauses entspricht dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.02.2000 (vergl. auch Fickert / Fieseler, Kommentar zur BauNVO, 13. Auflage, Rdnr. 6.33 zu § 22).

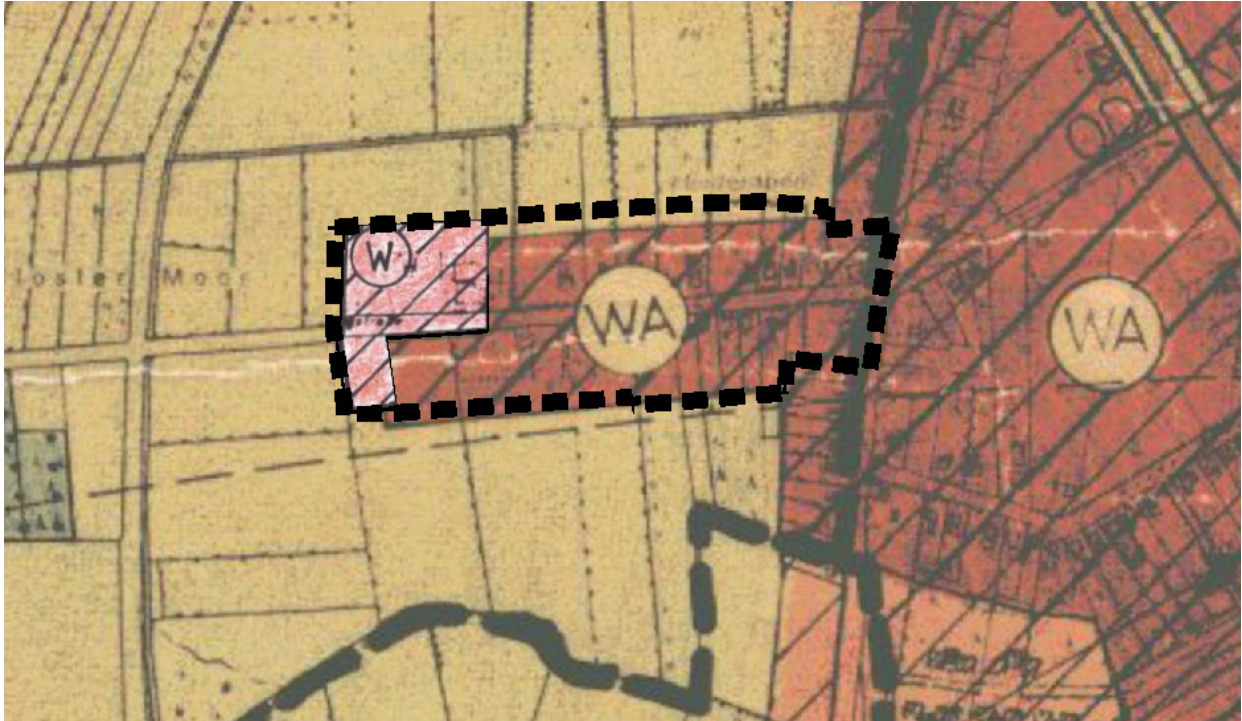
Starkregenereignisse: Um die geplanten Wohnhäuser vor dem Wassereintritt von außen bei einem Starkregenereignis zu schützen, wird empfohlen, den Erdgeschossfußboden in den allgemeinen Wohngebieten 50cm über den im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkt zu errichten.

GEMEINDE HEIDGRABEN



SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 25
BEGRÜNDUNG

für das Gebiet: „nördlich und südlich der Bergstraße sowie westlich des
Pracherdamms“



Ausschnitt aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch, sowie der
Gemeinden Heidgraben und Moorrege

Bearbeitung:

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Postfach 1136, 22870 Wedel

Tel. 04103-919226

Fax 04103-919227

Internet www.moeller-plan.de

eMail info@moeller-plan.de

Bearbeitungsstand: 18. April 2023

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

INHALTSVERZEICHNIS

Teil 1 - Begründung

1. Allgemeines	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	3
1.3 Lage und Umfang des Plangebietes	5
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen	6
3. Übergeordnete Planungen und Bindungen	7
4. Städtebauliche Maßnahmen	13
5. Art und Maß der baulichen Nutzung	13
5.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet	13
5.1.2 Öffentliche Verkehrsflächen	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung	14
5.2.1 Grundflächenzahl	14
5.2.2 Baugrenzen	14
5.2.3 Vollgeschosse	15
5.2.4 Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe	15
5.2.5 Bauweise	15
5.2.6 Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude	16
5.2.7 Erweiterter Bestandsschutz	16
6. Gestalterische Festsetzungen	17
6.1 Einleitung	17
6.2 Werbeanlagen	17
6.3 PKW-Stellplätze	17
6.4 Höhe der Erdgeschossfertigfußböden	18
7. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr	18
8. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	18
9. Natur- und Artenschutz	19
10. Klimaschutz und Klimaanpassung	20
11. Kosten und Finanzierung	21
12. Flächenbilanzierung	22
13. Eigentumsverhältnisse	22

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 DER GEMEINDE HEIDGRABEN

BEGRÜNDUNG

für das Gebiet: „nördlich und südlich der Bergstraße sowie westlich des Pracherdamms“

Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden beim Abschluss des Bauleitverfahrens zur rechtsverbindlichen Fassung.

Die Begründung zum Bebauungsplan erläutert das Planungserfordernis und die Planungsabsicht und trifft nach dem Satzungsbeschluss Aussagen über das Planungsergebnis. Die Begründung spiegelt dadurch vor allem die von der Gemeinde vorgenommene Abwägung wider.

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 25 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2021 (GVObI. Schl.-H. S. 1422) aufgestellt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) festgesetzt.

Als Plangrundlage dient ein Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 umfasst diverse Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Heidgraben.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidgraben (inklusive der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes) ist der Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche bzw. als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Ein schmaler Streifen im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches ist als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Damit entspricht die geplante Nutzung überwiegend den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Die Gemeindevertretung beschloss am 27.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 nach § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss).

1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar für Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung beinhalten (§ 13a Abs. 1 BauGB). Dieses Verfahrensinstrument wurde geschaffen, um dem in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB enthaltenen Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Nachdruck zu verleihen.

Es geht u.a. um die Umnutzung bereits bebauter Flächen, die sich im Siedlungszusammenhang i.S.d. § 34 BauGB befinden, um die stärkere Nutzung bereits bebauter Flächen und um die Aktivierung noch nicht genutzter Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches (Nachverdichtung).

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich größtenteils um eine Fläche, die bereits mit Wohngebäuden (überwiegend Einfamilienhäusern) bebaut ist. Die vorhandenen Freiflächen zwischen den Gebäuden werden gärtnerisch genutzt. Die nähere Umgebung des Plangeltungsbereiches ist mit Einfamilien- und teilweise mit Doppelhäusern bebaut. Es handelt sich demnach um eine Umnutzung und Nachverdichtung des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 39.372 m², die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb der allgemeinen Wohngebiete liegt bei einer Grundflächenzahl von 0,3 mit ca. 10.511 m² unter 20.000 m². Darin ist die bereits vorhandene Bebauung enthalten. Damit fällt der Bebauungsplan Nr. 25 unter die Nummer 1 des § 13a Abs. 1 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren darf nicht angewandt werden, „...wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.“ (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Die zulässige Nutzung im Plangeltungsbereich ist Wohnen und andere in § 4 BauNVO aufgeführte Nutzungen mit Ausnahme von Anlagen für kirchliche Zwecke. Diese Nutzungen sind weder im Bundes- noch im Landes-UVP-Gesetz als UVP-pflichtige Nutzungen aufgeführt. Auch die Pflicht zur Durchführung einer Einzelfallprüfung nach UVP-Recht besteht nicht. Dieses Ausschlusskriterium für das beschleunigte Verfahren greift hier also nicht.

Das beschleunigte Verfahren ist außerdem nicht anwendbar, „...wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“. Zu betrachten sind hierfür die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25. Dadurch sind Beeinträchtigungen der vorgenannten Art nicht zu erwarten.

Das beschleunigte Verfahren ist damit für den Bebauungsplan Nr. 25 anwendbar.

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich befindet sich im südöstlichen Teil der Gemeinde Heidgraben, angrenzend an das Stadtgebiet von Tornesch, und ist bereits überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut.

Östlich befindet sich der Pracherdamm. Dabei handelt es sich um die Gemeingrenze zwischen Heidgraben und der Stadt Tornesch. Weiter östlich angrenzend befinden sich bereits Wohngebiete der Stadt Tornesch die überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Südlich, westlich und nördlich des Plangeltungsbereiches grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch eine Wohnnutzung und Landwirtschaft. Damit entspricht die geplante Nutzung weitgehend der vorhandenen städtebaulichen Situation in der Umgebung.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches umfasst ca. 39.372 m².

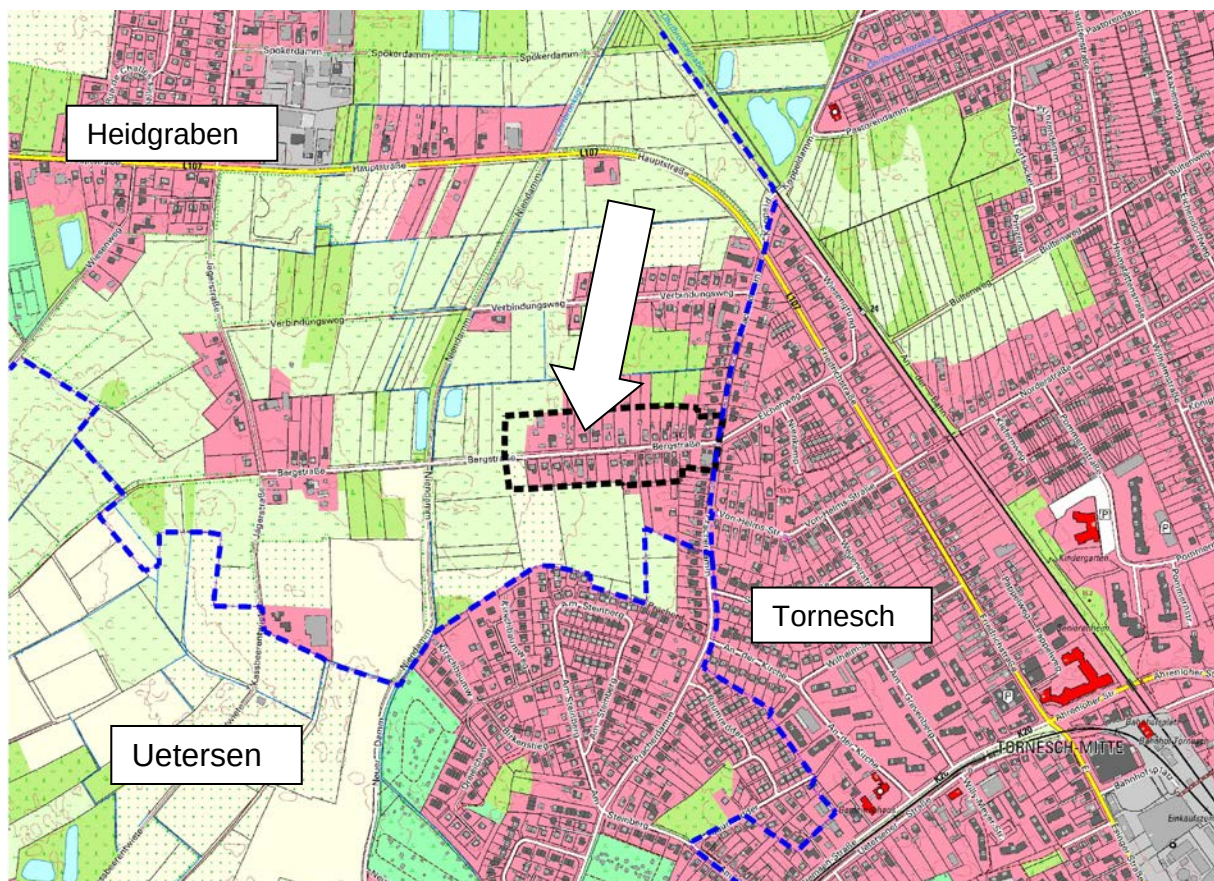


Abbildung 1 - Ausschnitt aus der digitalen topografischen Karte

© GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen

Der Gemeinde Heidgraben liegen Anfragen zur Errichtung von Wohngebäuden vor, die bisher im Rahmen des § 34 BauGB bewertet werden mussten. Die Gemeinde Heidgraben beabsichtigt nunmehr, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 durch Aufstellung des Bebauungsplanes und der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes städtebaulich zu ordnen. Dadurch sollen in einem Teilbereich bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen als Wohnbauland entwickelt werden.

Darüber hinaus erfolgt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit zur Nachverdichtung der bereits bebauten Grundstücke (sogenannte Hinterlandbebauung) sowie die Möglichkeit zur Aufstockung. Dies ist auch im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB. Dieser besagt, dass städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Es sollen somit die Voraussetzungen zur Errichtung zusätzlicher Wohngebäude und zusätzlicher Wohneinheiten geschaffen werden.

Ziele der Planaufstellung sind:

- die Schaffung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Siedlungszusammenhanges,
- städtebauliche Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche im Siedlungszusammenhang,
- städtebauliche Ordnung der zukünftigen baulichen Entwicklung des Quartiers.

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches (landwirtschaftliche Flächen sowie die bereits mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke) befindet sich im Privateigentum. Die Flurstücke der Bergstraße bzw. des Pracherdamms befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

3. Übergeordnete Planungen und Bindungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021** befindet sich der Plangeltungsbereich im Ordnungsraum Hamburg. Aufgrund der bereits vorherrschenden hohen Verdichtung und der dynamischen Entwicklung in diesem Ordnungsraum besteht ein erheblicher Siedlungsdruck. Daher sollen unterschiedliche Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Es ist daher darauf zu achten, dass landschaftliche Freiräume sowie attraktive und gesunde Lebensbedingungen erhalten bleiben. Darüber hinaus befindet sich der Plangeltungsbereich im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie innerhalb des 10km-Einzugsgebiets des Mittelzentrums und äußeren Siedlungsachsen Schwerpunkts Elmshorn und des Mittelzentrums im Verdichtungsraum Pinneberg.

Die von der Gemeinde Heidgraben verfolgten Ziele sind:

- die Schaffung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Siedlungszusammenhanges,
- städtebauliche Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche im Siedlungszusammenhang.

Diese Ziele stehen den Darstellungen des Landesentwicklungsplanes nicht entgegen.

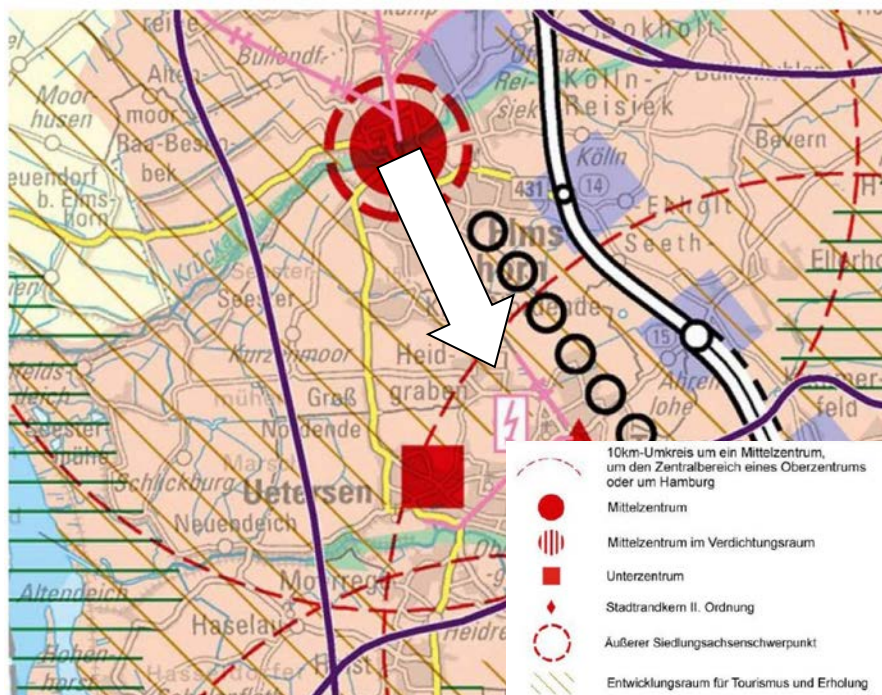
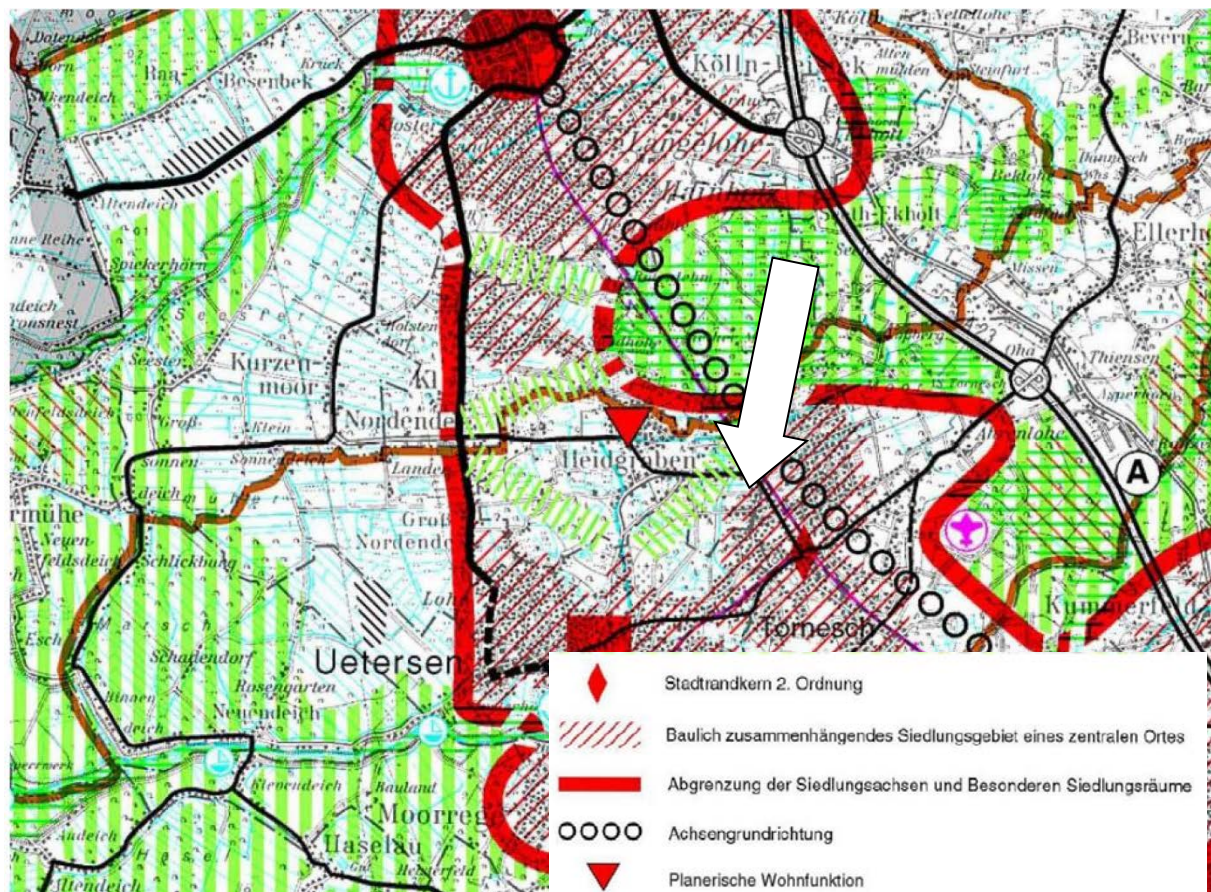


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Nach dem **Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (1998)** liegt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes. Die Stadt Tornesch ist als Stadtrandkern 2. Ordnung dargestellt, das sich auf der nordwestlichen Siedlungsachse Hamburg – Elmshorn befindet. Zudem liegt die Stadt innerhalb des besonderen Siedlungsraumes. Dabei handelt es sich um einen Raum, der sich in Verlängerung innerstädtischer Achsen von Hamburg historisch entwickelt hat. Diese Räume können über den allgemeinen Rahmen (örtlicher Bedarf) hinaus an einer planmäßigen siedlungsstrukturellen Entwicklung teilnehmen. Gemäß Regionalplan ist der Gemeinde Heidgraben eine planerische Wohnfunktion zugewiesen. Die planerische Wohnfunktion wird für Gemeinden festgelegt, die verstärkt Wohnbauflächen ausweisen sollen.

Durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnflächen entspricht die Gemeinde Heidgraben den Zielen des Regionalplanes.



Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – Karten 1 und 3 sehen keine Darstellungen für den Plangeltungsbereich vor.

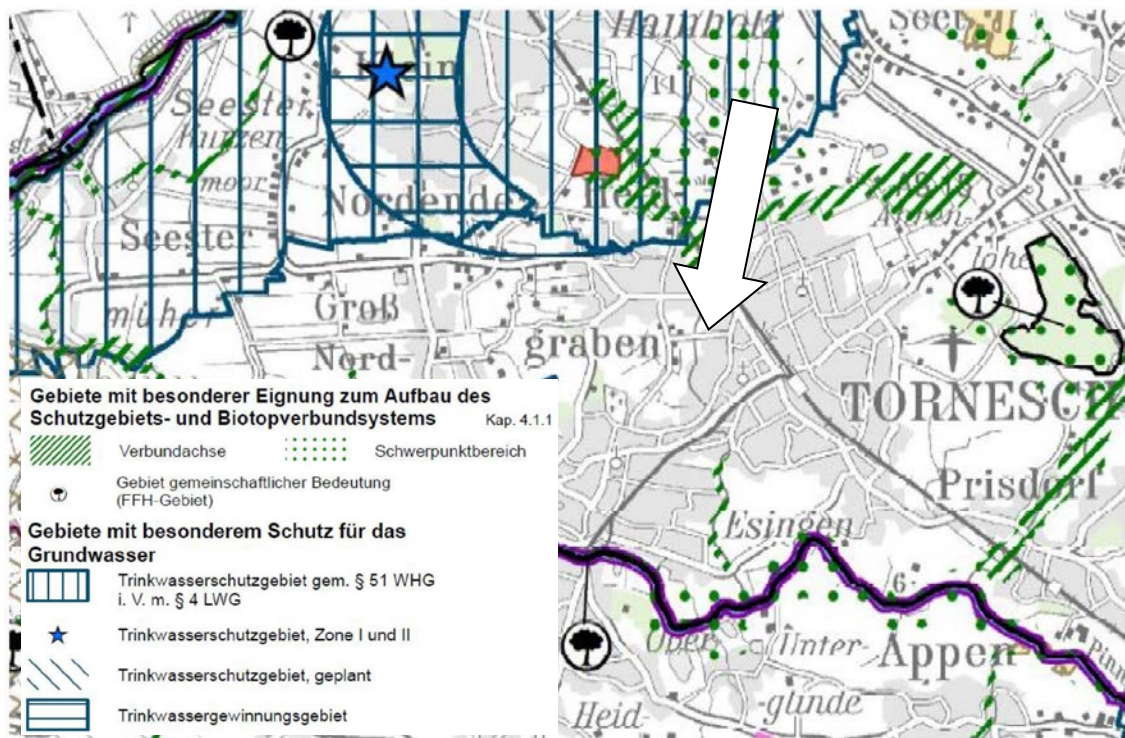


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 1

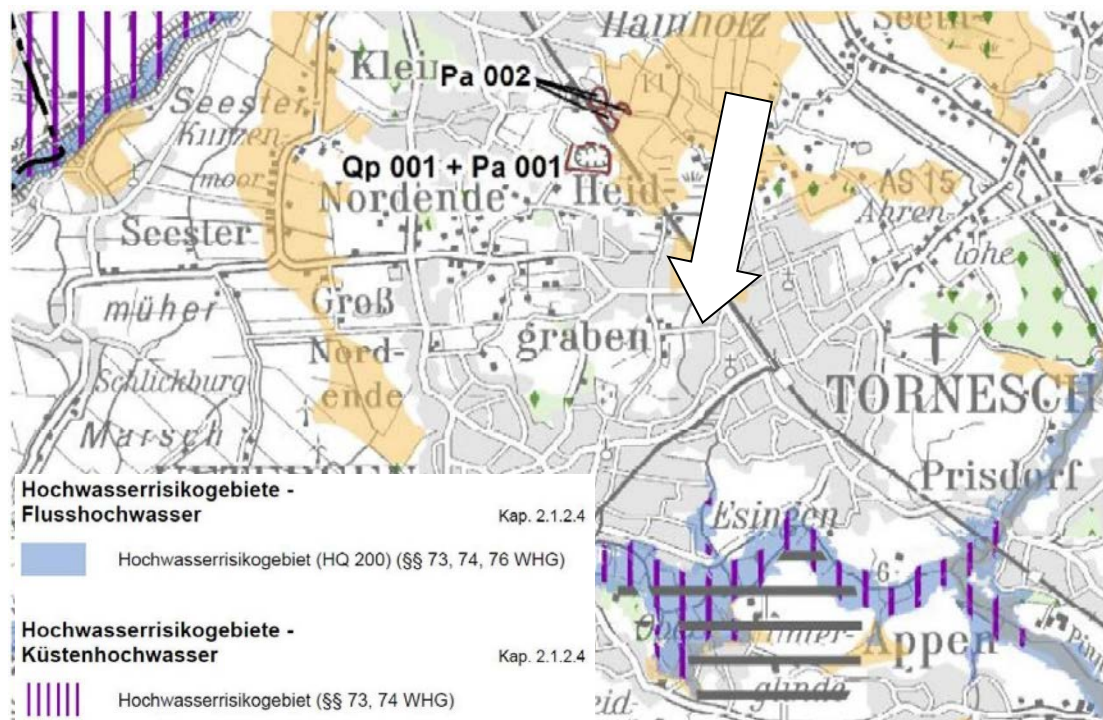


Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 3

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – Karte 2 sieht für den Plangeltungsbereich keine Darstellungen vor.

Westlich und z.T. südlich des Plangebietes ist ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Dabei handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet 07 – Moorige Feuchtgebiete (LSG). Der Plangeltungsbereich befindet sich nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

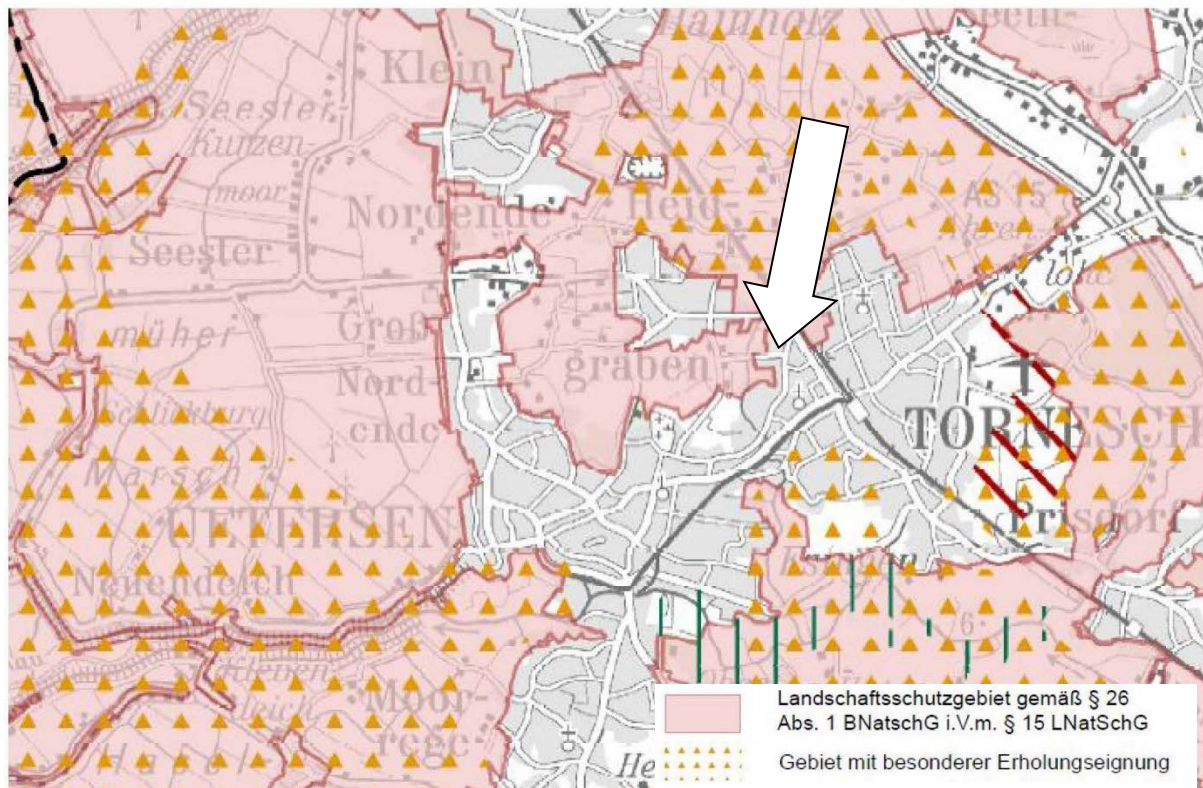


Abbildung 6 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 2

Der gemeinsame **Flächennutzungsplan** der Städte Uetersen und Tornesch, sowie der Gemeinden Heidgraben und Moorrege stellt den Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche bzw. als Allgemeines Wohngebiet dar. Im westlichen Bereich erfolgte bereits im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Darstellung als Wohnbaufläche. Im nördlichen Bereich ist ein schmaler Streifen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Damit entspricht die geplante Nutzung weitgehend den Zielen des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen der Konkretisierung durch das Bauleitverfahren zum Bebauungsplanes Nr. 25 plant die Gemeinde Heidgraben die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt (§ 13a Abs. 2 BauGB).



Abbildung 7 - Ausschnitt aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch, sowie der Gemeinden Heidgraben und Moorrege mit Darstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Rahmen dieser Anpassung durch Berichtigung wird der Flächennutzungsplan die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Landwirtschaft als Wohnbauflächen darstellen.



Abbildung 8 - Ausschnitt aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch, sowie der Gemeinden Heidgraben und Moorrege mit Darstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Anpassung durch Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 25

4. Städtebauliche Maßnahmen

Es ist die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete überwiegend für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung (Firsthöhen, Geschossigkeiten, Bauweise) orientiert sich an der bestehenden städtebaulichen Situation innerhalb des Quartiers.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anbindung an die Bergstraße bzw. den Pracherdamm.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind darin Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Die Gemeinde Heidgraben beabsichtigt eine gezielte Planung und Steuerung der Ansiedlung von kulturellen Einrichtungen, insbesondere von Schulen. Grund ist die verkehrliche Situation vor Schulen und die Lage innerhalb der Gemeinde (Einzugsgebiete). Daher sind Anlagen für kulturelle Zwecke zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Plangeltungsbereich ebenfalls unzulässig.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der vorhandenen und der geplanten Nutzung sowie aufgrund der verkehrlichen Anbindung und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiete entspricht der bestehenden und umliegenden sowie der geplanten Nutzung durch die Gemeinde. Der Plangeltungs-

bereich ist bereits durch Wohnbebauung geprägt und grenzt im östlichen Teil an Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und bzw. Doppelhäusern an.

Nördlich, südlich und westlich des Plangeltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Von diesen landwirtschaftlich genutzten Flächen können gegebenenfalls Immissionen wie Lärm, Staub und Gerüche zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

5.1.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung und Anbindung der allgemeinen Wohngebiete erfolgt über die Bergstraße bzw. dem Pracherdamm. Die Festsetzung erfolgt als öffentliche Verkehrsfläche.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der allgemeinen Wohngebiete beträgt 0,3. Das entspricht im Wesentlichen der Ausnutzung der Grundstücke innerhalb des Quartiers bzw. in der näheren Umgebung. Die Gemeinde Heidgraben will dadurch einen hohen Grünanteil und den ländlichen Charakter bewahren, gleichzeitig soll aber auch eine städtebauliche Nachverdichtung ermöglicht werden.

Die GRZ wird nach § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % zulässig. Dadurch können die benötigten Stellplätze und Zuwegungen auf den Grundstücken untergebracht werden.

5.2.2 Baugrenzen

Die Baugrenzen orientieren sich innerhalb der allgemeinen Wohngebiete im Wesentlichen an einem Abstand von 3 m entlang der Grenze des Plangeltungsbereiches bzw. der öffentlichen Verkehrsflächen. Im östlichen Bereich der Teilfläche WA2 (Flurstück 282/5) wurde die Baugrenze entlang der Flurstücksgrenze zum Pracherdamm festgesetzt, da das dort vorhandene Gebäude bereits an der Grundstücksgrenze errichtet wurde.

Bei dem Abstand von 3,00 m handelt es sich gemäß Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO-SH) um einen Regelabstand von Gebäuden. Nach § 6 Abs.

5 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) können je nach Gebäudetyp und –höhe größere Abstandsflächen erforderlich sein.

5.2.3 Vollgeschosse

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Dies entspricht im Wesentlichen der bereits vorhandenen Bebauung innerhalb des Quartiers. Darüber hinaus wird dem Ziel der Nachverdichtung entsprochen.

5.2.4 Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im Planteil A festgesetzt.

Die Firsthöhe wird in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 auf 10,50 m beschränkt. Dies entspricht im Wesentlichen der bereits vorhandenen Bebauung im Plangeltungsbereich. Durch die Festsetzung von maximal 10,50 m bleibt der städtebauliche Charakter erhalten. Gleichzeitig können die Grundstücke gut ausgenutzt und bebaut werden.

In der Teilfläche WA2 ist bereits ein höheres Gebäude mit einer Firsthöhe von ca. 10,80 m vorhanden. Die Firsthöhe innerhalb dieser Teilfläche wird daher abweichend von den Teilflächen WA1 und WA3 mit 11,50 m festgesetzt, um ggf. auch energetische Sanierungen zu ermöglichen.

Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen (Bergstraße bzw. Pracherdamm) im jeweiligen Grundstückerschließungsbereich.

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.

5.2.5 Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend der bestehenden Bebauung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete als offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO) - festgesetzt.

5.2.6 Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude

Die Anzahl der Wohneinheiten wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete auf 2 pro Gebäude beschränkt. Dies ist dem Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung geschuldet, das nicht gravierend verändert werden soll.

Für Doppelhäuser wird die Zahl der Wohneinheiten auf eine pro Haushälfte beschränkt. Dies gilt auch bei Realteilung des Grundeigentums. Damit soll verhindert werden, dass in einem zusammenhängenden Haus mehr als 2 Wohneinheiten entstehen.

5.2.7 Erweiterter Bestandsschutz

Die Gemeinde Heidgraben will im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 25 die bestehende Bebauung an der Bergstraße sowie am Pracherdamm städtebaulich ordnen und darüber hinaus für bisher unbebaute Grundstücke Baurecht zur Herstellung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Gemeindegebietes ermöglichen. Dazu wurden für die Teilflächen WA1, WA2 und WA3 Festsetzungen gewählt, die dem Maß der baulichen Nutzung der umliegenden Bebauung entsprechen.

Bei dem Gebäude an der Bergstraße Nr. 1 (Flurstück 282/5) handelt es sich entgegen der umliegenden Bebauung laut Auskunft durch das Amt Geest und Marsch Südholstein um ein Mehrfamilienhaus mit ca. 4 Wohneinheiten. Bei einigen weiteren Wohngebäuden an der Bergstraße bzw. dem Pracherdamm kann die Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude nicht sicher ermittelt und daher eine höhere Anzahl auch nicht ausgeschlossen werden.

Für die allgemeinen Wohngebiete gilt daher aus Bestandschutzgründen, dass gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude, ausnahmsweise zugelassen werden können, die aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan unzulässig wären. Sie werden nicht allgemein zugelassen, da die Gemeinde Heidgraben sich ihr Votum dazu vorbehalten will.

Dieser Bestandschutz ist erforderlich, um die bestehenden Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten auch im Rahmen von Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen erhalten zu können, obwohl die Anzahl der

Wohneinheiten je Wohngebäude, von den Festsetzungen im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes abweicht.

6. Gestalterische Festsetzungen

6.1 Einleitung

Die Gemeinde Heidgraben verzichtet im Plangeltungsbereich im Wesentlichen auf gestalterische Vorgaben.

Vorgaben, die energieeffizientes Bauen behindern könnten, sollen nicht gemacht werden. Lediglich die Art und Form von Werbeanlagen und Vorgaben zur Anzahl der PKW-Stellplätze je Wohneinheit sollen geregelt werden. Darüber hinaus werden Empfehlungen zur Höhe der Erdgeschossfußböden gegeben.

6.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nur am Ort der Leistung, an der Hauswand befestigt und bis zur Höhe der Erdgeschossdecke zulässig. Die einzelne Werbeanlage darf pro Haus die Größe von 40 x 60 cm nicht überschreiten. Leuchtende, reflektierende, blinkende, sich bewegende oder freistehende Werbeträger sind unzulässig. Auch wenn freiberufliche und einige gewerbliche Tätigkeiten in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, soll mit dieser Festsetzung der Wohngebietscharakter gewahrt werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Werbeanlagen von Schank- und Speisewirtschaften sowie Bauschilder während der Bauphase.

6.3 PKW-Stellplätze

Die Bergstraße ist als Wohnstraße zur Erschließung des Quartiers konzipiert und dient somit auch der Aufnahme des ruhenden Verkehrs. Dennoch will die Gemeinde sicherstellen, dass eine ausreichende Anzahl an PKW-Stellplätzen auf den eigenen Grundstücken hergestellt wird. Gleichzeitig soll das Ortsbild nicht durch eine große Anzahl am Straßenrand der Bergstraße parkender Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

Aus dem Grund wird festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mindestens 2 PKW-Stellplätze je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind.

6.4 Höhe der Erdgeschossfertigfußböden

Seit einigen Jahren sind immer häufiger Wetterextreme zu beobachten. Dazu gehören Starkregenereignisse, bei denen die Wassermengen nicht schnell genug versickern, von der Kanalisation oder von Entwässerungseinrichtungen aufgenommen werden können.

Um die geplanten Wohnhäuser vor dem Wassereintritt von außen bei einem Starkregenereignis zu schützen, wird empfohlen, den Erdgeschossfußboden in den allgemeinen Wohngebieten 50cm über den im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkt zu errichten.

7. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Die allgemeinen Wohngebiete werden durch die Bergstraße bzw. den Pracherdamm erschlossen. Die Festsetzung der Flurstücke erfolgt als öffentliche Verkehrsflächen.

In fußläufiger Entfernung befinden sich die Bushaltestellen Tornesch Pracherdamm und Tornesch Norderstraße. Dort verkehrt die Buslinie 6667 in Richtung Uetersen und Bahnhof Tornesch in regelmäßigen Abständen. Die Entfernung beträgt ca. 300 m. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist damit gegeben.

8. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die **Ver- und Entsorgung** erfolgt über das kommunale Leitungssystem.

Die **Strom-, Wasser- und Gasversorgung** erfolgt durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Zuleitungen innerhalb der Bergstraße bzw. des Pracherdamms. Die Versorgung mit **Strom und Gas** unterliegt dem freien Markt. Ein konkreter Versorger kann deshalb nicht benannt werden. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird nicht verbindlich vorgeschrieben. Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan engen die Möglichkeit dieser Nutzung auch nicht ein.

Trinkwasser wird durch die Holsteiner Wasser GmbH geliefert. Es liegen bereits Leitungen in der Bergstraße bzw. dem Pracherdamm, an die angeschlossen werden kann. Auch **Gasleitungen** sind vorhanden, so dass bei Bedarf daran angeschlossen werden kann. Das gleiche gilt für das **Telekommunikationsnetz**, hier Deutsche Telekom AG sowie der Zweckverband Breitband Marsch und Geest.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt entsprechend der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Standorte für die Müllbehälter sind an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück vorzusehen. Die Müllbehälter sind zur Abholung an der Bergstraße bzw. dem Pracherdamm zu platzieren.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz innerhalb der Bergstraße bzw. dem Pracherdamm. Im Rahmen der bereits vorgesehenen Erneuerungsarbeiten der Bergstraße werden die Abwasserleitungen entsprechend dimensioniert.

Die Ableitung des anfallenden **Oberflächenwassers** erfolgt ebenfalls über die bereits vorhandenen Leitungen innerhalb der Bergstraße. Im Rahmen der bereits vorgesehenen Erneuerungsarbeiten der Bergstraße werden die Regenwasserleitungen entsprechend dimensioniert.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt durch vorhandene Löschwasserhydranten in der Bergstraße. Ein Löschwasserhydrant befindet sich in der Nähe der Hausnummer 26. Die Nennweite dieser Leitung beträgt DN125. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 wird für ein durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet mit 2-geschossiger Bebauung eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden benötigt. Damit ist die Löschwasserversorgung grundsätzlich sichergestellt.

9. Natur- und Artenschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 erfolgt im beschleunigten Verfahren. Es wird daher kein Umweltbericht erstellt. Unabhängig davon sind die Belange des Natur- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 ist nahezu vollständig mit Wohngrundstücken bebaut. Der westliche Bereich der Teilfläche WA1 wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die unversiegelten Flächen, werden nahezu vollständig gärtnerisch genutzt. Hinweise auf seltene oder geschützte Pflanzenarten ergaben sich nicht. In der landesweiten Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein ist im Plangeltungsbereich oder auch in der Umgebung kein geschütztes Biotop verzeichnet.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches ist zu klein, um als Nahrungshabitat von Fledermäusen eine Rolle zu spielen. Sie liegt auch nicht innerhalb einer durch

Leitlinien markierten Flugstrecke von Fledermäusen. Spalten oder Hohlräume in der Fassade von Gebäuden sowie Verstecke innerhalb der Gebäude, die als Überwinterungsquartiere, Wochenstuben oder Tagesverstecke dienen könnten, können nicht ausgeschlossen werden. Wenn Gebäude abgebrochen werden, ist vorab eine fachkundige Einschätzung einzuholen. Gehölze mit einem Stammumfang, bei dem mit Fledermausquartieren zu rechnen ist, sind nicht vorhanden.

Die in sehr geringem Umfang vorhandenen Gehölze werden Brutvögel beheimaten. Derartige Nistmöglichkeiten gibt es auch in der Umgebung des Plangeltungsbereiches. Sollten während der späteren Baumaßnahmen hier vorübergehend keine Vögel brüten können oder wollen, gibt es ausreichend Ausweichmöglichkeiten. Bodenbrüter sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangeltungsbereiches und der dadurch fehlenden Fluchtdistanz nicht zu erwarten. Zum Schutz der Brutvögel wird auf die Einhaltung der Rodungsfrist nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (1. Oktober bis 28/29. Februar des Folgejahres) verwiesen.

Es gibt auch keine Hinweise auf das Vorkommen anderer streng geschützter Arten. Da nach vorliegenden Erkenntnissen nicht von einer Störung oder Beeinträchtigung streng oder besonders geschützter Arten auszugehen ist, wurde auf einen gesondert erstellten artenschutzfachlichen Beitrag verzichtet.

10. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB u.a. den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern, insbesondere in der Gemeindeentwicklung. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sollen durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, und durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, berücksichtigt werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Dem wird der Bebauungsplan Nr. 25 im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sowie des Mischgebietes in nachfolgend dargestellter Weise gerecht:

- Art und Maß der baulichen Nutzung sind der örtlichen Lage angepasst und lassen Raum für unbebaute Flächen, die gärtnerisch angelegt und genutzt werden können.
- Es gibt keine Gestaltungsvorgaben, die umweltfreundliche Bauweisen und innovative Techniken der Energiegewinnung und –nutzung einschränken könnten. Damit ist eine unter Umwelt- und Klimaschutzgesichtspunkten optimale Gestaltung der Gebäude möglich.

- Die Ausrichtung der Gebäude kann in Richtung Süden bzw. Südwesten erfolgen und ist damit aus energetischer Sicht besonders vorteilhaft.

Gartengestaltungen mit Stein- oder Schottererschüttungen, aus natürlichen oder nicht natürlichen Materialien, sind in den vergangenen Jahren immer häufiger entstanden. Diese Art der Gartengestaltung birgt den entscheidenden Nachteil, dass sie wildlebenden Tieren keinen Lebensraum und keine Futtergrundlage bietet und zum Teil die Versickerung von Niederschlagswasser behindert. Ferner erwärmen sich derart gestaltete Flächen schneller und intensiver als bewachsene Flächen. Die Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen ist ohnehin ein klimatisch wirksames Phänomen in besiedelten Bereichen. § 1 Abs. 5 BauGB verpflichtet die Kommunen, zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beizutragen, in dem unter anderem die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden.

Flächenhafte Gartengestaltungen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m². Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz). Zuwegungen, Garagen, Stellplatzflächen und Terrassen fallen nicht unter dieses Verbot, da es sich dabei um Nebenanlagen handelt, für die die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO gilt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten.

11. Kosten und Finanzierung

Der Plangeltungsbereich befindet sich größtenteils in Privateigentum. Die Gemeinde trägt keine Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes, da diese vom Planbegünstigten übernommen werden.

Es entstehen der Gemeinde Heidgraben Infrastrukturfolgekosten, die in soziale und technische Folgekosten zu unterscheiden sind.

Durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete ist auch mit einer leichten Erhöhung der Einwohnerzahl zu rechnen. Daher können soziale Einrichtungen der Gemeinde zusätzlich in Anspruch genommen werden. Diese zusätzliche

Inanspruchnahme ist jedoch als äußerst gering einzuschätzen und kann daher im Hinblick auf die Infrastrukturfolgekosten vernachlässigt werden.

In den Bereich der technischen Folgekosten fallen die Unterhaltung der Straßen und der Anlagen des ruhenden Verkehrs, sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen (Energieversorgung, Trinkwasserversorgung, Telekommunikation, Abwasserentsorgung, Abfallentsorgung). Die Abfallentsorgung fällt in den Aufgabenbereich des Kreises Pinneberg und wird hier deshalb nicht berücksichtigt. Die Versorgungsleitungen werden durch die Versorgungsträger unterhalten, der Gemeinde Heidgraben entstehen dadurch keine Kosten. Technische Folgekosten entstehen für die Gemeinde nur insoweit, wie die Unterhaltung der Anlagen kommunale Aufgabe ist. Die Erschließungsanlagen auf den einzelnen Grundstücken gehören nicht dazu.

12. Flächenbilanzierung

Flächennutzungen im Plangeltungsbereich	
Festsetzung	Fläche in m²
Allgemeine Wohngebiete	35.036
Öffentliche Verkehrsfläche	4.336
Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches	39.372

13. Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich befindet sich größtenteils im Privateigentum. Die Flurstücke der Bergstraße bzw. des Pracherdamm befinden sich im Eigentum der Gemeinde Heidgraben.

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gemeinde Heidgraben, den

Der Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE HEIDGRABEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 25

FÜR DAS GEBIET: "NÖRDLICH UND SÜDLICH DER BERGSTRASSE SOWIE WESTLICH DES PRACHERDAMMS" ,
BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN TEXTFESTSETZUNGEN (TEIL B), ERLASSEN:

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1 : 1000

RECHTSGRUNDLAGE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

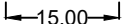
siehe Blatt 2

Gemeinde:	Heidgraben	TOP Ö 5
Gemarkung:	Heidgraben	
Flur:	3	
Flurstücke:	vollständig : 211/5, 211/6, 213/2, 213/4, 213/5, 274/3, 274/5, 280/3, 280/6, 280/7, 280/12, 280/13, 281/1, 282/5, 282/7, 401/282, 402/282, 403/282, 408/212, 409/212 teilweise: 212/1, 216/1, 217/1, 218/2, 218/3, 219, 224/1, 274/4, 280/9, 281/3, 282/1, 282/8, 284/5, 289, 412/282, 856, 857	
Maßstab:	1 : 1.000	

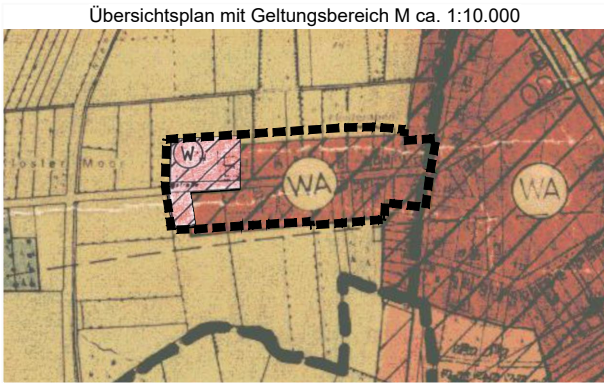
ZEICHENERKLÄRUNG

PLAN-ZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	(§ 4 BauNVO)
	2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GRZ 0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
FH 10,50m	FIRSTHÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTGRENZE BEZUGSPUNKT OBERKANTE STRASSENFLÄCHE IM GRUNDSTÜCKSERSCHLIESSUNGSBEREICH	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
	3. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	BAUGRENZEN	(§ 23 Abs. 1 BauNVO)
	6. VERKEHRSFLÄCHEN	
	VERKEHRSFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	15. SONSTIGE PLANZEICHEN	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEINEN	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN - FLURSTÜCKE TEILWEISE INNERHALB DES PLANGELTUNGSBEREICHES
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN - FLURSTÜCKE VOLLSTÄNDIG INNERHALB DES PLANGELTUNGSBEREICHES
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN MIT HAUSNUMMERN
	MASSZAHLEN IN METER

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



SATZUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 25

GEMEINDE HEIDGRABEN



Bearbeitet:

MÖLLER-PLAN

Blatt 1

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten
Schlödelsweg 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)