

# SATZUNG DER GEMEINDE BEIDENFLETH - KREIS STEINBURG - ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „Wohngebiet westlich der Wetteren Hinterm Dorf“

Für das Gebiet  
nördlich des Kirchweges,  
westlich der Gemeindestraßen Negenhusen und Sösshusen  
(B-Plan 6 Hinterm Dorf II),  
östlich und südlich zur offenen Landschaft,  
südlich begrenzt durch die Altenfelder Wetteren

ÜBERSICHTSPLAN

o. M.



(Quelle: <https://www.openstreetmap.de/karte.html>)

**- ENTWURF -**

Beratungs- und Verfahrensstand: Gemeindevertretung vom 30.06.2022 Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung i.V.m. § 13b BauGB-Novelle'21 und einer 7. Änd.- FNP (im Zuge der Berichtigung)	Planverfasser: <b>BISiSCHARLIBBE</b> 24613 Aukrug	Maßstab: 1:1.000 (im Original)	Planungsstand vom 30.06.2022 (Plan Nr. 1.1-korr)
---	---	--------------------------------------	--

# ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## Plan- zeichen

## Erläuterung

## Rechtsgrundlage

### I. FESTSETZUNGEN

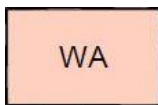


Grenze des räumlichen Geltungsbe-  
reiches des Bebauungsplanes Nr. 9

§ 9 Abs. 7 BauGB

### Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete  
(s. Teil B - Text, Ziffer I., 1.1.1 bis 1.1.3)

§ 4 BauNVO

z.B.  
**GR max.**  
**180 m<sup>2</sup>**

Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit  
Flächenangabe (s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.2 + 2.3  
und Nutzungsschablone in der Planzeichnung - Teil A)

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

z.B.  
**WH max.**  
**6,50 m**

Höchstzulässige Wandhöhe (gem. LBO)  
(unterer Höhenbezugspunkt siehe Eintragung in der  
Nutzungsschablone und s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.1)

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

**FH max.**  
**9,0 m**

Höchstzulässige Firsthöhe  
(unterer Höhenbezugspunkt siehe Eintragung in der  
Nutzungsschablone und s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.1)

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

### Bauweise / Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Offene Bauweise

§ 22 Abs. 1 BauNVO



Baugrenze  
(s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.4)

§ 23 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,  
z. B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung  
innerhalb eines Baugebietes und von  
Nutzungen innerhalb von Grünflächen

§ 16 Abs. 5 BauNVO



Nur Einzelhäuser zulässig  
(s. Teil B - Text, Ziffer I., 3.)

§ 22 Abs. 2 BauNVO

z.B.  
**DN**  
**20° - 48°**

geneigte Dächer mit Dachneigung als  
Mindest- und als Höchstmaß  
(s. Teil B - Text, Ziffer II. 5.1)

§ 9 Abs. 6 BauGB  
i.V.m. § 84 LBO

## Verkehr

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen  
(„Kirchweg“)

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Geh- und Radweg

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegleitgrün

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Ver-  
kehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche  
besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsberuhigter Bereich („Spielstraße“)

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliche Parkplätze  
(s. Teil B : Text, Ziffer I., 6.)

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

## Flächen für die Ver- und Entsorgung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB



Flächen für die Versorgung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

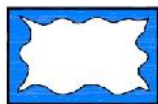


SW-Pumpstation

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

## Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB



Flächen für die Regenrückhaltung /  
Retention (s. Teil B - Text Ziffer I., 7.2)

§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB

**Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB**

ÖFFENTLICH



Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PRIVAT

Zweckbestimmungen:



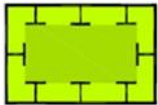
„Unterhaltungstreifen“

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



„Grabenfläche (teilw.) mit Böschung“  
(s. Teil B - Text Ziffer I., 7.6)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zweckbestimmung:



„Grabenneuanlage mit Ortsrandeingrünung“ (s. Teil B - Text Ziffer I., 7.1)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



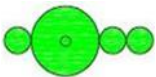
Bäume zu pflanzen  
(s. Teil B - Text Ziffer I., 7.3 + 7.4)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Einzelbäume (Alleebäume) zu erhalten (s. Teil B - Text Ziffer I., 7.5)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25b BauGB  
i.V.m. § 21 LNatSchG



Hecken mit Bäumen im Rahmen der Ortsrandeingrünung zu pflanzen mit Nachpflanzgebot (s. Teil B - Text Ziffer I., 7.3)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20  
und 25 a+b BauGB

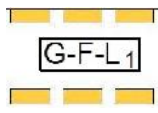


Hecken im Rahmen der Grüngestaltung zu pflanzen mit Nachpflanzgebot

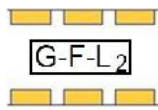
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB  
i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

## Sonstige Planzeichen

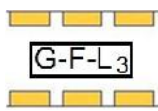
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der geplanten Grundstücke 1 bis 5 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
(s. Teil B - Text Ziffer I., 8.2)



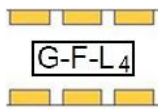
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der geplanten Grundstücke 1 und 2 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe (s. Teil B - Text Ziffer I., 8.1) § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



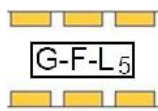
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der geplanten Grundstücke 3 und 4 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe (s. Teil B - Text Ziffer I., 8.1) § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der geplanten Grundstücke 9 und 10 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe (s. Teil B - Text Ziffer I., 8.1) § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der geplanten Grundstücke 13 und 14 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe (s. Teil B - Text Ziffer I., 8.1) § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der geplanten Grundstücke 16 bis 19 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe (s. Teil B - Text Ziffer I., 8.1) § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**M<sub>1</sub>** Abfallbehälterstandort [zugunsten der Anlieger der geplanten Grundstücke (9) und (10)] § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

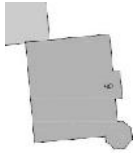
**M<sub>2</sub>** Abfallbehälterstandort [zugunsten der Anlieger der geplanten Grundstücke (13) und (14)] § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

**M<sub>3</sub>** Abfallbehälterstandort [zugunsten der Anlieger der geplanten Grundstücke (17) bis (19)] § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

z. B. **(4)** Nummerierung der geplanten Baugrundstücke

z. B. 3.0 Bemaßung in m

## II. Darstellungen ohne Normcharakter



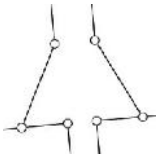
Vorhandene bauliche Anlagen



mit Realisierung des Bebauungsplanes  
zukünftig fortfallender Einzelbaum (Alleebaum)

522

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenzen



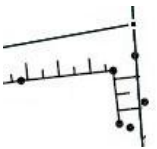
Flur



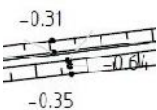
Gehweg / Fahrbahn / Gehweg  
(„Kirchweg“)

-0,24

Höhenpunkt in Meter



Böschung



Graben



mit Realisierung des Bebauungsplanes  
zukünftig fortfallender Grabenabschnitt

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	geplantes Grundstück
Mindestgrundstücksgröße (F mind.)	Bauweise
höchstzulässige Firsthöhe	Maß der baulichen Nutzung höchstzulässige Grundfläche (GR max.)
höchstzulässige Wandhöhe	
Angaben zum unteren Höhenbezugspunkt	
Dachneigung	

# TEIL B : TEXT

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Nutzungsgliederung und Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 und 7 BauNVO)

- 1.1.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.
- 1.1.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.
- 1.1.3 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind folgende Arten, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, unzulässig und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Prostitutionsgewerbe,
  - Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Produktionen, Darstellungen, Handlungen und / oder Verkaufsartikel mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
  - Tierzuchtbetriebe,
  - Speditionen, Fuhrunternehmen,
  - Lagerhaltung und Lagerplätze innerhalb und außerhalb von Gebäuden,
  - Garagenanlagen

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.1.1 Die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe. Die Wandhöhe ist das Maß von dem festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- Der untere Höhenbezugspunkt ist, jeweils auf die mittlere Höhe der zukünftigen Fahrbahnoberkante [entsprechend der Erschließungsplanung] des unmittelbar an die überbaubare Grundstücksfläche angrenzenden öffentlichen bzw. privaten Straßen-/ Wegeabschnitts bezogen, festgesetzt.
- 2.1.2 Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden wird für alle geplanten Grundstücke mit mindestens 0,10 m und maximal 0,30 m über der mittleren Fahrbahnoberkante der an die vordere Grundstücksgrenze angrenzenden öffentlichen bzw. privaten Straßenfläche bzw. Wohnweg festgesetzt.
- Auf den privaten Grundstücken ist ein möglichst barrierefreier Zugang von den Wege- und Stellplatzflächen zum Wohngebäude herzustellen.
- 2.1.3 Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) auf den Dächern der Hauptbaukörper und auch auf den baugebiets-typischen Nebenanlagen allgemein zulässig, wobei die festgesetzte höchstzulässige Firsthöhe der Hauptbaukörper ausschließlich für diese Nutzung um 0,5 m überschritten werden darf.

## **2.2 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB) einschließlich der zulässigen Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO)**

2.2.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf abweichend von der in Bezug auf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geltende 50%-Regelung die für die geplanten Grundstücke (1) bis (20) jeweils festgesetzte maximale Grundfläche derart überschritten werden, dass zusammen mit dem Hauptgebäude eine Gesamt-GRZ von maximal 0,45 zulässig ist.

2.2.2 Neben dem unter Ziffer 2.2.1 festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ist zusätzlich eine Fläche von bis zu 20 m<sup>2</sup> für versiegelte gärtnerische Gestaltungsflächen, wie z. B. Wäscheplatz, Hof, Hauszugang, Wege o. ä. je Wohnbaugrundstück grundsätzlich, aber ausschließlich für die vorgenannten Nutzungen, zulässig.

## **2.3 Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)**

2.3.1 Eine Überschreitung des entsprechend der Ziffer 2.2.1 und 2.2.2 festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (Gesamt-GRZ) ist bei Einzelhäusern ausschließlich für Terrassen einschließlich Stützmauern als bauliche Anlagen und für allseitig verglaste Wintergärten pro Wohnbaugrundstück insgesamt (Terrasse und Wintergarten zusammen) um bis zu maximal 30 m<sup>2</sup> grundsätzlich zulässig.

2.3.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (G-F-L <sup>1 bis 5</sup> Rechte) sind auf die unter Ziffer 2.2.1 festgesetzte höchstzulässige Gesamtgrundflächenzahl (Gesamt-GRZ) für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der zugeordneten Grundstücke nicht anzurechnen.

## **2.4 Ausnahmen von den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)**

Eine Überschreitung der zu den Hauseingängen liegenden Baugrenze ist für untergeordnete Bauteile, wie Vordach, Wetterschutz, Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 5,0 m grundsätzlich zulässig.

## **3. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind bei Realisierung einer Einzelhausbebauung maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

## **4. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO)**

4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 „Carports“ als ebenerdiger „Stellplatz mit Schutzdach und maximal zwei geschlossenen Wänden“ und Garagen, jedoch nicht Zufahrten, Stellplätze, Fahrrad-Stellplätze und Müllabfallbehälter und untergeordnete bauliche Anlagen für die Energiegewinnung, müssen einen Abstand von mindestens 3 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie bzw. zur Begrenzung des privaten Wohnwegs einhalten.

4.3 Für alle geplanten Wohnbaugrundstücke ist unter Berücksichtigung verkehrstechnischer Erfordernisse jeweils nur eine Grundstückszufahrt bis max. 5,0 m Breite, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie, zulässig.



**5. Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks-(teil-)flächen an die inneren Erschließungsflächen oder an die umgebenden Grundstücksbereiche, die im Zusammenhang mit den plangemäßen Vorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches stehen und aus entwässerungs- bzw. erschließungstechnischen Erfordernissen notwendig werden, sind ausschließlich zu diesem Zweck allgemein zulässig, wobei diese Maßnahmen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen grundsätzlich zulässig sind.

**6. Öffentliche Parkplätze / Baumpflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 BauGB)**

Die Lage der planzeichnerisch festgesetzten Parkplätze kann aufgrund zu beachtender verkehrstechnischer Aspekte bzw. aufgrund von notwendigen Grundstückszufahrten innerhalb des „Verkehrsberuhigten Bereiches“ (so genannte „Spielstraße“) verschoben werden.

**7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

- 7.1 Zur Kompensation notwendiger Verrohrungen von Grabenabschnitten am Kirchweg ist die Herstellung eines offenen Grabens von mind. 34 m Länge an der westlichen Seite angrenzend an das geplante Grundstück (1) erforderlich und nachzuweisen sowie dauerhaft mit dieser Grabenfunktion gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu erhalten.

Der Graben wird in Nord-Süd-Richtung in einer Breite von 3 m auf einer mind. 5 m breiten Grundstücksfläche, die im Eigentum der Gemeinde Beidenfleth verbleiben wird, angelegt.

Der Graben wird keine offene Verbindung zur Altendorfer Wettern erhalten und auch nicht zum Straßenseitengraben. Der Graben soll sich naturnah entwickeln, eine Unterhaltungspflicht ist nicht vorgesehen.

An einer Grabenböschungseite sind Gehölze als Maßnahme zur Ortsrandeingrünung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dies schließt ein Nachpflanzgebot ein.

- 7.2 Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft sind die Flächen zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des innerhalb des Plangebiets anfallenden Oberflächenwassers so zu gestalten, dass den technischen und wasserrechtlichen Anforderungen hinreichend Rechnung getragen werden kann.

Diese Grün- und Wasserflächen dürfen zur Sicherstellung der technischen Funktion regelmäßig unterhalten und gepflegt werden.

- 7.3 Entlang der im Norden und im Süden des Plangebiets zur offenen Landschaft entstehenden Seiten der geplanten Wohnbaugrundstücke sind entsprechend den planzeichnerischen Eintragungen (Teil A) nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB jeweils Laubgehölzpflanzungen auf mind. 75 % der Grundstückskantenlänge herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Dies schließt ein Nachpflanzgebot ein.

Die Pflanzungen sind jeweils in 2 m breiten Streifen als 2-reihige ebenerdige Strauchpflanzung nur unter Verwendung von mindestens 3 bis 4-triebigen und 0,6 - 1,0 m hohen 2 x verpflanzten Sträuchern und Heistern der Höhe 100 - 125 cm anzulegen, wobei die Pflanzung versetzt „auf Lücke“ mit einem Abstand von höchstens 1 m zwischen den Pflanzen in der Reihe zu erfolgen hat. Die Pflanzungen können abschnittsweise versetzt von der äußeren Grundstücksgrenze angelegt werden.

Zusätzlich sind in dem Bereich der vorgenannten Strauchpflanzungen je Grundstück mindestens 2 Hochstamm-Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 7.4 Innerhalb des Plangebiets sind an der westlichen Seite der Erschließungsstraße entsprechend den Festsetzungen der B-Plan-Satzung Hochstamm-Laubbäume in der Baumschulqualität mindestens 4 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgänge sind jeweils durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sollten so positioniert werden, dass sie voraussichtlich auch im Fall einer westlichen Erweiterung des Baugebiets mit den dann zu planenden Grundstückszufahrten bzw. privaten Wohnwegerschließungen fortbestehen können.

- 7.5 Zur Teil-Kompensation von Verlusten an Alleebäumen im „Kirchweg“ werden innerhalb des Plangeltungsbereichs an den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Stellen mit einer Lageabweichung von max. 5 m parallel zur Straßenkante 3 Hochstamm-Laubbäume in der Baumschulqualität Stammumfang mind. 16-18 cm, mind. 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen, den Kirchweg betreffend, gepflanzt und sind dauerhaft erhalten. Dies schließt ein Nachpflanzgebot ein.

- 7.6 Gräben sind als offene Gewässerbiotope zu erhalten. Der vorhandene Entwässerungsgraben in der privaten Grünfläche am nördlichen Plangebietsrand sind von den Anliegern auf Dauer offen zu halten.

Die Grabenpflege des innerhalb der privaten Grünfläche befindlichen Grabens am nördlichen Rand der geplanten Grundstücksflächen (18) bis (20) obliegt den privaten Grundstückseigentümern, nicht der Gemeinde Beidenfleth. Der Wasserabfluss ist durch regelmäßige Grabenreinigung durch die privaten Grundstückseigentümer sicherzustellen.

## **8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 8.1 Die Ver- und Entsorgungsträger sowie die Kommunikationsunternehmen und deren jeweiligen Beauftragte erhalten zur Wahrung und Durchführung ihrer Tätigkeiten innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 planzeichnerisch festgesetzten Flächen ein uneingeschränktes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

- 8.2 Die Ver- und Entsorgungsträger sowie die Kommunikationsunternehmen und deren jeweiligen Beauftragte erhalten zur Wahrung und Durchführung ihrer Tätigkeiten auf den geplanten Grundstücken (1) bis (5) ein Leitungsrecht, welches nördlich der nördlichen Baugrenze durch Grunddienstbarkeiten und Baulasten zu sichern sein wird.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)**

### **1. Begrünung der Grundstücke**

Auf den privaten Grundstücken ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit einer Pflanzgröße von mindestens 14 - 16 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen. Bei Pflanzung von Obstbäumen dürfen abweichend von den zuvor genannten Qualitäten auch Gehölze der Pflanzgröße mindestens 10 - 12 cm Stammumfang als 2 x verpflanzte Hochstämme gepflanzt werden.

Die nach Ziffer I., 7.3 zu pflanzenden Bäume können hierauf angerechnet werden.

### **2. Einfriedungen**

2.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen geschlossene Einfriedungen jedweder Art und Material (im Sinne „blickdicht“, wie z. B. Mauern) grundsätzlich unzulässig, wobei dies nicht für Friesenwälle oder Trockenmauern gilt, die wiederum eine max. Höhe von 0,90 m, bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante, nicht überschreiten dürfen.

Festverfugte Steinwälle, Gartenmauern aus Betonstein und Ornamentsteinen und Jägerzäune sind unzulässig.

2.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Maschendrahtzäune und Gitterstabmattenzäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken nur bis zu einer Höhe von maximal 0,90 m, bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante, zulässig.

2.3 Geschlossene Einfriedungen jedweder Art und Material (im Sinne „blickdicht“, wie z. B. Mauern) zwischen den Wohnbaugrundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m auf der Grenze zulässig.

### **3. Gestaltung der privaten Freiflächen**

Die flächenhafte Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie z.B. Schotter, Kies oder auch Kunstrasen ist unzulässig. Befestigte Flächen sind für die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen sowie Hauszugangswege zulässig. Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der öffentlichen von der die Zufahrt erfolgt und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten, vorderen Baugrenze.

### **4. Befestigte Flächen**

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die Oberflächengestaltung dieser Flächen sind vorrangig kleinteilige Materialien mit großem Fugenanteil zu verwenden.

### **5.1 Dachneigung und Dachbegrünung**

5.1.1 Häuser oder Nebenanlagen und Garagen / Carports mit Gründach sind in allen Teilgebieten zulässig. Bei der Errichtung eines Gründaches sind ausnahmsweise auch Dachneigungen von 0° bis 20° für das damit verbundene Gebäude oder Gebäudeteil zulässig.

5.1.2 Untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, können vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen aufweisen.

### **5.2 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung der geneigten Dächer sind Dachziegel, Betonpfannen, Schindeleindeckungen und Gründächer zulässig, wobei für Wintergärten und Terrassenüberdachungen hiervon abweichende Materialien grundsätzlich zulässig sind.

### **6. Dachgeschosse**

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) darf bei Realisierung von zwei Vollgeschossen das Dachgeschoss nicht für Wohnzwecke ausgebaut werden.



### III. HINWEISE

#### **Artenschutz:**

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schutzzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.

Zur Vermeidung von Brutaufgaben durch Störung und der Zerstörung von Gelegen müssen alle Bautätigkeiten (Baufeldfreimachung/bauvorbereitende Maßnahmen, Straßen-, Wege- und ggfs. Fundamentbau) außerhalb der Brutzeit, in diesem Fall im Zeitraum vom 16. August bis zum letzten Tag des Februars stattfinden.

- Bodenbrüter / Offenlandbrüter: 01.03. bis 15.08.
- Röhrichtbrüter: 01.03. bis 15.08.

Sofern jahreszeitlich bedingt eine Bauausführung während der Schonzeit nicht vermeidbar sein sollte - z. B. aufgrund der Witterungsverläufe im Winter oder der winterlichen Bodenbeschaffenheit - sind im Plangebiet Maßnahmen zur Vergrämung von am Boden brütenden Vögeln bereits vor Beginn der Brutsaison bis zum 01. März umzusetzen. Nach dem 31. August eines Jahres ist nicht mehr mit am Boden brütenden Vogelvorkommen zu rechnen, so dass diese Vergrämungsmaßnahme nach dem 31. August beendet werden kann.

Zum Schutz von potenziellen Vorkommen des Moorfrosches sind Arbeiten an den Gräben und den Wettern nicht in der Laich- und Larvalzeit zwischen dem 01. März und dem 30. Juni eines Jahres auszuführen.

Abweichungen von den genannten Zeiträumen und sonstigen Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Hinsichtlich der Beleuchtung innerhalb des Plangebiets im privaten und öffentlichen Bereich sind die Vorgaben des § 41a BNatSchG mit dem Thema „Schutz der Insektenvielfalt“ zu berücksichtigen und zu beachten. Dies gilt auch schon für die Baufeldfreimachung und für die Bauphase.

#### **Erhaltung von Bäumen:**

Zur Erhaltung von Bäumen sind grundsätzlich Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen nach der DIN18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sowie der ZTV-Baumpflege „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ umzusetzen, um die Voraussetzungen für eine Erhaltung der Bäume innerhalb des Plangeltungsbereichs und in dessen Nähe zu schaffen.

#### **Baumpflanzungen:**

Die Baumpflanzungen an der westlichen Seite der Plangebietserschließungsstraße sollten so positioniert werden, dass sie auch im Fall einer westlichen Erweiterung des Baugebiets mit den dann zu planenden Grundstückszufahrten bzw. privaten Wohnwegerschließungen möglichst fortbestehen können.

#### **Kompensationsmaßnahmen:**

Zur Kompensation der mit der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 9 verbundenen Eingriffe in die Allee am Kirchweg und dem Verlust an Alleebäumen, die nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können, sind Ausgleichspflanzungen am westlichen Ende „Kirchweg“ nachzuweisen.

Hier werden in einem ausreichend langen Abschnitt an der nördlichen Straßenseite auf Flurstück 509 der Flur 11, in dem keine straßenbegleitenden Bäume vorhanden sind, mind. 6 Hochstamm-Laubbäume in der Baumschulqualität Stammumfang mind. 16-18 cm, mind. 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, gepflanzt und dauerhaft erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte nicht weniger als 10 m und nicht mehr als 15 m betragen.

### **Freiflächen:**

Zur Förderung einer naturnahen Gestaltung der Gärten, insbesondere der Vorgartenzone ist die Anlage eines „modernen, unkrautfreien und vermeidlich pflegeleichten Schottergartens“ untersagt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 8 Abs. 1 LBO, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

### **Vorschriften:**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. ä.) können bei der Gemeinde Beidenfleth über die Amtsverwaltung Wilstermarsch, Am Kohlmarkt 25, 25524 Wilster, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden diese jeweils in der bei Erlass des Bebauungsplanes geltenden Fassung Anwendung und werden ebenfalls bei der Amtsverwaltung des Amtes Schenefeld zur Einsichtnahme bereitgehalten.

### **Denkmalschutz:**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **Altlasten:**

Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z. B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg unverzüglich zu unterrichten.

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des erneuten Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.06.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des erneuten Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Wilsterschen Zeitung“ am \_\_\_\_\_ und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am \_\_\_\_\_ erfolgt.
2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen worden. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB („Öffentlichkeitsbeteiligung“) ist als öffentliche Informationsveranstaltung am 14.10.2021 durchgeführt worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am 30.06.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ während der Dienststunden im Amt Wilstermarsch (Zimmer 24), Kohlmarkt 25 in 25554 Wilster nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der „Wilsterschen Zeitung“ am \_\_\_\_\_ und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Von einer Umweltprüfung wird abgesehen, weil der Bebauungsplan nach § 13b BauGB Wohnnutzungen auf Außenbereichsflächen begründet. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.  
In der Bekanntmachung ist auf die Einschränkung der Einsichtnahme der Planunterlagen mit Blick auf die Ausbreitung des Coronavirus verwiesen worden.  
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.wilster.de/amt-Stadt/gemeinde-beidenfleth/bauleitplanverfahren/aktuelle-beteiligungsverfahren](http://www.wilster.de/amt-Stadt/gemeinde-beidenfleth/bauleitplanverfahren/aktuelle-beteiligungsverfahren) ins Internet eingestellt.
5. Die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Planungsträger sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben per E-Mail vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Naturschutzverbände und der Öffentlichkeit am \_\_\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Beidenfleth,

(Siegel)

Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom \_\_\_\_\_, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
Itzehoe,

(Siegel) \_\_\_\_\_ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am \_\_\_\_\_ von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am \_\_\_\_\_ gebilligt.  
Beidenfleth,

(Siegel) \_\_\_\_\_ Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.  
Beidenfleth,

(Siegel) \_\_\_\_\_ Bürgermeister

10. Der Beschluss der Gemeindevertretung über die Bebauungsplansatzung und sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Abdruck in der „Wilsterschen Zeitung“ \_\_\_\_\_ und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist 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, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.  
Beidenfleth,

(Siegel) \_\_\_\_\_ Bürgermeister