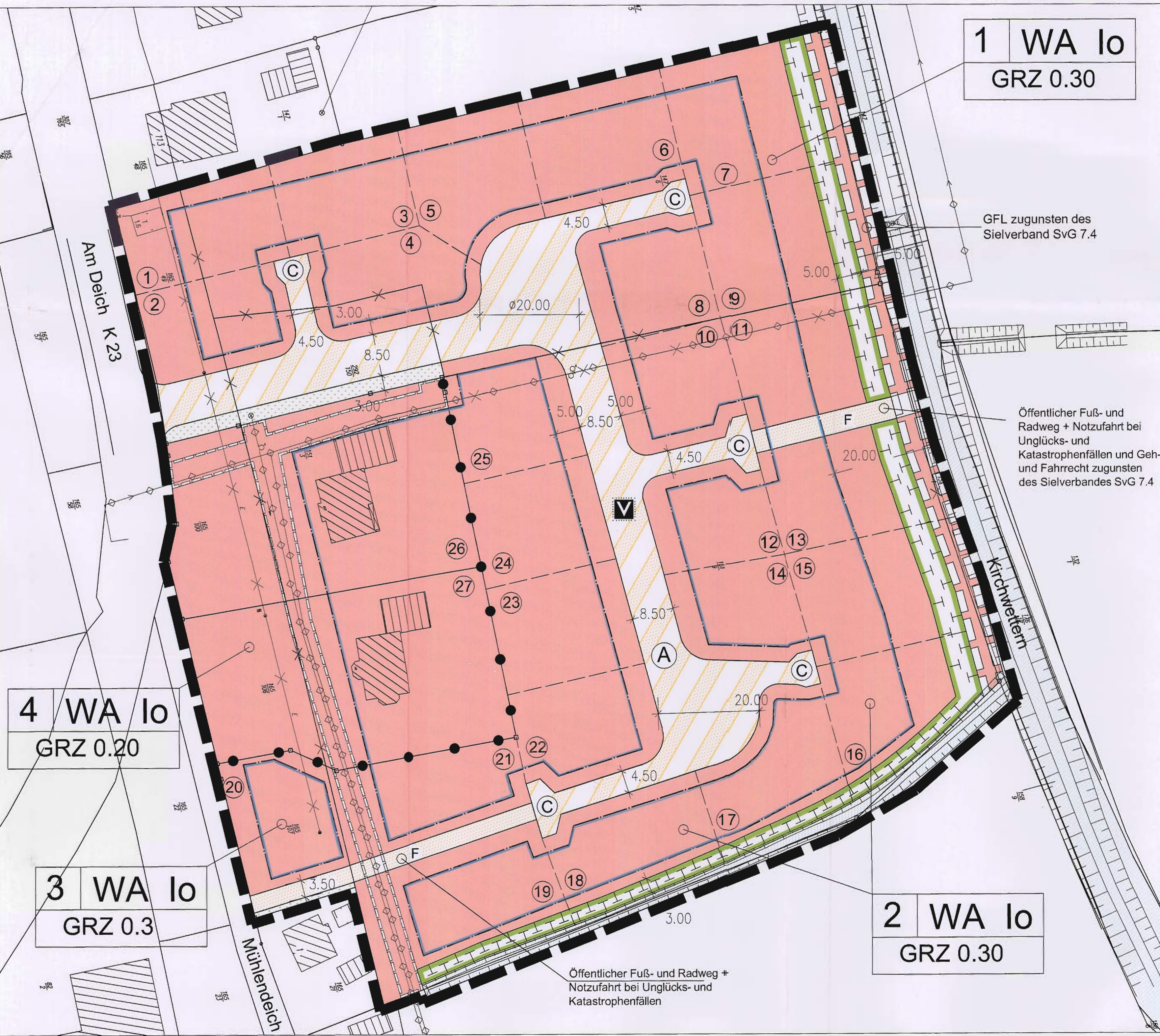


Satzung der Gemeinde Herzhorn über den Bebauungsplan Nr. 6

für das Gebiet "Am Deich",
belegen zwischen den Grundstücken Am Deich 113 und Mühlendeich 1 sowie der Kirchwettern

Planzeichnung Teil A

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 90)



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenerverordnung (PlanZVO 1990)

I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)	
1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0.30 Grundflächenzahl, z.B. 0.30	§ 16 u. 17 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
3. Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o Offene Bauweise	§ 22 BauNVO
— Baugrenze	§ 23 BauNVO
6. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Strassenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
<input checked="" type="checkbox"/> Verkehrsberuhigter Bereich	
8. Hauptversorgungsleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Abwasser (unterirdisch)	
Abwasser (unterirdisch) - künftig entfallend	
Elektrizität (oberirdisch) - künftig entfallend	
9. Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Grünflächen	
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Wasserflächen	
13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB
Umgrenzung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
15. Sonstige Planzeichen	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung des Maßes der Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
II. Darstellung ohne Normcharakter	
Flurgrenze	
35/2 Flurstücksnummern	
Bebauung vorhanden	
Planstraße, z.B. A	
In Aussicht genommener Zuschnitt der Grundstücke	
Flurstücksgrenze	
Künftig fortfallende Grundstücksgrenze	
Hausnummer, z.B. Nr. 3	
-#- 5.00 -#- Angabe in Meter	

Text Teil B

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeine Wohngebiete - WA -** (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die ausnahmsweise ermöglichten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden in Punkt 4 und 5 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:

 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.
 - Höhen der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 + § 18 BauNVO)
 - 1.2.1 Sockelhöhen**
Die Sockelhöhe beträgt maximal 0,60 m. Sie ist das Maß zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und der mittleren Höhe der Fahrbahnoberfläche der vor dem Baugrundstück liegenden Straße.
 - 1.2.2 Traufhöhen**
Die Traufhöhe beträgt minimal 1,50 m und maximal 4,00 m, sie ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußbodens und dem Schnittpunkt zwischen den Außenwänden und den Oberkanten der Dacheindeckungen an den Traufseiten der Gebäude.
 - 1.2.3 Firsthöhen**
Die Firsthöhe beträgt maximal 9,00 m. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und der Außenhaut der Dacheindeckung des Firstes.
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es ist in jedem Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig. Eine zweite Wohneinheit kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese gegenüber der ersten Wohnung in der Wohnfläche untergeordnet ist.
- Lärmschutzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 3.1** Auf den Grundstücken 3 - 27 muss die Ausführung aller Außenbauteile (Außenwände, Dächer, Fenster, Außentüren, Zuluftöffnungen) von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen mindestens den Anforderungen des **Lärmpegelbereichs II** der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe 11/89) entsprechen.
 - 3.2** Auf den Grundstücken 1 + 2 muss die Ausführung aller Außenbauteile (Außenwände, Dächer, Fenster, Außentüren, Zuluftöffnungen) von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen mindestens den Anforderungen des **Lärmpegelbereichs III** der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe 11/89) entsprechen.
 - 3.3** Auf den Grundstücken Nr. 1 + 2 dürfen Terrassen und Balkone nur auf der lüftungsgewandten Südostseite der Gebäude angeordnet werden. Als Ausnahme kann hiervon abgewichen werden, wenn für diese Bereiche durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle die Einhaltung eines Immissionsgrenzwertes von 58 dB(A) in der Zeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr gewährleistet ist.
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO)

Dächer

 - 4.1 Dachneigungen**
Dächer über Hauptgebäuden sind in einer Neigung von mindestens 25° bis höchstens 48° auszubilden. Abweichend hiervon können als Ausnahmen geringere Dachneigungen von mindestens 10° zugelassen werden, wenn diese konstruktiv aus dem Einsatz von begrünten Dachflächen erforderlich werden.
 - 4.2 Dachaufbauten**
Gegenüber den Hauptdachflächen können untergeordnete Dachaufbauten hiervon abweichend ausgeführt werden. Untergeordnete Dachaufbauten sind Gebäudeteile, die die Dachflächen überragen.
Dachaufbauten dürfen:
 - in ihrem oberen Dachabschluss nicht höher als 0,50 m an die lotrechte Firsthöhe des Hauptdaches herangeführt werden, und
 - in der Summe ihrer Gesamtbreiten höchstens bis zu 50 % der jeweiligen Traufseite ausgebildet werden, und
 - höchstens bis zu 1,50 m an den seitlichen Dachabschluss (Ortgang) des Hauptdaches herangeführt werden.

- Nebenanlagen und Garagen** (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
 - 5.1 Auf den in der Planzeichnung mit den Nummern 7, 9, 11, 13, 15 und 16 gekennzeichneten Grundstücken ist die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen oder Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.
 - 5.2 Auf den anderen Grundstücken sind Nebenanlagen und Garagen oder Carports an allen Grundstücksseiten, die zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes und den jeweils straßenseitigen Baugrenzen liegen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überschreitungen bis zu 1,00 m können als Ausnahme zugelassen werden.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 6.1 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den Grundstücken 19 - 21, 26 und 27 wird zugunsten der Gemeinde Herzhorn festgesetzt. Es dient der Sicherung der hier verlaufenden Schmutzwasserleitungen. Die Gemeinde ist berechtigt, die belasteten Flächen durch ihre Beauftragten betreten zu lassen, mit Fahrzeugen zu befahren und Aufgrabungen vorzunehmen, soweit dies für den Betrieb, die Unterhaltung oder Erneuerung der Leitungen notwendig ist.
 - 6.2 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den Grundstücken 7, 9, 11, 13, 15 und 16 wird zugunsten des Siedlerverbandes Rhingebiet festgesetzt. Es dient der Sicherung der Unterhaltungsmöglichkeit der Kirchwettern. Der Siedlerverband ist berechtigt, die belasteten Flächen zum Zweck der Gewässerunterhaltung durch seine Beauftragten betreten zu lassen, mit Fahrzeugen zu befahren und anfallendes Räumgut abzulagern.
- Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 7.1 Innerhalb der auf den Grundstücken 7, 9, 11, 13 und 15 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind auf jedem Grundstück 2 Hochstamm-Laubbäume und mindestens 3 Laubsträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - 7.2 Innerhalb der auf dem Grundstück 16 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 1 Hochstamm-Laubbäume und mindestens 3 Laubsträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - 7.3 Innerhalb der auf den Grundstücken 17 - 19 festgesetzten Flächen für Natur und Landschaft sind auf jedem Grundstück mindestens 3 Laubsträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - 7.4 Auf den Grundstücken 1-6, 8, 10, 12, 14 und 17 - 25 ist mindestens 1 Hochstamm-Laubbäume je Grundstück zu pflanzen.
 - 7.5.1 Für die Baumpflanzungen nach Nr. 7.1 und 7.2 sind mindestens 3 mal verpflanzte Hochstamm-Laubbäume mit Ballen und einem Stammumfang von 14 bis 16 cm, zu verwenden.
 - 7.5.2 Für die Strauchpflanzungen nach Nr. 7.1 bis 7.3 sind mindestens 1 mal verpflanzte mindestens 4-triebige Laubsträucher, zu verwenden.
 - 7.6 Baumpflanzungen in der Erschließungsstraße
Entlang mindestens einer Seite der Erschließungsstraße im Baugebiet sind mindestens 6 hochstämmige Laubbäume in der Qualität Stammumfang mindestens 16/18 cm, 3 mal verpflanzte, in mindestens 12 m² großen Pflanzbeeten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet "Am Deich", belegen zwischen den Grundstücken Am Deich 113 und Mühlendeich 1 sowie der Kirchwettern, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.12.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der „Holsteiner Allgemeinen“ am 15.12.2004.
 - Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.10.2005. Dabei wurden die beteiligten Stellen auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 08.03.2006 durchgeführt.
 - Die Gemeindevertretung hat am 12.03.2007 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 10.04.2007 bis einschließlich 15.05.2007, montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und donnerstags von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 28.03.2007 in der „Holsteiner Allgemeinen“ ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.03.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Herzhorn, den 30.11.07 Bürgermeister
- Norderstedt, den 29.10.2007 öffentlich best. Vermessungsingenieur
- Herzhorn, den 30.11.07 Bürgermeister
- Herzhorn, den 30.11.07 Bürgermeister
- Herzhorn, den 30.11.07 Bürgermeister
- Herzhorn, den 30.11.07 Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Herzhorn über den Bebauungsplan Nr. 6

für das Gebiet "Am Deich" belegen zwischen den Grundstücken Am Deich 113 und Mühlendeich 1 sowie der Kirchwettern