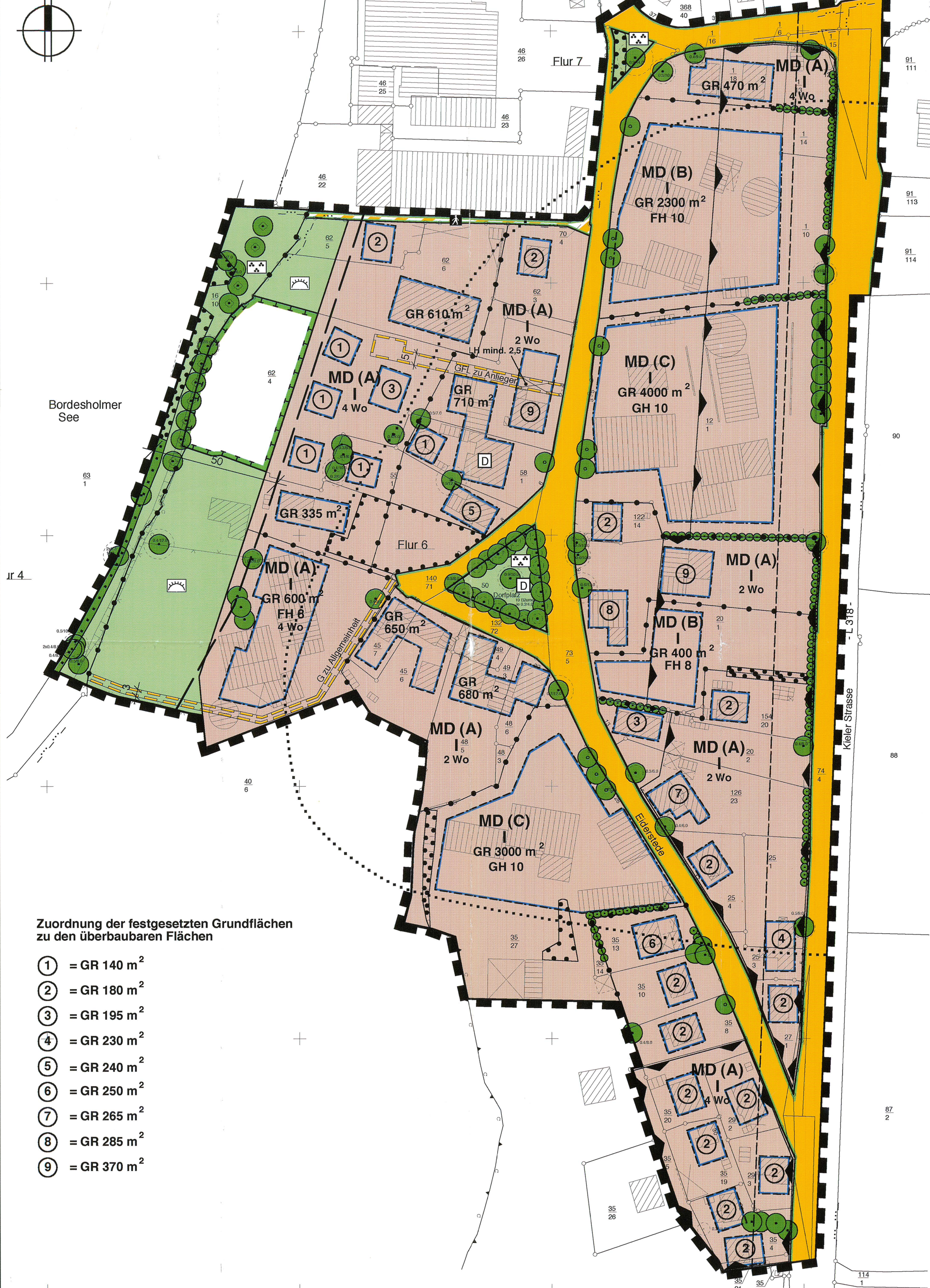


# SATZUNG DER GEMEINDE BORDESHOLM ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30 "EIDERSTEDDE - DORF"

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

MAßSTAB 1 : 1.000



### Zuordnung der festgesetzten Grundflächen zu den überbaubaren Flächen

- ① = GR 140 m<sup>2</sup>
- ② = GR 180 m<sup>2</sup>
- ③ = GR 195 m<sup>2</sup>
- ④ = GR 230 m<sup>2</sup>
- ⑤ = GR 240 m<sup>2</sup>
- ⑥ = GR 250 m<sup>2</sup>
- ⑦ = GR 265 m<sup>2</sup>
- ⑧ = GR 285 m<sup>2</sup>
- ⑨ = GR 370 m<sup>2</sup>

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466, 479).

## ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:	Rechtsgrundlage:
<b>I. FESTSETZUNGEN:</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
MD	Dorfgebiete	§ 9 (1) 1 BauGB
z.B. 2 Wo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	§ 9 (1) 6 BauGB
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
z.B. GR 2300 m <sup>2</sup>	Grundfläche, als Höchstmaß	§ 9 (1) 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
GH 10	Gebäudehöhe über Fahrbahn, als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
z.B. FH 8	Firsthöhe über Fahrbahn, als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
<b>Baugrenzen</b>		
—	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Straßenverkehrsflächen	
—	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	
—	Fußweg	
<b>Grünflächen</b>		
—	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
—	Öffentliche Parkanlage	
—	Private Grünflächen	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		
—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
—	Baum, anzupflanzen	§ 9 (1) 25a BauGB
—	Baum, zu erhalten	§ 9 (1) 25b BauGB
—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
—	Mit Gehrechten bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu befestigende Flächen mit Angabe der Begünstigten	§ 9 (1) 21 BauGB
—	G bzw. GFL zu	
—	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB
—	Abgrenzung der Zuordnungen der unterschiedlichen Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 BauNVO
① bis ⑨	Zuordnung der festgesetzten Grundflächen	
z.B. (A)	Zuordnung der textlichen Festsetzung (s. Text (Teil B) Nr. 1.1-1.3, 2.2 und 6.4)	
—	Durchgang/Durchfahrt	
LH mind. 2,5	lichte Höhe, als Mindestmaß	
<b>II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN</b>		
—	Kulturdenkmal gem. § 1(2) Denkmalschutzgesetz	§ 9(6) BauGB
—	Anbauverbotszone gem. § 29 Straßen- und Wegegesetz	§ 9(6) BauGB
—	Gewässerschutzstreifen gem. § 11 Landesnaturschutzgesetz	§ 9(6) BauGB
—	Gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 15a Landesnaturschutzgesetz	§ 9(6) BauGB
—	Knick, zu erhalten, gem. § 15b Landesnaturschutzgesetz	§ 9(6) BauGB
—	Rechnerisch ermittelte Abstandsempfehlung innerhalb der erhebliche Geräuschbelastigungen nicht auszuschließen sind	§ 9(5) BauGB
<b>III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>		
—	Vorhandenes Wohngebäude	
—	Vorhandenes Wirtschaftsgebäude	
—	Vorhandene Flurstücksgrenze	
z.B. 27	Flurstücksbezeichnung	
—	Sichtdreieck	

Alle Maße sind in Metern angegeben.

## TEXT (TEIL B)

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

1.1 In den mit (A) und (B) bezeichneten Bereichen der Dorfgebiete - MD - sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Neben den in Punkt 1.1 getroffenen Festsetzungen sind in den mit (B) bezeichneten Bereichen der Dorfgebiete - MD - sonstige Wohngebäude gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3 In den mit (C) bezeichneten Bereichen der Dorfgebiete - MD - sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sowie Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse zulässig.

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

2.1 Die zulässige Größe der Grundflächen in den mit (C) bezeichneten Bereichen der Dorfgebiete - MD - kann durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um 2.200 qm überschritten werden.

2.2 Die zulässige Größe der Grundflächen innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks in den mit (A) bezeichneten Bereichen der Dorfgebiete - MD - kann durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.

### 3. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

3.1 In den in der Planzeichnung eingezeichneten Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen unzulässig. Hecken und Strauchreihen dürfen eine Höhe von 0,70 m oberhalb der davorliegenden Fahrbahnhöhe nicht überschreiten.

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

4.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Obstweide zu entwickeln. Dazu sind 24 Obstbäume verschiedener Arten und Sorten anzupflanzen.

4.2 Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden als Flächen zum Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe dem Flurstück 62/4 der Flur 6 zugeordnet.

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

5.1 Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde Bordsdholm, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.

5.2 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Anlieger, eine für die Anlieger sowie für die Ver- und Entsorgungsträger zugängliche Zufahrt anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.

### 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Aufenthaltsräume sind den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit dies nicht möglich ist, ist innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen zu schaffen. Werden Fenster von Schlafräumen ausnahmsweise an Gebäudefronten vorgesehen, die dem Lärm zugewandt liegen, so sind sie mit schalldämmenden Lüftungen zu versehen. Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 (11/69) zu führen. Dabei sind die Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zu berücksichtigen.

### 7. Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

7.1 Für als Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote festgesetzte Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

7.2 Für die anzupflanzenden Bäume sind großkronige, hochstämmige Laubbäume zu verwenden. Die Anpflanzung kann mit Rücksicht auf Grundstückszufahrten abweichend von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten vorgenommen werden.

7.3 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen dürfen nur Obstbäume gepflanzt werden.

### 8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 92 LBO)

8.1 Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den benachbarten Gehrechten sind nur Hecken oder Strauchpflanzungen aus Laubgehölzen sowie Natursteinmauern - auch in Kombination - zulässig. Maschendraht und Holzzäune bis 1,0 m Höhe sind nur in Verbindung mit Gehölzpflanzungen zulässig.

8.2 Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig. Davon ausgenommen sind Gebäude mit Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen sowie Wintergärten und Glasdächer. Garagen und Nebengebäude dürfen ausnahmsweise mit geneigter Dachneigung errichtet werden, wenn das Dach extensiv begrünt wird.

8.3 Die Außenwände sind in rottem Ziegelmauerwerk auszuführen. Die Dachflächen sind in schwarz oder grauer, unglasierter Flankendeckung herzustellen. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Gebäude mit Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen.

8.4 In den Baugeländen sind Geh- und Fahrwege sowie Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die Fahrwege und Stellplätze in den mit (C) bezeichneten Bereichen der Dorfgebiete - MD -.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29. Oktober 1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 02. November 1998 bis zum 17. November 1998 erfolgt.

Bordsdholm, den ..... Siegel ..... (Baasch) Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 14. März 2000 durchgeführt worden.

Bordsdholm, den ..... Siegel ..... (Baasch) Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14. Juni 2000, 13. November 2000 und 11. April 2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bordsdholm, den ..... Siegel ..... (Baasch) Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 17. Oktober 2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bordsdholm, den ..... Siegel ..... (Baasch) Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21. November 2000 bis zum 20. Dezember 2000 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 27. Oktober 2000 durch Aushang vom 06. November 2000 bis zum 21. November 2000 bekanntgemacht worden.

Bordsdholm, den ..... Siegel ..... (Baasch) Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bordsdholm, den ..... Siegel ..... öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02. Mai 2001 bis 31. Mai 2001 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang vom 26. April 2001 bis zum 11. Mai 2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Bordsdholm, den ..... Siegel ..... (Baasch) Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 17. Oktober 2000, 03. April 2001 und 04. Juli 2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Bordsdholm, den ..... Siegel ..... (Baasch) Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Bordsdholm, den ..... Siegel ..... (Baasch) Bürgermeister

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

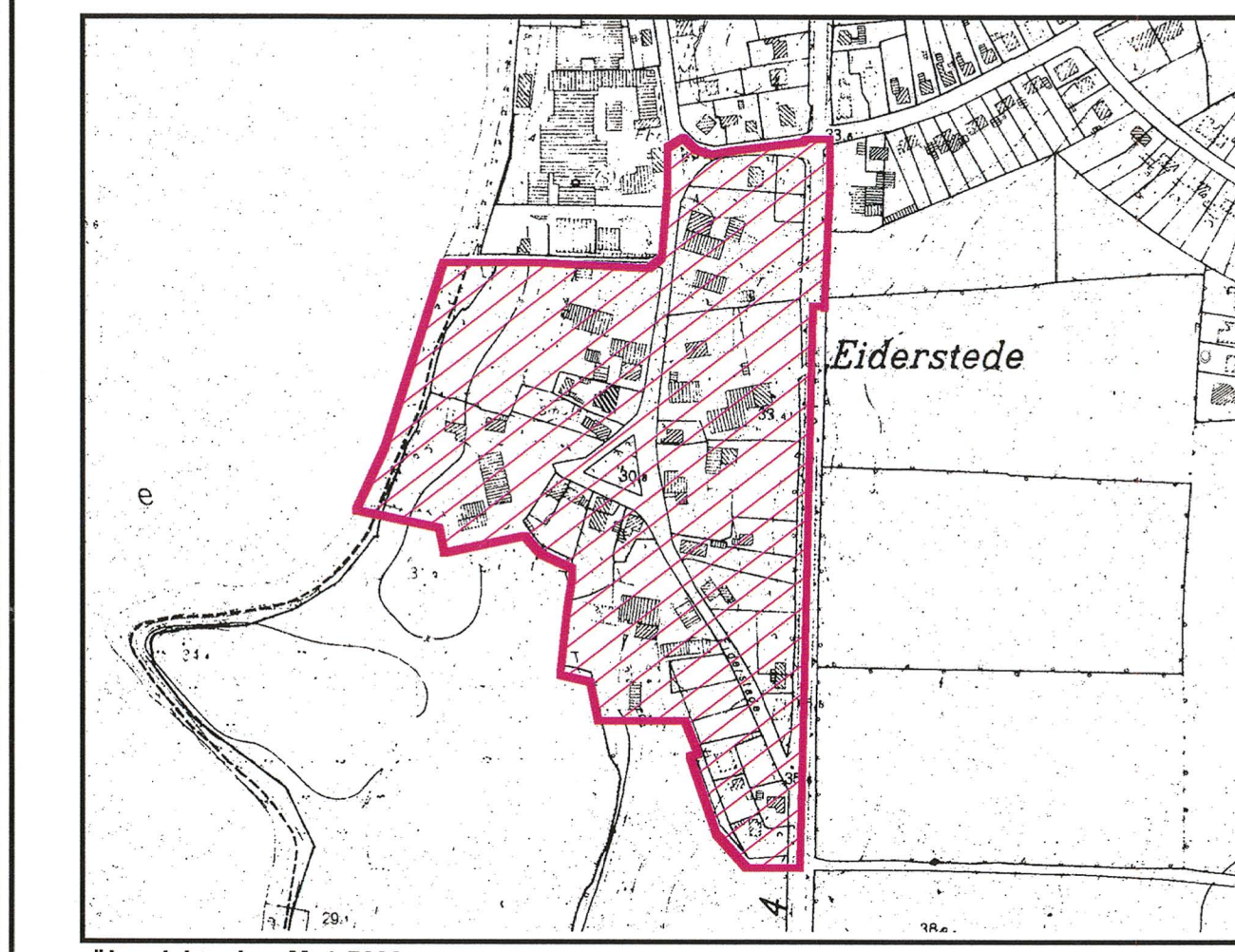
Bordsdholm, den ..... Siegel ..... (Baasch) Bürgermeister

11. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... von ..... bis ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer 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 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Bordsdholm, den ..... Siegel ..... (Baasch) Bürgermeister

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S.2142, 1998 I S. 137) sowie nach §92 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 2000 (GVBl. Schleswig-Holstein S.47, ber. S. 215) nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 "Eiderstedde-Dorf" für das Gebiet Eiderstedde südlich der Eidersteder Straße und des Kiffa-Geländes, zwischen der L 318 und Bordsdholmer See bis zum Ortsrand im Süden, das begrenzt wird im Norden durch die Eidersteder Straße und den Fußweg zum See (Bebauungsplan Nr. 26), im Osten durch die L 318, im Süden durch die Grenzen der bebauten Grundstücke, wie sie im Flächennutzungsplan angegeben sind, im Westen durch den Wanderweg um den Bordsdholmer See, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



## SATZUNG DER GEMEINDE BORDESHOLM ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30, "EIDERSTEDDE-DORF"

für das Gebiet Eiderstedde südlich der Eidersteder Straße und des Kiffa-Geländes, zwischen der L 318 und Bordsdholmer See bis zum Ortsrand im Süden, das begrenzt wird im Norden durch die Eidersteder Straße und den Fußweg zum See (Bebauungsplan Nr. 26), im Osten durch die L 318, im Süden durch die Grenzen der bebauten Grundstücke, wie sie im Flächennutzungsplan angegeben sind und im Westen durch den Wanderweg um den Bordsdholmer See

Datum: 20. Juni 2001  
Verfahrensstand: endgültige Planfassung  
Planungsbüro: Jo Clausen-Seggelke, Stadtplaner SRL Holzdam 28-32, 20099 Hamburg