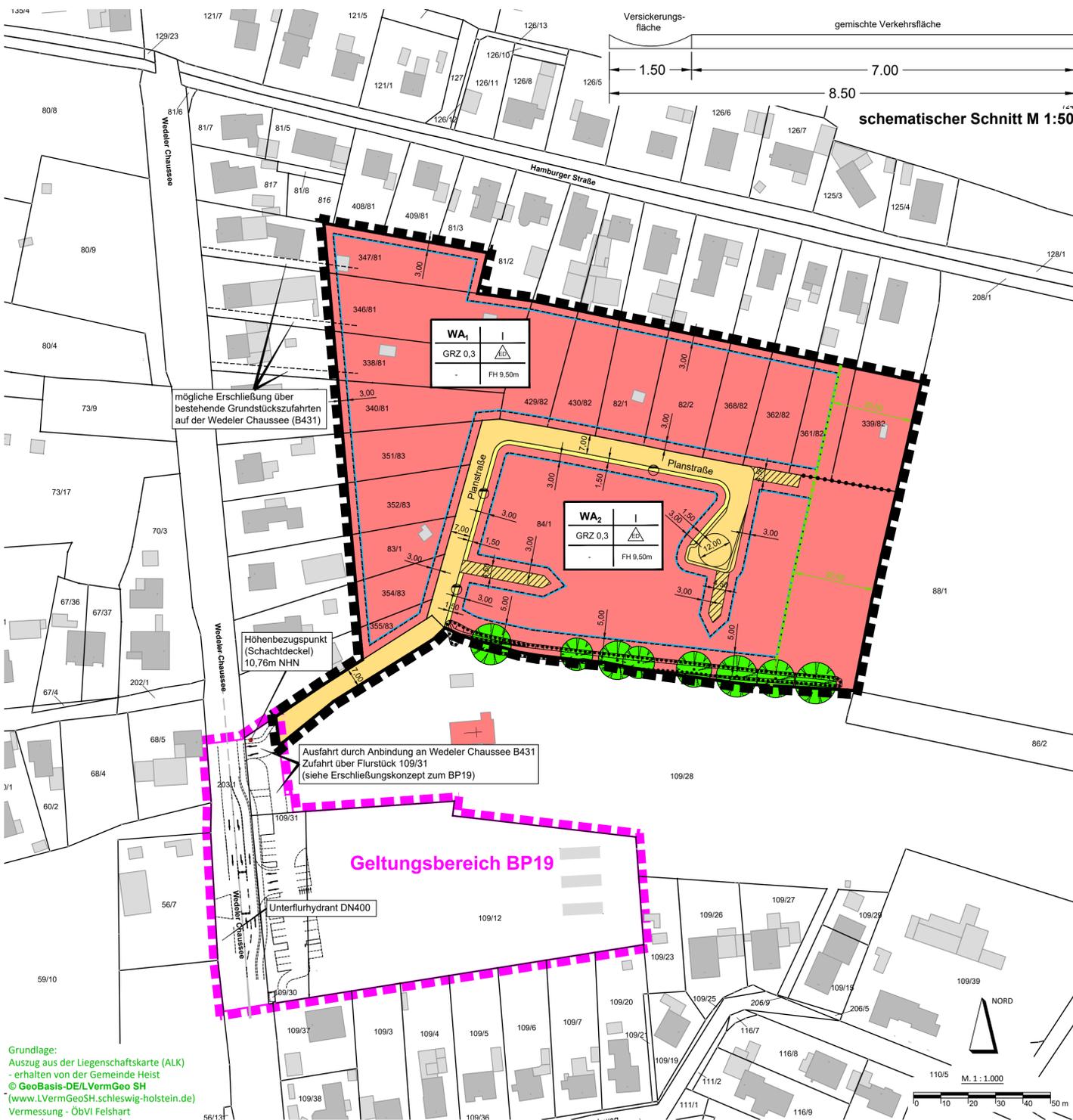


SATZUNG DER GEMEINDE HEIST ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "FRIEDHOFERSATZFLÄCHE"

FÜR DAS GEBIET: "ÖSTLICH DER WEDELER CHAUSSEE, SÜDLICH DER HAMBURGER STRASSE, NÖRDLICH DES HEIDEWEGS", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN TEXTFESTSETZUNGEN (TEIL B), ERLASSEN:

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1 : 1.000

RECHTSGRUNDLAGE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)



Gemeinde: Heist
Gemarkung: Heist
Flur: 3
Flurstücke: 84/1, teilweise 109/28, 351/83, 355/83, 352/83, 83/1, 354/83, 347/81, 346/81, 338/81, 340/81, 429/82, 430/82, 82/1, 82/2, 368/82, 362/82, 361/82, 339/82

Maßstab: 1 : 1.000

ZEICHENERKLÄRUNG

- | PLAN-ZEICHEN | ERLÄUTERUNGEN |
|--------------|--|
| | I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGS NORMATIVEN INHALTS) |
| | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| | 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) |
| | WA₁ ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO) |
| | 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) |
| | GRZ 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHLE (§ 16 Abs. 2 BauNVO) |
| | ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 2 BauNVO) |
| | FH 9,50m FIRSHÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS MAXIMALHÖHE IN METERN (§ 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) |
| | ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) |
| | PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN - STICHWEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) |
| | 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFÄLLETSORGNUNG UND ABWASSERBESÄTTIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN |
| | VERSICKERUNGSFLÄCHE FÜR OBERFLÄCHENWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) |
| | 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) |
| | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN / STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) |
| | ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) |
| | 15. SONSTIGE PLANZEICHEN |
| | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauNVO) |
| | II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER |
| | FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN |
| | FLURSTÜCKSGRENZEN |
| | MASSZAHLEN IN METERN |
| | VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN MIT HAUSNUMMERN |
| | WALDABSTANDSFLÄCHEN (30M) |
| | BEZUGSPUNKT HÖHE 10,76 m NHN |
| | ART DER BAULICHEN NUTZUNG |
| | ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE |
| | GRUNDFLÄCHENZAHLE |
| | BAUWEISE |
| | FIRSHÖHE - MAXIMUM IN METERN |

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Festsetzungen gemäß BauGB

- 1.1 Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) - Die Grundstücksgröße beträgt bei Doppelhäusern mindestens 450 m² bei Realteilung pro Doppelhaushälfte.
- 1.2 Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) - Die Anzahl der Wohneinheiten wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 je Gebäude auf maximal 4 beschränkt. Die Anzahl der Wohneinheiten wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA2 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.
- 1.3 Definition Doppelhaus - Ein Doppelhaus i.S.d. § 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 (BVerwG, U.v. 24.02.2000).
- 1.4 Ausschluss von Steingärten (§ 1a Abs 5 BauGB) - Flächenhafte Gartengestaltungen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Splitt, 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 anzulegen, und zu unterhalten. Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz).
- 1.5 Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) - Die genaue Position der Grundstückszufahrten ist variabel und im Rahmen der Erschließungsplanung der einzelnen Grundstücke festzulegen. Ein- und Ausfahrten an der Versickerungsfläche bis 4m Breite sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Versickerungsmulde trotzdem ihre Funktion erfüllt.

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 im allgemeinen Wohngebiet ist ein Schachtdeckel am westlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 festgesetzt. Die Höhe des Bezugspunktes beträgt 10,76m NHN.
- 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.

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

- 3.1 Die Stellplätze und Zuwegungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind mit versickerungswirksamen Bodenbelag zu befestigen.
- 3.2 Die Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im allgemeinen Wohngebiet sind bei Ausfall bzw. beim Anpflanzen von Gehölzen mit heimischen Arten laut nachfolgender Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Acer campestre	Feldahorn	Prunus padus	Traubeneiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stieleiche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Hasel	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus	Weißdorn	Rosa multiflora	Büscheleiche
Eucalyptus europaeus	Platanenulme	Rosa rubiginosa	Weimrose
Fagus sylvatica	Rothbuche	Rubus fruticosus	Brombeere
Fraxinus excelsior	Esche	Salix spec.	Strauchweiden
Ilex aquifolium	Stechpalme	Sambucus nigra	Holunder
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	Sorbus aucuparia	Eberesche
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Prunus spinosa	Schlehdorn		

Ein Baum ist durch einen Baum zu ersetzen und ein Strauch durch einen Strauch. Die erforderlichen Pflanzgrößen sind: Baum - Heister 3 x v 18 - 20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, Strauch - 60 - 100 cm Höhe.

- 3.3 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist das von den Stellplätzen und Zufahrten sowie von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser der Versickerung auf dem privaten Grundstück zuzuführen.

Festsetzungen gemäß BauNVO

- 4.1 Unzulässige Nutzungen
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 2 BauNVO innerhalb der Wohngebiete als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:
 - Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 3 BauNVO innerhalb der Wohngebiete als ausnahmsweise zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:
 - Tankstellen

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 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.
- 5.2 Für die Bemessung der Abstandsflächen von Gebäuden ist § 6 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein anzuwenden.
- 5.3 Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind nur als lebende Hecken, mit oder ohne Wall oder in einer Kombination von Zaun / Hecke zulässig. Im Bereich von Sichtdreiecken (an Grundstücksausfahrten) sind Einfriedungen höher als 70cm unzulässig. Entlang der Planstraße und der privaten Stiche sind Einfriedungen als lebende Hecke oder sonstige Bepflanzungen erst in einem Abstand von 50 cm ab der jeweiligen Grundstücksgrenze zulässig.

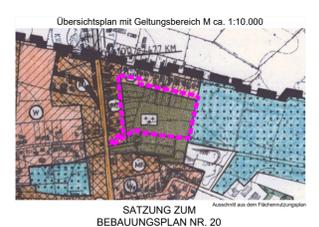
Hinweise:

- 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.
- Starkregenereignisse:** Um die geplanten Wohnhäuser vor dem Wassereintritt von außen bei einem Starkregenereignis zu schützen, wird empfohlen, den Erdgeschosfußboden im allgemeinen Wohngebiet 50cm über den im Bebauungsplan dargestellten Bestandshöhen zu errichten.
- Stellplatzsatzung:** Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Heist für jede Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- Waldabstand:** Innerhalb der Waldabstandsflächen sind gemäß § 24 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landeswaldgesetz - LWaldG) bauliche Anlagen im Sinne des § 29 BauGB verboten.
- Kampfmittel:** Gemäß Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 7. Mai 2012 sind in der Gemeinde Heist Kampfmittel nicht auszuschießen. Vor Beginn von Teilbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Heist übereinstimmt.

Auf Anfrage beim Amt Geest und Marsch Südholstein Fachbereich Bauen und Liegenschaften kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.



SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 20

GEMEINDE HEIST

Bearbeitet:
MÖLLER-PLAN
Stadtplaner + Landschaftsarchitekten
Schödelweg 111, 22880 Wedel
Tel.: 04103-919226
Internet: www.moeller-plan.de
Email: info@moeller-plan.de

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

M:\HeistB-Plan_20_Am_Friedhofersatzflaeche\20210308_BP20.dwg

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **16.12.2019**.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom **21.02.2020** bis zum **11.03.2020** erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am **10.03.2020** durchgeführt.
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB wurde abgesehen.
4. Der Ausschuss für Bau- und Feuerwehrangelegenheiten hat am **10.03.2020** den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
(Bürgermeister)
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **20.04.2020** bis **20.05.2020** während folgender Zeiten:
montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie montags von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom **06.04.2020** bis **20.05.2020** durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen werden unter „www.amt-gums.de“ ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am **09.04.2020** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Heist, den 13.04.2021
(Bürgermeister)
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Uetersen, den
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **22.03.2021** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Heist, den 13.04.2021
(Bürgermeister)
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **22.03.2021** als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Heist, den 13.04.2021
(Bürgermeister)
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 20 durch die Gemeindevertretung sowie 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, sind vom **20.04.2021** bis **04.05.2021** ortsüblich bekanntgemacht 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, 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 Satzung ist mithin am **05.05.2021** in Kraft getreten.
Heist, den 06.05.2021
(Bürgermeister)