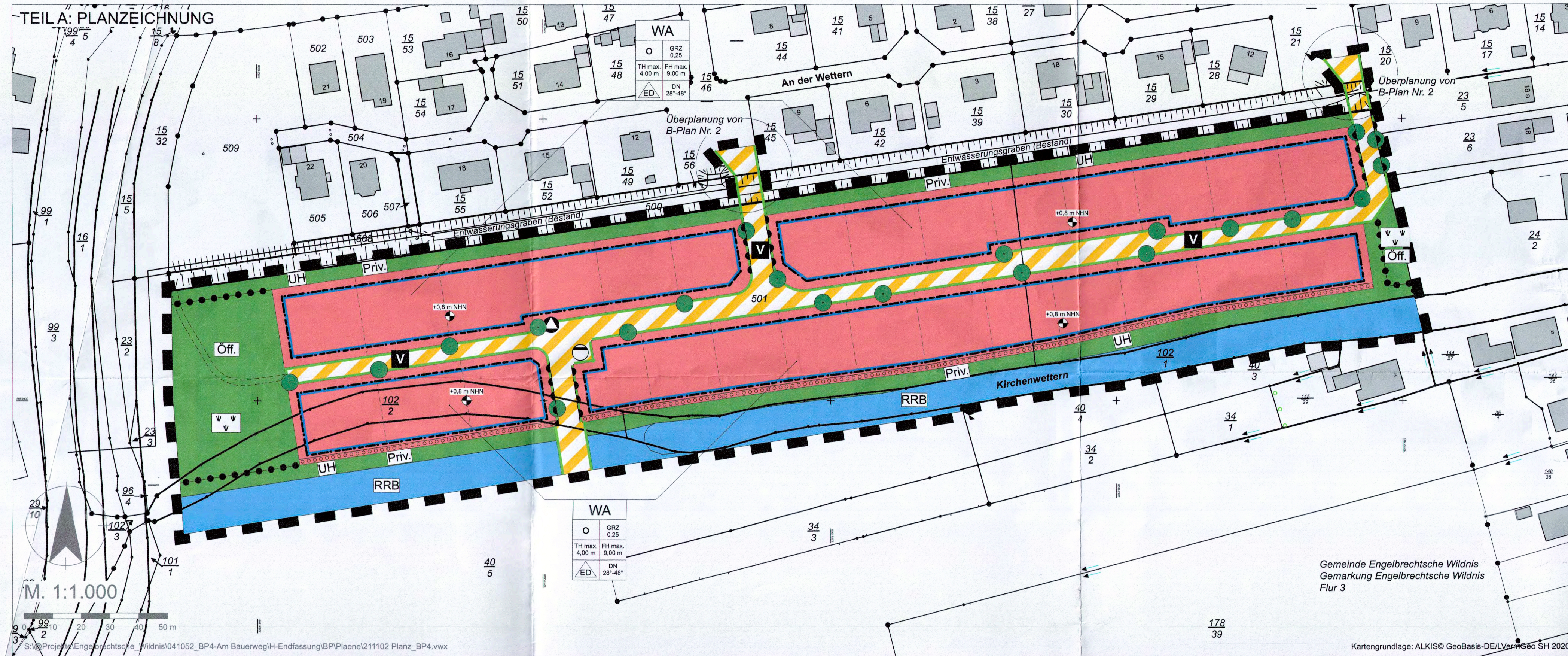


# SATZUNG DER GEMEINDE ENGELBRECHTSCHER WILDNIS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "AM BAUERWEG"

FÜR DEN BEREICH SÜDLICH DES BAUGEBIETS AM BAUERWEG UND AN DER WETTERN, WESTLICH DER GRUNDSTÜCKE AM DEICH 18, 18A UND 20 SOWIE NÖRDLICH DER KIRCHENWETTERN

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.10.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Engelbrechtsche Wildnis für den Bereich südlich des Baugebiets Am Bauerweg und An Der Wettern, westlich der Grundstücke Am Deich 18, 18a und 20 sowie nördlich der Kirchenwettern, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bezugspunkt mit Höhenangabe in Metern ÜNNH
- FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**
- | WA             |                               | Art der baulichen Nutzung   |  |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|--|
| GRZ 0,25       | Offene Bauweise               | Grundflächenzahl            |  |
| TH max. 4,00 m | maximal zulässige Traufhöhe   | maximal zulässige Firsthöhe |  |
| ED 28°-48°     | Einzel-/Doppelhäuser zulässig | zulässige Dachneigung       |  |
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze**
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinien**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Verkehrsberuhigter Bereich**
- EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
- Abwasserpumpstation**
- Abfallsammelplatz**
- GRÜNFLÄCHEN** (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öff.** Öffentliche Grünfläche
- Priv.** Private Grünfläche
- Naturbelassene Grünfläche**
- UH** Unterhaltungstreifen

- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Bäume, geplant**
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB)
- Wasserflächen**
- Regenrückhaltebecken**
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets** (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER**
- Vorhandene Gebäude**
- Vorhandene Flurstücksgrenze**
- Flurstücksbezeichnung**
- Mögliche Grundstücksparzellierung**
- Ungefähre Wegeführung in den Grünflächen**

## TEIL B: TEXT

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**
- Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbetriebe,
  - sonstige nicht störende Gewerbetriebe,
  - Anlagen für sportliche Zwecke,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

- 1.2 Eingeschränkte Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen**  
(§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
- Zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen ausgeschlossen. Die Anlage von Zufahrten und Stellplätzen ist zulässig.
- 1.3 Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Je Grundstück ist nur eine Zufahrt von maximal 4,00 m Breite zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 3 Nr. 2 BauNVO)**
- Im gesamten Geltungsbereich beträgt die zulässige Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens mindestens + 0,20 m und höchstens + 0,60 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 2.2.
- Die festgesetzten Firsthöhen werden gemessen von OK Erdgeschossfertigfußboden bis OK Dachhaut am First.
- Die festgesetzten Traufhöhen werden gemessen von OK Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand und OK Dachhaut.
- 2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**
- Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die im Plan für jedes Baugebiet festgesetzte Höhenlage in m NHN. (entspricht zukünftig zu erwartender Geländehöhe).
- 2.3 Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
- Die Mindestgröße eines privaten Wohngrundstückes wird auf 650 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die maximale Größe eines privaten Wohngrundstückes wird auf 900 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**
- 3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 3.1 Naturnahe Grünflächen**
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche“ ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Als Initialpflanzung sind 10 Gruppen von insektenfreundlichen, heimischen Sträuchern (2xv, 60/100) mit je 10-15 Pflanzen zu pflanzen. Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:
- Cornus mas - Kornelkirsche
  - Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
  - Corylus avellana - Hasel
  - Crataegus monogyna - Weißdorn
  - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
  - Prunus spinosa - Schlehe
  - Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
  - Rosa canina - Hunds-Rose u.a.
  - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
  - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche“ ist die Anlage eines Fuß- und Radweges mit einer wassergebundenen Wegedecke in 2 m Breite zulässig.
- 3.2 Unterhaltungstreifen**
- Der Unterhaltungstreifen ist von Gehölzen freizuhalten. Es ist extensives Grünland zu entwickeln. Der Unterhaltungstreifen ist maximal zwei Mal pro Jahr zu mähen. Düngung und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
- 4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
- 4.1 Anpflanzen von Hecken**
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einreihige Hecke zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte, blühende Laubgehölze (2 x verpflanzt, mindestens 60/100) in einem Pflanzabstand von 80 cm zu verwenden. Es sind Pflanzenarten zu verwenden, die eine Mindesthöhe von 2 m erreichen.
- 4.2 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken**
- Je 400 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Solitärbaum oder Obstbaum (Hochstamm, 3 x v., 14-16 cm Stammumfang) zu pflanzen und artypisch dauerhaft zu unterhalten.

- 4.3 Pflanzen von Straßenbäumen**
- Im Pflanzungsbereich sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, STU 14-16 cm, zur Eingrünung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Die Standorte können bis zu 10 m vom festgesetzten Standort in der Detailzeichnung - Teil A, abweichen.
- Folgende Arten sind zu verwenden:
- Acer campestre - 'Elsrijk', Feldahorn
  - Carpinus betulus 'Frans Fontaine' - Pyramiden-Hainbuche
  - Prunus padus 'Schloss Tiefurt' - Traubenkirsche
  - Sorbus aria 'Magnifica' - Mehlbeere
  - Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schmalblättrige Mehlbeere
  - Tilia cordata 'Rancho' - Amerikanische Städtlinde
- Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume (Baumscheiben) muss mindestens 12 m<sup>2</sup> groß sein. Die Baumpflanzungen sind nach den FLL-Richtlinien vorzunehmen.
- Schnittmaßnahmen, die die Lebensfähigkeit der Bäume beeinträchtigen können oder die die Entwicklung einer arttypischen Krone verhindern, sind nicht zulässig. Dazu zählen insbesondere das Kleinhalten der Kronen und das Entfernen des Leittriebes.
- 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 5.1 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten**
- Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Gartenfolien ist nicht zulässig.
- III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
- 6. Dachgestalt**
- 6.1 Dachneigung**
- Für die Hauptgebäude sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28 bis 48° zulässig. Für Friesengiebel (Zwerchgiebel) ist eine Dachneigung bis 60° zulässig.
- Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind entweder als Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 8° zulässig oder sind in gleicher Dachform und -neigung wie das Hauptgebäude auszuführen. Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergärten, Terrassen) sind auch abweichende Dachneigungen zulässig.
- 6.2 Dachdeckungsmaterialien**
- Für die Hauptbaukörper sind im gesamten Pflanzungsbereich Dachziegel und Dachsteine in roten, braunen, anthraziten und schwarzen Farbtönen zulässig.
- Die Dächer von Nebenanlagen (Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude) können auch mit anderen Materialien ausgeführt werden. Bei Wintergärten und überdachten Terrassen sind auch transparente Ausführungen (Glas- oder vergleichbare transparente Materialien) zulässig. Die Dächer von flach geneigten Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis 8° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- Glänzende und stark reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind im gesamten Pflanzungsbereich nicht zulässig.
- Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Photovoltaikanlagen, Solarthermie) sind im gesamten Pflanzungsbereich auf allen Dächern zulässig.
- 6.3 Einfriedigungen**
- Im Vorgarten sind Zäune nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Straße mit einer mindestens gleich hohen Hecke eingegrünt werden. Hecken sind aus standortgerechten Laubholzarten zu pflanzen.

- IV. HINWEISE**
- Bauzeitenfenster**
- Die Ufervegetation der vorhandenen Entwässerungsgräben darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres beseitigt werden.
- Zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG sind die Bautätigkeiten außerhalb der Hauptwanderungszeiten von Amphibien (Februar - März nach der Frostperiode sowie Mai - Juni Abwanderung aus den Laichgewässern) durchzuführen.
- Sollten Arbeiten während der Hauptwanderungszeit durchgeführt werden, sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Baubiologische Begleitung mit Besatzkontrollen und Amphibienschutzzäune) erforderlich. Die Amphibienschutzzäune sollten dann westlich des Allgemeinen Wohngebietes und südlich des Allgemeinen Wohngebietes (nördlich der Kirchenwettern) verlaufen.
- Teilaufhebung von Bebauungsplan Nr. 2**
- Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 2 (Datum der Rechtskraft: 28.04.1998) werden in den gekennzeichneten Teilbereichen aufgehoben.
- Doppelhaus-Begriff:**
- Ein Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.11.2019. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Holsteiner Allgemeinen“ am 04.03.2020 erfolgt.
  - Auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurde nach § 13b Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.
  - Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.11.2019 wurde nach § 13b Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen.
  - Die Gemeindevertretung hat am 23.11.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSIG) in der Zeit vom 17.12.2020 bis einschließlich 27.01.2021 unter <https://www.amt-horst-herzhorn.de/seite/324771/bauleitplanung.html> im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben diese Unterlagen während des vorgenannten Zeitraums montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und donnerstags von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 PlanSIG öffentlich ausliegen. Die Veröffentlichung im Internet sowie die ergänzende Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 09.12.2020 in der „Holsteiner Allgemeinen“ örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde ebenfalls unter <https://www.amt-horst-herzhorn.de/seite/324771/bauleitplanung.html> ins Internet eingestellt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Horst (Holst.), den 1. NOV. 2021
- Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

Elmshorn, den 10. NOV. 2021

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.04.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSIG) in der Zeit vom 17.06.2021 bis einschließlich 05.07.2021 unter <https://www.amt-horst-herzhorn.de/seite/324771/bauleitplanung.html> erneut im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben diese Unterlagen während des vorgenannten Zeitraums montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und donnerstags von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 PlanSIG erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

Die erneute Veröffentlichung im Internet sowie die ergänzende Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 09.06.2021 in der „Holsteiner Allgemeinen“ örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde ebenfalls unter <https://www.amt-horst-herzhorn.de/seite/324771/bauleitplanung.html> ins Internet eingestellt.

10. Die Gemeindevertretung hat die während der erneuten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.10.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.10.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Horst (Holst.), den 1. NOV. 2021

Bürgermeister

12. Die Bebauungsplanentscheidung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.

Horst (Holst.), den 1. NOV. 2021

Bürgermeister

13. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 4 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde 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, wurden am 14.12.2020 örtlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde 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, einschließliche Ansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 14.12.2020 in Kraft getreten.

Horst (Holst.), den 1. NOV. 2021

Bürgermeister

## Übersichtskarte



## SATZUNG DER GEMEINDE ENGELBRECHTSCHER WILDNIS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "AM BAUERWEG"

FÜR DEN BEREICH SÜDLICH DES BAUGEBIETS AM BAUERWEG UND AN DER WETTERN, WESTLICH DER GRUNDSTÜCKE AM DEICH 18, 18A UND 20 SOWIE NÖRDLICH DER KIRCHENWETTERN

BEARBEITUNGS- PHASE: BEKANNTMACHUNG

PROJEKT-NR.: 014052

PROJEKTBEARBEITER: SCHIBISCH

**AC PLANERGRUPPE**

STADTPLANER | ARCHITECTEN | LANDSCHAFTSARCHITECTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe | 04821.682.80 | www.ac-planergruppe.de

Hochallee 114 | 20149 Hamburg | 040.4232.6444 | post@ac-planergruppe.de

Horst (Holst.), den 1. NOV. 2021

Bürgermeister