

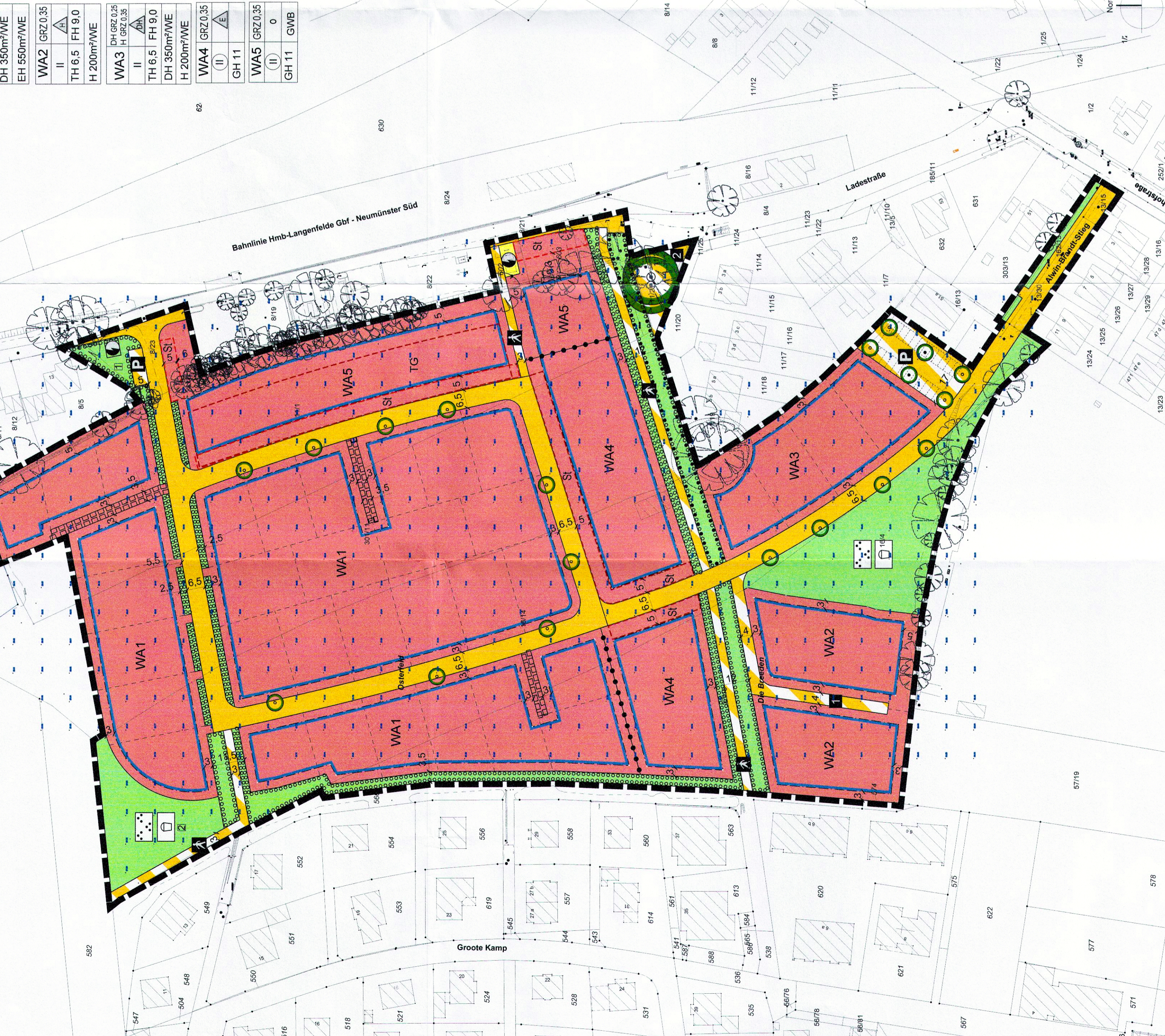
Satzung der Gemeinde Hasloh über den Bebauungsplan Nr. 22

„Neue Mitte - 2. Bauabschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO SH

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Hasloh vom 22.05.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet nördlich des Sportplatzes im Bereich „Neue Mitte - 2. Bauabschnitt“ erlassen. Der Bebauungsplan ist in einer Tiefe von ca. 200 m sowie westlich der Ladestraße und der AKN-Trasse Hamburg-Neumünster, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) i.d.F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3789) sowie die Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 98), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

TEIL A - PLANZEICHNUNG

M 1:1.000



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauUNVO)**
 - WA1: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauUNVO)
 - WA2: Mehrfamilienwohnbau (§ 4 BauUNVO)
 - WA3: Einfamilienwohnbau (§ 4 BauUNVO)
 - WA4: Einfamilienwohnbau (§ 4 BauUNVO)
 - WA5: Einfamilienwohnbau (§ 4 BauUNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 6 BauUNVO)**
 - II: Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - (II): Anzahl der Vollgeschosse, zwingend
 - TH 6,5: Traufhöhe, als Höchstmaß in Metern
 - FH 10: Freisicht-, als Höchstmaß in Metern
 - GH 11: Gebäudehöhe, als Höchstmaß in Metern
 - GRZ 0,35: Geschosflächenzahl, z.B. 0,35
- Bauweise, Bauteile, Baugestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 2 und § 22 BauUNVO)**
 - 0: Offene Bauweise
 - 1: Nur Einzelhäuser zulässig
 - 2: Nur Doppelhäuser zulässig
 - 3: Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 - 4: Nur Hausgruppen zulässig
 - 5: Nur Geschosserwohnungsbau zulässig
 - 6: Baugruppe
- Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
 - 1: Straßenverkehrsflächen
 - 2: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 3: Öffentliche Parkplätze
 - 4: Fuß- und Radweg
 - 5: Fläche für Anlagen
 - 6: Fläche für Fahrradabstellplätze
 - 7: Fläche für Versorgungsanlagen
 - 8: Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität
- Öffentliche Grünflächen, Anlagengestaltung (§ 4 BauUNVO)**
 - 1: Parkanlage
 - 2: Spielplatz
 - 3: Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - 4: Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 5: Sonstige Pflanzflächen
 - 6: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 7: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 8: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 9: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 10: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 11: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 12: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 13: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 14: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 15: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 16: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 17: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 18: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 19: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 20: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 21: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 22: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 23: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 24: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 25: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 26: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 27: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 28: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 29: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 30: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 31: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 32: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 33: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 34: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 35: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 36: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 37: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 38: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 39: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 40: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 41: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 42: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 43: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 44: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 45: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 46: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 47: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 48: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 49: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 50: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 51: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 52: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 53: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 54: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 55: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 56: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 57: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 58: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 59: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 60: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 61: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 62: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 63: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 64: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 65: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 66: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 67: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 68: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 69: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 70: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 71: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 72: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 73: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 74: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 75: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 76: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 77: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 78: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 79: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 80: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 81: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 82: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 83: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 84: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 85: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 86: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 87: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 88: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 89: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 90: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 91: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 92: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 93: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 94: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 95: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 96: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 97: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 98: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 99: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 100: Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

TEIL B - TEXT

- Geltungsbereich**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 für die Flurstücke 192/13, 13/30 und 13/15 aufgehoben und geändert.
- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 4 BauUNVO**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauUNVO, i.V.m. § 1 Abs. 6 BauUNVO)

In den Teilgebieten WA1 – WA4 sind die gem. § 4 Abs. 2 BauUNVO zulässigen Nutzungen unzulässig.

 - die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

In den Teilgebieten WA1 – WA4 sind die gem. § 4 Abs. 3 BauUNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB, § 16 Abs. 6 i.V.m. §§ 19 und 20 BauUNVO)**

2.1 **Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Im Teilgebiet WA1 sind bei Einheitsbauten mindestens 650 qm und bei Doppelhäusern je Wohninheit mindestens 350 qm Grundstücksfläche nachzuweisen.

Im Teilgebiet WA2 sind für Hausgruppen (Reihenhäuser) je Wohninheit mindestens 200 qm Grundstücksfläche nachzuweisen.

Im Teilgebiet WA3 sind für Hausgruppen (Reihenhäuser) je Wohninheit mindestens 200 qm, je Wohninheit bei Doppelhäusern mindestens 350 qm Grundstücksfläche nachzuweisen.
 - Anzahl Wohnheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den Teilgebieten WA1 – WA3 sind
 - je Einheitshaus maximal 2 Wohnheiten,
 - je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohninheit und
 - je Reihenhaushälfte maximal 1 Wohninheitzulässig.
 - Bezugspunkt**

2.3 **Bezugspunkt (Bz)** für die Sockelhöhe baulicher Anlagen (in 2,4) ist die Oberkante des fertiggestellten Bodenniveaus der angrenzenden erschlossenen Fußwege, gemessen in der Richtung der Fluchtrichtung, in dem Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der angrenzenden Gebäudescheit führt.
 - Sockelhöhe (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 16 Abs. 1 BauUNVO)**

2.4 **Sockelhöhe** (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 16 Abs. 1 BauUNVO)

Es ist eine maximale Sockelhöhe von bis zu 0,5 m über Bezugspunkt (Bz) zulässig. Die Sockelhöhe wird definiert durch die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses.
 - First- und Traufhöhe, Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 1 BauUNVO)**

2.5 **First- und Traufhöhe, Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 1 BauUNVO)

Die maximale First- und Traufhöhe sowie die maximale Gebäudehöhe beziehen sich auf die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses.

Die festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH), Traufhöhen (TH) und Gebäudehöhen (GH) sind in der Planzeichnung zu entnehmen.
 - Geschosflächenzahl**

2.6 **Geschosflächenzahl**

In den Teilgebieten WA1 – WA3 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

In den Teilgebieten WA4 und WA5 sind zwingend 2 Vollgeschosse zu errichten.
 - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauUNVO)**
 - Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauUNVO)**

In den Teilgebieten WA1 und WA2 sind Nebenanlagen, insbesondere Gärten-/ Gartenhäuser sowie Gerätegruppen auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Für die Errichtung von Garten-Gerätegruppen ist zur grundstückschließenden Vordermitasse ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.
 - Stellplätze und Garagen (§ 12 BauUNVO)**

3.2 **Stellplätze und Garagen** (§ 12 BauUNVO)

Stellplätze sind in Form von offenen Stellplätzen, offenen Kleingaragen (Carports) oder geschlossenen Kleingaragen zulässig.

In den Teilgebieten WA1 – WA3 sind Stellplätze auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.

Im Teilgebiet WA1 müssen offene Kleingaragen (Carports) und geschlossene Kleingaragen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Erschließungsstraße einhalten.

Im Teilgebiet WA2 müssen Stellplätze in jeder zulässigen Form einen Abstand von mindestens 2,0 m zur Erschließungsstraße einhalten.

Im Teilgebiet WA3 sind offene Kleingaragen (Carports) oder geschlossene Kleingaragen nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.

- Müllsammelplätze**

6. Müllsammelplätze in den Teilgebieten WA4 und WA5 sind mit einer ausreichenden Bepflanzung oder einem Berührungsgelände als Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptgärten und Nebenanlagen einzubetten.
- Werbeanlagen**

7. Werbeanlagen sind ausschließlich als Eigenwerbung an der Stirne der Leistung direkt am Gebäude und bis zu einer Flächegröße von max. 0,25 qm zulässig. Je Gebäude und Grundstück darf nur eine Werbeanlage angebracht werden. Bei leuchtenden, hinterleuchteten und angeleuchteten Werbeanlagen sind grelles und wechsellichtes Licht unzulässig.
- Ordnungswidrigkeiten**

8. Gemäß § 82 (3) LBO SH handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich und fahrlässig den aufgestellten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 (3) LBO SH mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.
- Hinweise**

10. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt und ist bekannt zu machen.
- Kampfmittel**

11. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsamt zu benachrichtigen.
- DIN-Standards**

Bei der DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau handelt es sich um die Mindestanforderungen und bei der DIN 4109-2 Schallschutz im Außenbereich um die Mindestanforderungen. Die Planzeichnung enthält die Anforderungen an die Schalldämmung im Außenbereich. Die Anforderungen an die Schalldämmung im Innenbereich sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Anforderungen an die Schalldämmung im Außenbereich sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Anforderungen an die Schalldämmung im Innenbereich sind in der Planzeichnung dargestellt.
- Beleuchtung**

Alle Außenleuchten sind nach oben abgelenkt, staubtaugliche Leuchtkörper mit Insektenfängerleuchte. Leuchtquellen nach aktuellem Stand der Technik zu verwenden, z.B. in Form von Naturlicht, Niederdruck, Natrium-Hochdruck oder LED-Lampen.
- Bodenfund**

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Dekontaminationsbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DStGB der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
- Pflanzliste (Empfehlung)**

Anpflanzung von Bäumen an Straßen
 - Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - Acer platanoides (Platanus)
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
 - Tilia cordata (Rancho (Winterlinde))

Anpflanzung von Gehölzen auf öffentlichen Grünflächen
 - Bäume
 - Malus spec. (Zierapfel in Sorten)
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
 - Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 - Salix pendula (Saubrücke)
 - Sträucher
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Corylus laevigata (Zwergf. Weißdorn)
 - Crataegus monogyna (Eingriff. Weißdorn)
 - Elaeagnus argentea (Pfeifenulme)
 - Rosa rugosa (Rosa)
 - Sambucus nigra (Holunder)
 - Syringa vulgaris (Flieder)
 - Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Anpflanzung von Gehölzen auf Privatgrundstücken
 - Obstbäume oder sonstige Laubbäume
 - Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - Malus spec. (Zierapfel in Sorten)
 - Prunus domestica (Apfel)
 - Prunus avium (Vogelbeere)
 - Malus spec. (Zierapfel in Sorten)
 - Erwähnte Obstbäume
 - Sträucher
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Crataegus laevigata (Zwergf. Weißdorn)
 - Crataegus monogyna (Eingriff. Weißdorn)
 - Elaeagnus argentea (Pfeifenulme)
 - Rosa rugosa (Rosa)
 - Sambucus nigra (Holunder)
 - Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

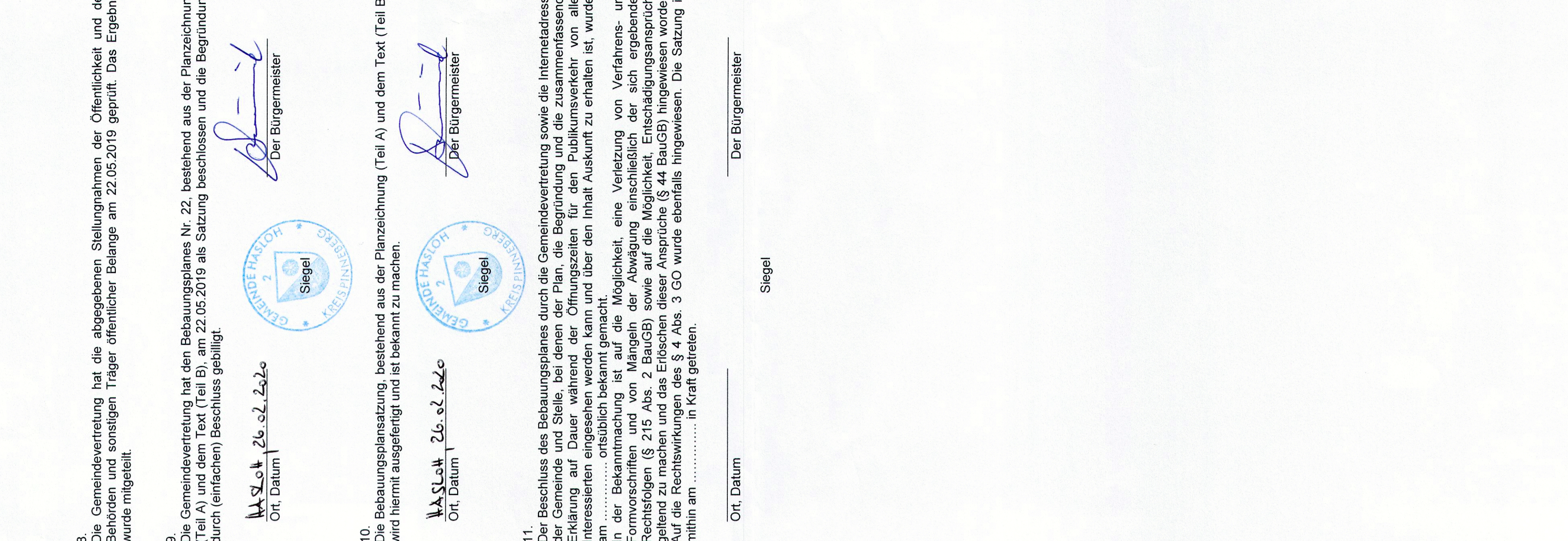
Schmibbäcker
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Crataegus monogyna (Eingriff. Weißdorn)

Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei denen der Plan, die Begründung und die Zusammenfassung der Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten einsehbar sein muss, über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, werden in der Bekanntmachung bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von §§ 24 und 25 BauGB, die die Rechtmäßigkeit der Satzung in Frage stellen, 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 nun am in Kraft getreten.

Ort, Datum: _____ Der Bürgermeister

Ort, Datum: _____ Der Bürgermeister



Verfahrenstand nach BauGB

§ 9 (1) § 4 (1) § 30 § 42 § 49 § 50 § 53

Verfahrensstadium	Datum	Inhalt
erstellt	01.11.2018	Teil A und B
beurteilt	23.04.2019	Bebauungsplan
beschlossen	10.05.2019	Bebauungsplan
beschlossen	12.05.2019	Bebauungsplan
beschlossen	13.05.2019	Bebauungsplan

Planverfasser: **WIRSLAND ARCHITECTEN & STADTPLANER**
WIRSLAND ARCHITECTEN & STADTPLANER
WIRSLAND ARCHITECTEN & STADTPLANER
WIRSLAND ARCHITECTEN & STADTPLANER
WIRSLAND ARCHITECTEN & STADTPLANER

Planverfasser: _____ Der Bürgermeister

Gemeinde Hasloh

Garstedter Weg 6a, 25474 Hasloh

Bebauungsplan Nr. 22

„Neue Mitte - 2. Bauabschnitt“
mit örtlichen Bauvorschriften