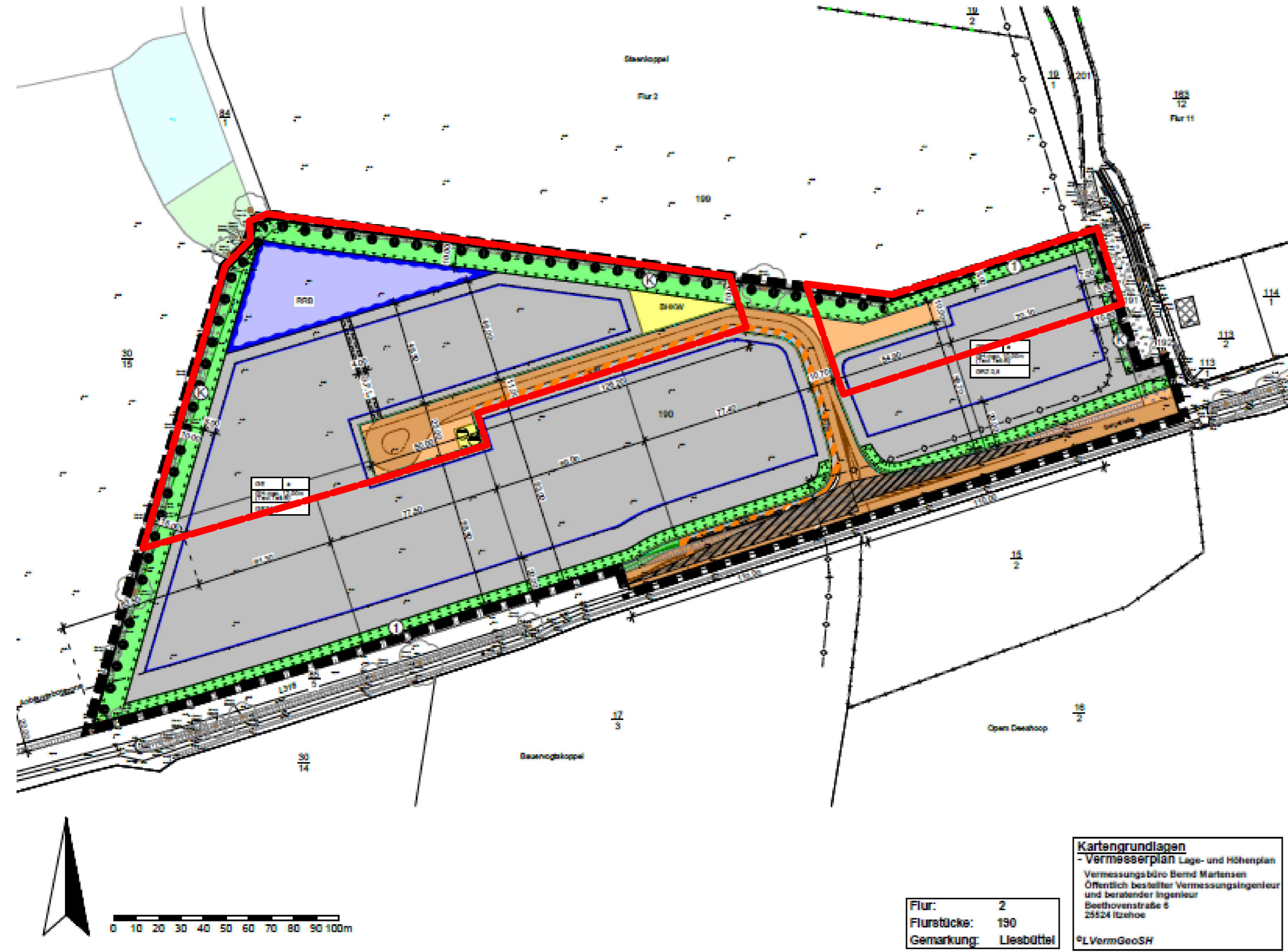


# Satzung der Gemeinde Hanerau-Hademarschen über die 1. Änderung des B-Plan Nr. 24 "Steenkoppel"



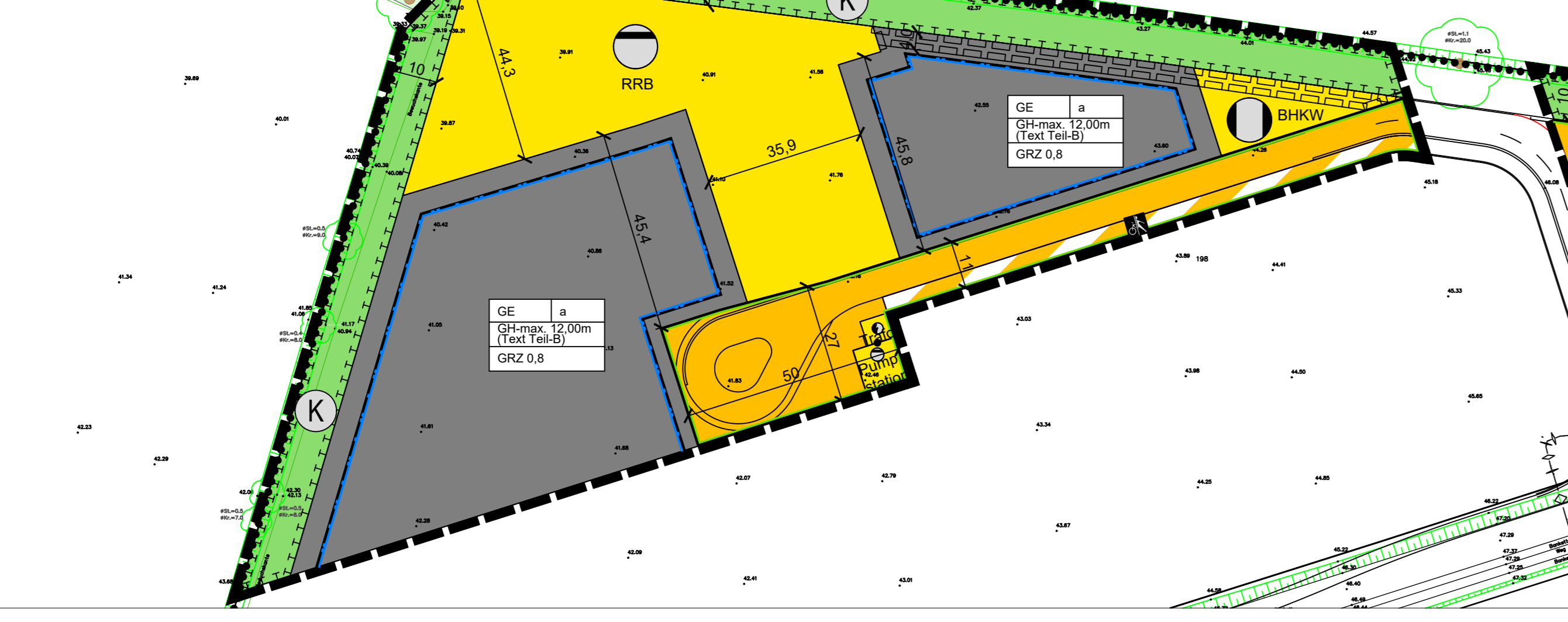
## Nachrichtliche Darstellung des Ursprungsbebauungsplanes (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Änderung der Planzeichnung (Teil A)



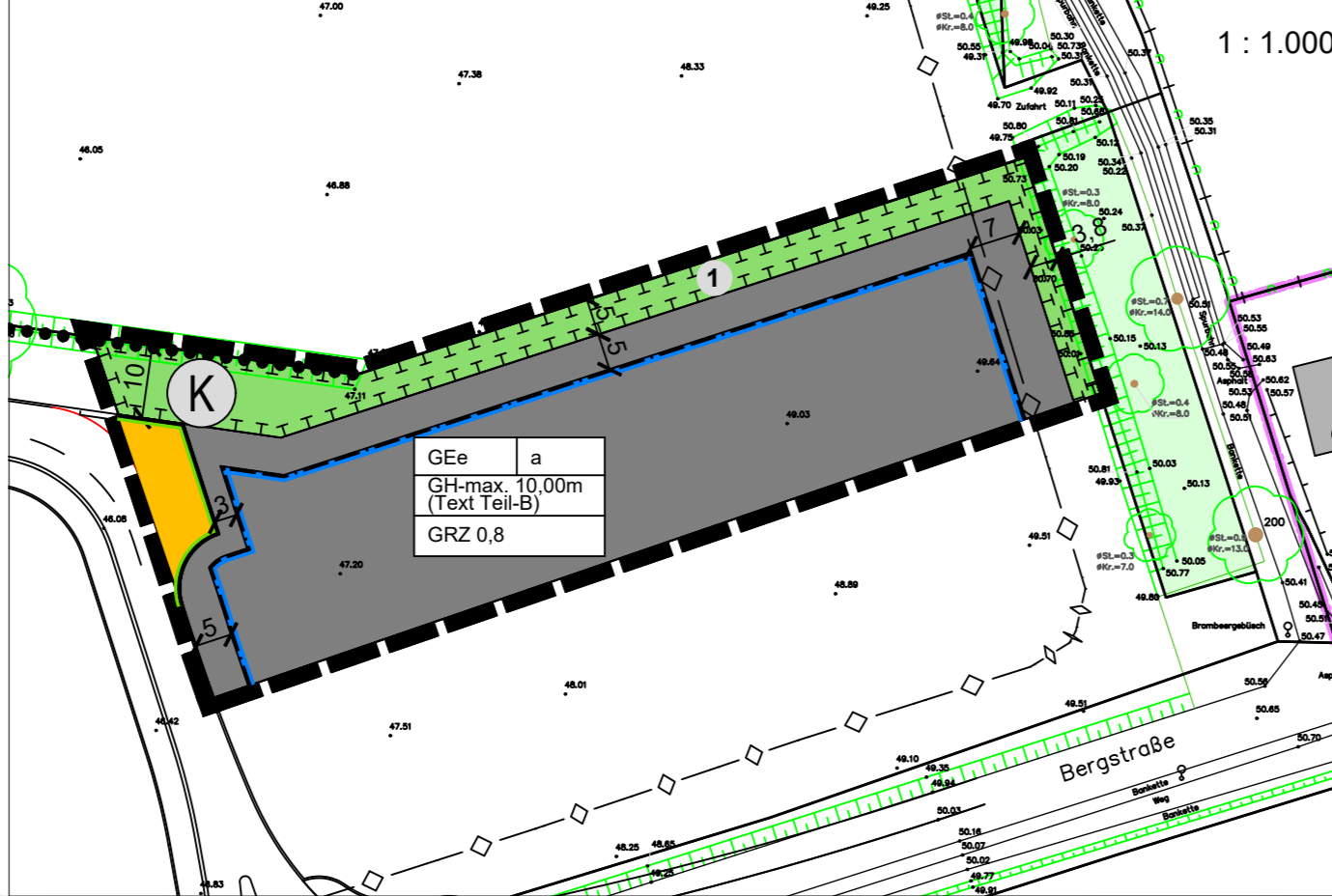
**Präambel**  
Aufgrund des § 10 i.V.m § 13 a des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des B-Plans Nr. 24 "Steenkoppel, Gebiet: nördlich der Landstraße L316 "Wilhelmsburg", westlich der "Bergstraße", östlich des Parkplatzes "Wilhelmsburg L316 / An de Marsch" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### Teil A: Planzeichnung

#### TEILBEREICH 1



#### TEILBEREICH 2



- Gesetzliche Grundlagen:**
- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902).
  - Landesbauordnung Schl.-H. (LBO) (§ 86) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Dezember 2021 (GVBl. S. 1422).

## Planzeichenerklärung

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GEe eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 19 BauNVO)

- GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Dezimalzahl
- GH max. Gebäudehöhe z.B. max. 12 m (keine Geschossigkeit)

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

- a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: kombinierter Fuß- und Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung:
- Blockheizkraftwerk (BHKW)
- Abwasser (Pumpstation, Regenrückhaltebecken (RRB))
- Trafostation

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Unterirdisch

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

- Grünflächen

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

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

9. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Wasserverbandes Süderdithmarschen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahme

- Knickschutzstreifen

III. Darstellung ohne Normcharakter

- 15,0 Vermaßung
- Teich
- 190 Flurstücksnummer
- 43,01 Geländehöhen vorhanden mit Höhenangaben DHHN

## Teil B: Text

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Nutzungsbeschränkungen

1.1 In dem nach § 8 BauNVO ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktem Gewerbegebiet (GEe) ist die nach § 8 Abs. 3 Punkt 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungstüften" ausgeschlossen. Insbesondere gilt:  
Die Errichtung und der Betrieb von Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, und Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Zweck auf Vorstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.

1.2 In dem nach § 8 BauNVO ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) und (GEe) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. mit Absatz 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 250 qm zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem sich in dem Gewerbegebiet ansiedelnden Produktions-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind und nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs und nicht mit folgenden Sortimenten als Kernsortiment handeln:  
Bekleidung und Sportbekleidung, Schuhe und Sportschuhe, Lederwaren, Spielwaren, Schreibwaren/Bürobedarf, Uhren/Schmuck, Haushaltswaren, Glas/Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Bücher, Optik, Hörgeräteakustik, Sanitätsbedarf, Musikalien, Kunstgegenstände, Heimtextilien.

1.3 Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind in dem gemäß § 8 BauNVO ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) die nach § 8 Abs. 3 Punkt 1 zulässigen Nutzungen Wohnungen und Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen, wenn sie dem im Gebiet angesiedelten Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

2. Bauweise und Maß der baulichen Dichte

2.1 Für alle gemäß § 8 BauNVO ausgewiesenen Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) wird eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wie folgt festgesetzt:  
In allen Baugebieten ist eine abweichende Bauweise mit Gebäuden über 50 m Länge in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen

3.1 Für das gemäß § 8 BauNVO ausgewiesene Gewerbegebiet (GE) wird die Höhe der baulichen Anlagen mit maximal 12,00 m über Bezugshöhe DHHN festgesetzt. Als Bezugshöhe gelten die längs der Grundstücksgrenze gemittelten Höhen der Erschließungsstraße, gemessen an der Grundstücksgrenze.  
3.2 Für das gemäß § 8 BauNVO ausgewiesene eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) wird die Höhe der baulichen Anlagen mit maximal 10,00 m über Bezugshöhe DHHN festgesetzt. Als Bezugshöhe gelten die längs der Grundstücksgrenze gemittelten Höhen der Erschließungsstraße, gemessen an der Grundstücksgrenze.  
3.3 Die nach 3.1 und 3.2 festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen gelten auch für technische Ausbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Schornsteine, technische Aggregate und sonstige Gebäudeteile (z. B. Eingangsbereiche) sowie für Werbeanlagen auf oder an Gebäudekörpern oder für freistehende Werbeanlagen (z. B. Pylon).

4. Grundstückszufahrten

4.1 Ein- und Ausfahrten sind im Bereich der Grundstücksgrenzen, die der Erschließungsstraße in den ersten 50 m ab Einmündung L 316 zugewandt sind, unzulässig.

### II. Grünordnerische Festsetzungen

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.1 Neuanpflanzung von Hecken

Für die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesenen und mit der Nummer 1 gekennzeichneten Flächen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB die Pflanzung einer jeweils dreireihigen Hecke wie folgt festgesetzt: Heckenpflanzen heimischer Provenienz der nachstehenden Artenauswahl. Die Pflanzung erfolgt dreireihig, auf Lücke versetzt, Reihenabstand 0,75 cm, Pflanzabstand 1,25 m. Zu verwenden sind Sträucher der Qualität 2xverpflanzt, Größe 60-80 cm und Heister der Qualität 2xverpflanzt, Größe 125-150. Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.  
Artenauswahl: Heister: Spitzahorn, Bergahorn, Stieleiche, Hainbuche, Wildkirsche und Wildpappel. Sträucher: Hasel, Felsenbirne, Weißdorn, Schlehdorn, Hopfen und Schwarzer Holunder sowie Wildrosen.

5.2 Zur Erhöhung der Verdunstungsrate ist pro geplanter Baugrundstück je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die ausschließliche Bewässerung mit Regenwasser wird empfohlen.

Artenvorschläge: Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) oder Spitzahorn (Acer platanoides)

5.3 Sämtliche Dachflächen geplanter Nebenanlagen (Carports, Überdachungen von Fahrradstellplätzen, Geräteschuppen, Garagen etc.) sind als extensive Gründächer in einer Substratstärke von mind. 10 cm auszubilden, zu erhalten und zu pflegen.

5.4 Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen  
Es wird festgesetzt, dass die flächenbezogene Kompensation durch Ausbuchung von 15.943 Ökopunkten aus dem Ökotopteil AZ: ..... Kreis Rendsburg-Eckernförde oder einem gleichwertigen Landschaftsraum nachzuweisen ist.

5.5 Knickschutzstreifen

Die an den Grundstücksgrenzen nach § 9(1) Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Saumstreifen an den zu erhaltenden Knicks und Reddem sind als naturnahe Rasen- und Wiesenflächen mit standortgerechten Gräser-Kleidermischungen anzulegen und extensiv zu unterhalten. Unzulässig ist auf diesen Flächen das Ablagern von Materialien, ständige Betreten oder Befahren und Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art. Ausnahme zu Zwecken der Knickpflege und der Pflege des Regenwasserrückhaltebeckens.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In dem Teil des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GEe – eingeschränktes Gewerbegebiet – sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

### III. Hinweise

7.1 Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz humosen Oberbodens), der Bundesboden-schutzverordnung (BBodSchV, § 12), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a., § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a., § 2 und § 6) einzuhalten sind.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 "Steenkoppel" der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Mittelholstein am .....

2. Die Information der Öffentlichkeit für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 erfolgte nach § 13a BauGB durch öffentlichen Aushang vom ..... bis zum .....

3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die von der Planung berührt sein können, gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 "Steenkoppel" und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 "Steenkoppel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich und zur Niederschrift abgegeben werden können. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter ..... www.amt-mittelholstein.de/kennenlernen-entdecken/bauen-wohnen/bauleitplanung.de ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Feststellungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Iltzho, den ..... Bernd Martens (Offentl. Best.Vermessungsingenieur)

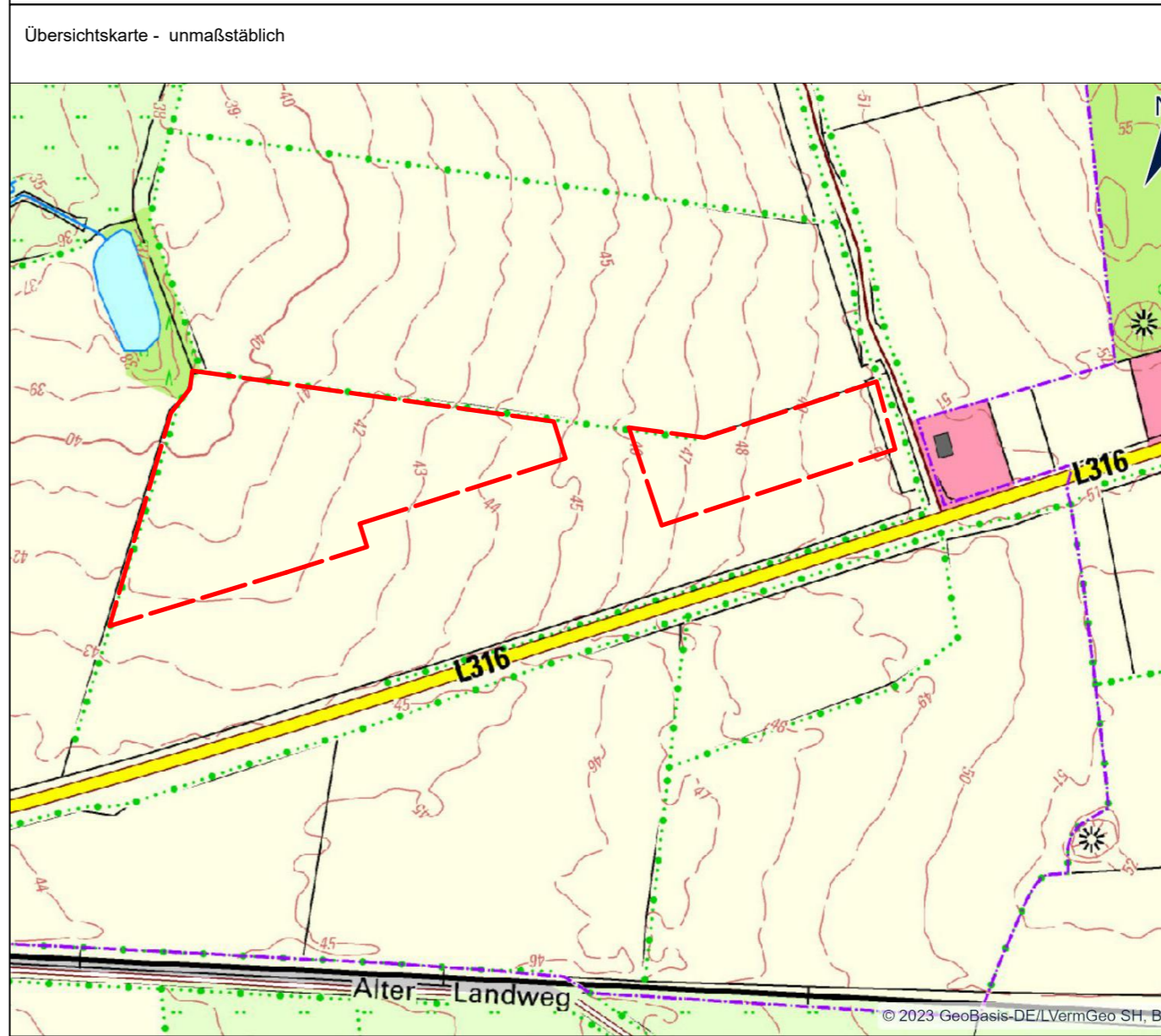
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung wurde durch einfachen Beschluss gebilligt.

10. Die Änderungssatzung des Bebauungsplans Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Hanerau-Hademarschen, den ..... Der Bürgermeister - Thomas Deckner -

11. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf die Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist vom ..... bis ..... durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Mittelholstein ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 "Steenkoppel" ist hiermit am ..... in Kraft getreten.  
Hanerau-Hademarschen, den ..... Der Bürgermeister - Thomas Deckner -



## Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 24 -Steenkoppel - Gemeinde Hanerau-Hademarschen Kreis Rendsburg-Eckernförde



**Verfahrensstand - Bauleitplanverfahren gemäß § 8-10 (Qualifizierter B-Plan) des Baugesetzbuches (BauGB)**

- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
- Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Entwurf Dezember 2023

Verfasser:

Wolke Ingenieurbüro 1  
23662 Lütten  
Tel: +49 (0) 451 311-100  
Fax: +49 (0) 451 311-100  
www.wolke-engineering.de