Satzung der Gemeinde Halstenbek über die 5. Änderung und Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 "Seemoorweg"

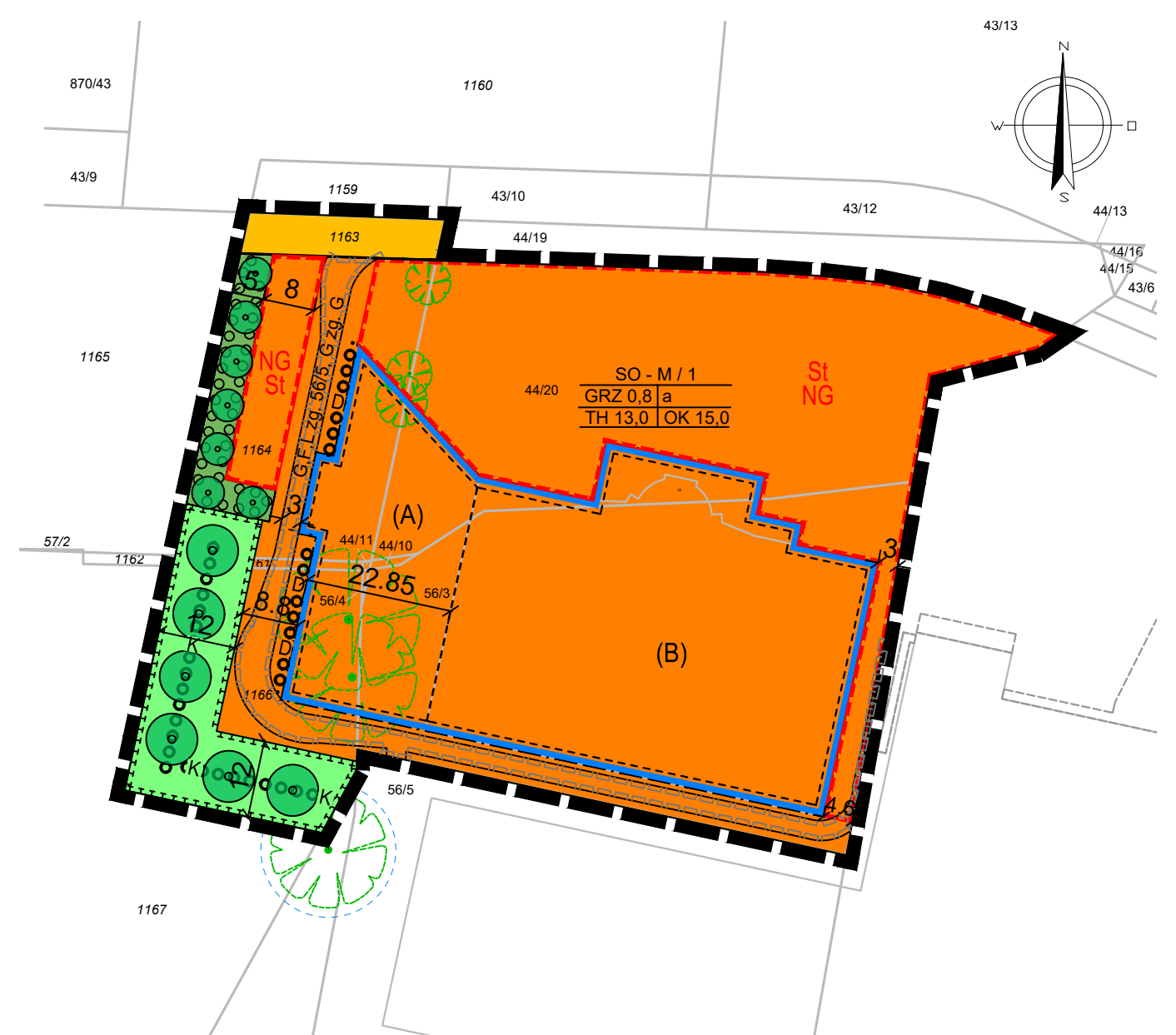
für das Gebiet nördlich des Eidelstedter Wegs, westlich des Seemoorwegs und südlich der Gärtnerstraße

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (Schl.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .... folgende Satzung über die Aufstellung der 5. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans "Seemoorweg" für das Gebiet nördlich des Eidelstedter Wegs, westlich des Seemoorwegs und südlich der Gärtnerstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), erlassen.

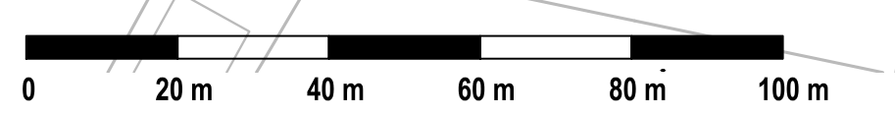
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Teil A - Planzeichnung -

Maßstab 1:1000



Kartengrundlage © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG
Bezugssystem: ETRS 89-UTM32
Aufmaß: Januar 2022 durch Vermessungsbüro Felshart, Haderslebener Str. 14 a, 25421 Pinneberg
Lage des Geltungsbereiches: Gemarkung Halstenbek, Flur 4



Zeichenerklärung

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuches, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung)

SO-M	Sonstige Sondergebiete "Möbel" hier: Teilgebiet SO - M / 1 (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8	Grundflächenzahl
TH 13,0 m	Traufhöhe als Höchstmaß in Meter (in Metern über der Fahrbahnoberkante der Straße "Gewerbering" vor dem Baugrundstück)
OK 15,0 m	Gebäudehöhe als Höchstmaßin Meter (in Metern über der Fahrbahnoberkante der Straße "Gewerbering" vor dem Baugrundstück)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a	Abweichende Bauweise (= offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge)
▬	Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

🟨	Straßenverkehrsflächen
▬	Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

🟩	Private Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

🟩	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Knickneuanlage)
●	Anpflanzen: Bäume
○○○○○○○	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
ooDoooDoo	Anpflanzen von Fassadenbegrünung
ooKoooKoo	Anpflanzen von Knicks

7. Sonstige Planzeichen

St NG	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Nebengebäude/-Anlagen (NG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
(A), (B)	Besondere Festsetzungen (gem. B.2.2 und B.2.5 Teil B - Text) (A) = Anlage von PV-Anlagen, (B) = Anlage von extensiver Dachbegrünung
▭	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen, zugunsten des Grundstückseigentümers des Flurstücks 56/5, Flur 4, Gemarkung Halstenbek und mit einem Gehrecht zu belastende Flächen, zugunsten der Gemeinde Halstenbek (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

◇	Gebäudebestand
—	Flurstücksgrenze
44/20	Flurstücksnummer
✿	Baumbestand

Teil B - Text -

A. Vorhaben

Es sind gem. § 12 Abs. 3 a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Schnitt) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Baubauungsplans.

Errichtet werden im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung:

Ein Küchenstudio mit max. 5.900 qm² Verkaufsfläche sowie die erforderlichen Service- und Verwaltungseinrichtungen, ein für Kunden nicht zugänglicher Schulungsbereich für die Aus- und Weiterbildung von Beschäftigten~~,~~ sowie Nutzflächen zur Lagerung von Möbeln, Verwaltung, Büros, Technik etc.

Von der zulässigen Verkaufsfläche dürfen max. 100 m² zum Verkauf von Randsortimenten und Aktionsware genutzt werden; zum Randsortiment zählt, was nicht zum Hauptsortiment „Küchenmöbel und -ausstattung" gehört.

Küchengroßgeräte dürfen nur als Einbaugeräte bzw. als Zubehör oder Bestandteil von Küchen verkauft werden. Nicht zulässig ist der Verkauf von Unterhaltungselektronik.
Der Nachbetrieb und die Nachtanlieferung sind in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr ausgeschlossen.

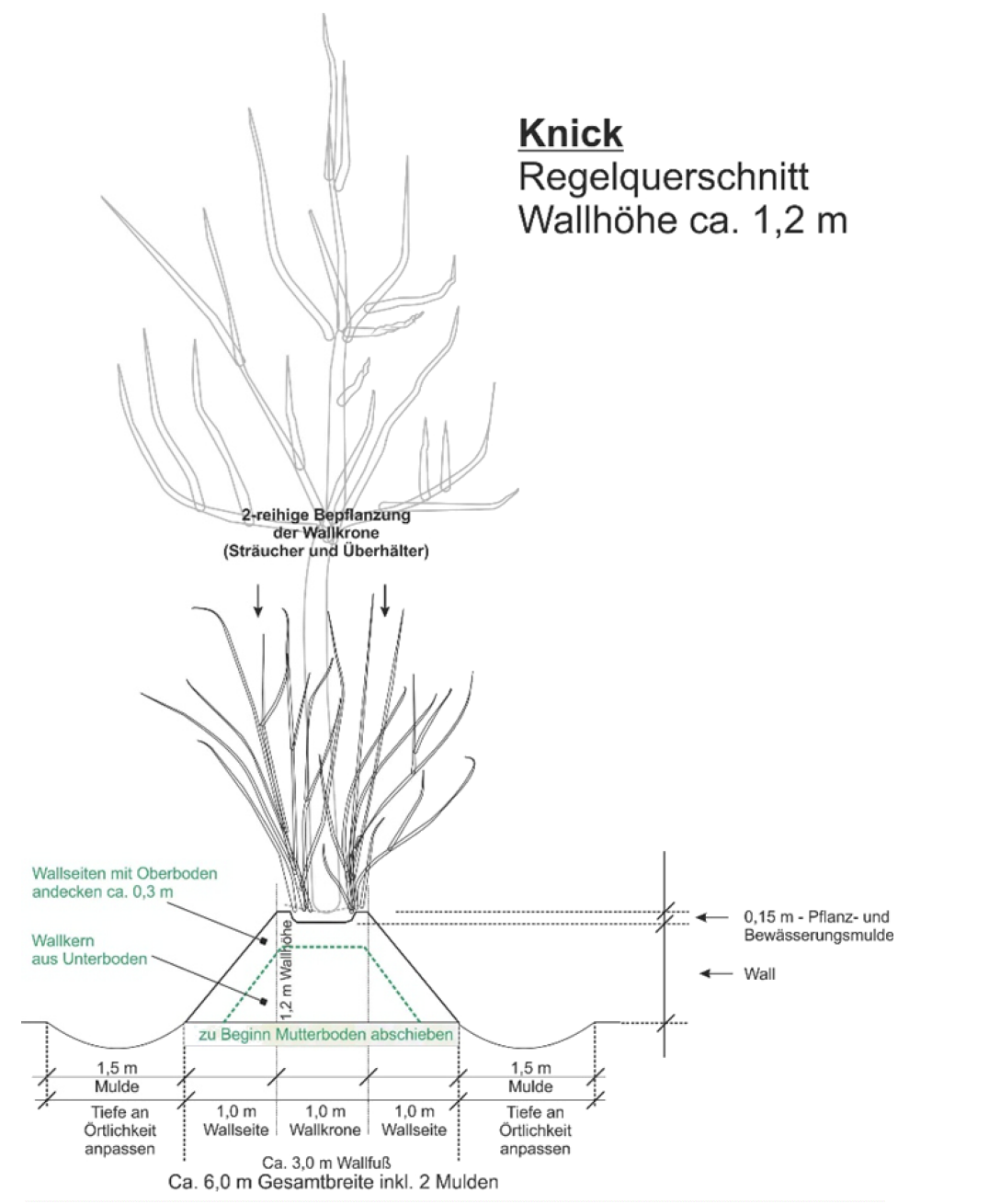
B. Festsetzungen zur Grünordnung

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

1.1 [neu]

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist auf mind. 62 m Länge ein Knickwall gemäß Nebenzeichnung 1 - Regelquerschnitt aufzusetzen, mit Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten nach folgenden Maßgaben:

- Der Knickwall ist jeweils 1,2 m hoch mit einer Wallfußbreite von 3,0 m und einer Wallkronenbreite von 1,0 m herzustellen. Die Wallkrone ist ca. 0,15 m tief auszumulden.
- Vor dem Aufsetzen des Walls ist der Oberboden (Mutterboden) zur Seite zu legen und anschließend zum Andecken des Wallkerns zu verwenden.
- Der Wallkern wird aus Unterboden aufgesetzt. Somit besteht der Wall aus 2 Bodenarten. Zur Erstellung der Wallkerne ist ausschließlich mineralischer Unterboden zu verwenden. Das Material darf den Zuordnungswert Z1.2 nicht überschreiten. Für die Überdeckung der Knickwallkerne (max. 30 cm Auftragungsstärke) ist humoser Oberboden zu verwenden. Dieser muss die Vorsorgewerte gemäß BBodSchV einhalten.
- Der Knickwall ist nach dessen Aufschüttung und Profilierung mit einer ca. 0,1 m tiefen Mulde auf der Wallkrone bis zur Bepflanzung mit Gehölzen mit einer „Gründüngerpflanzenart" wie Senf, Roggen oder Phacelia einzusäen, um das Aufwachsen der Knickgehölze zu erleichtern. Die Verwendung / Aussaat der Vielblättrigen Lupine ist unzulässig.
- 2-reihige Bepflanzung nur unter Verwendung von mindestens 2 x verpflanzten 4 bis 5-triebigen und 0,6 - 1,0 m hohen Sträuchern und / oder Heister bis ca. Höhe 1,2 m, wobei die Pflanzung in der Mulde auf der Wallkrone versetzt „auf Lücke" mit einem Abstand von höchstens 1 m zwischen den Pflanzen in den Reihen zu erfolgen hat.
Es sind Pflanzen aus der folgenden Gehölzliste zu wählen:
Feldahorn (Acer campestre), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus oxyacantha bzw. C. laevigata), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Holzapfel (Malus sylvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Holzbirne (Pyrus communis), Stieleiche (Quercus robur) - als Strauch / Heister und als Überhälterbaum, Faulbaum (Rhamnus frangula), Hundsrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Stieleichen (Quercus robur)
- Das Pflanzgut hat den Qualitätsmerkmalen des Bundes Deutscher Baumschulen zu entsprechen.
- Die Gehölzpflanzung ist mit einer mind. 10 cm starken Strohlage zu mulchen, um das Aufwachsen der Gehölze zu erleichtern.
- Auf neu herzustellenden Knickstrecken sind 6 Stieleichen (Quercus robur) der Qualität Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, Stammumfang mind. 12 cm, in Abständen von je 10 m zueinander zu pflanzen und dauerhaft als Überhälter zu pflegen und zu erhalten. Geeignete Stützböcke sind herzustellen. Abgänge sind nachzupflanzen.
- Die neu angelegten Knickabschnitte sind zur Vermeidung von Wildverbissschäden während des Gehölzanwuchszeitraums in geeigneter Weise einzuzäunen. Der Zaun ist spätestens 10 Jahre nach der Pflanzung zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.
- Die Pflanzungen sind spätestens während der nächsten auf die Bauphase folgenden Pflanzperiode innerhalb der Zeitspanne vom 01.10. bis zum 15.04. des Folgejahres fertig zu stellen.


Knick
Regelquerschnitt
Wallhöhe ca. 1,2 m
2-reihige Bepflanzung der Wallkrone (Sträucher und Überhälter)
Wallseiten mit Oberboden andecken ca. 0,3 m
Wallkern aus Unterboden
1,2 m Wallhöhe
0,15 m - Pflanz- und Bewässerungsmulde
Wall
zu Beginn Mutterboden abschieben
1,5 m Mulde
Tiefe an Örtlichkeit anpassen
1,0 m Wallseite
1,0 m Wallkrone
1,0 m Wallseite
1,5 m Mulde
Tiefe an Örtlichkeit anpassen
Ca. 3,0 m Wallfuß
Ca. 6,0 m Gesamtbreite inkl. 2 Mulden

Nebenzeichnung 1 - Regelquerschnitt Knick

1.2 [neu]

Die Bereiche innerhalb der Maßnahmenfläche, neben dem Knickwall (vgl. textlicher Festsetzung B 1.1) sowie neben den herzustellenden Hecken und Baumpflanzungen (vgl. textliche Festsetzung B 2.2) sind wiesenartig gem. den nachfolgenden Maßgaben zu pflegen:

- Mahd 1 x im Jahr nach dem 01. Juli zur Verhinderung eines Gehölzaufwuchses; eine 2. Mahd pro Jahr ist zulässig frühestens 6 Wochen nach der 1. Mahd
- Kein Ausbringen von Einsaaten, keine Planzungen, kein Ausbringen von Düngemitteln und oder / und Pflanzenschutzmitteln jedweder Art
- In der Maßnahmenfläche dürfen Mulden zur Sammlung, Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser angelegt werden, sofern diese Mulden nicht gegenüber dem Untergrund abgedichtet werden, sie keine Versiegelungsflächen aufweisen sowie, wie oben genannt, wiesenartig entwickelt und gepflegt werden.

2. Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 [alt]
Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken sind spätestens 1 Jahr nach Herstellung der Stellplatzfläche mit einem heimischen, standortgerechten und großkronigen Laubbaum je angefangene 4 Stellplätze zu begrünen. Je Baugrundstück sind mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume zwischen den Stellplätzen anzuordnen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 18 cm betragen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und mit geeigneten Maßnahmen gegen ein Überfahren zu schützen. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.
Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² freizuhalten; diese ist mit regionalen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

Artenvorschläge:
Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata)

2.2 [neu]
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 7 heimische, standortgerechte und großkronige Hochstammlaubbäume der Baumschulqualität Stammumfang mind. 18 cm, mind. 4 x verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Abstände zwischen den Bäumen betragen jeweils 7 m bis 10 m.

Artenvorschläge:
Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata).

Im Zuge der nachfolgenden Ausführungsplanung ist einheitlich eine Baumart zu wählen.

Die Pflanzung der Baumreihe erfolgt innerhalb einer Schnitthecke aus einer oder mehreren heimischen und standortgerechten Laubgehölzarten, die in der Dichte mind. 4 Gehölze je lfd. Meter Heckenstrecke mit mindestens 2 x verpflanzter Ware (Sträucher und Heister) zu pflanzen sind.

Geeignete Heckengehölze: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus).

Die Anpflanzfläche ist spätestens 1 Jahr nach Herstellung der angrenzenden Baumaßnahme anzulegen.

2.3 [alt]
An den in Teil A - Planzeichnung - festgesetzten Standorten ist im Abstand von 2 m - Achsmaß - ein Band aus 3 Stück vertikalen Rankhilfen vom Bodenniveau bis zur Traufe zu spannen. Jede Rankhilfe ist mit je 1 Stück Rankpflanze, Wuchshöhe mind. 10 m, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind mindestens 2/3 der Fassade zu begrünen.

Artenvorschläge:
Wilder Wein (Parthenocissus in Sorten), Hopfen (Humulus lupulus), Geissblatt (Lonicera caprifolium), Blauregen (Wisteria spec.), Waldrebe (Clematis vitalba), Schlingknöterich (Polygonum aubertii)

2.4 [alt]
Im Sondergebiet Möbel SO-M/1 sind die in der Planzeichnung mit (B) gekennzeichneten Dachflächen dauerhaft extensiv zu begrünen. Eine Kombination der Grünfächer mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (z. B. Photovoltaik) ist zulässig.

2.5. [neu]
Im Sondergebiet Möbel SO-M/1 sind die in der Planzeichnung mit (A) gekennzeichneten Dachflächen dauerhaft extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 15 cm zu begrünen.

2.6 [alt]
Eine Kombination der Grünfächer mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (z. B. Photovoltaik) ist zulässig.

3. Boden- und Grundwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1. [alt]
Nicht überdachte Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken sind nur aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Zulässig sind unter anderem Grand, Schotterrasen, großfugiges Pflaster mit Drainfuge und Rasenansaat sowie Gittersteine.

3.2 [alt]
Die Befestigung von Feuerwehrumfahrten ist aus ungebundenem Tragschichtmaterial mit Grasansaat (Schotterrasen) herzustellen. Ebenfalls zulässig sind andere wasserdurchlässige Materialien; Text B 3.1 gilt dann entsprechend.

4. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 [neu]
Alle Fällungen von Bäumen und sonstige Arbeiten an Gehölzen sind in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Vögel und keine Fledermäuse in den Gehölzen aufhalten (Winterruhe). Dieser Zeitraum erstreckt sich im Allgemeinen vom 01.10. bis zum letzten Tag des Februars des Folgejahres.

Baumhöhlen sind durch qualifizierte Personen auf Besatz durch Vogel- oder Fledermausarten zu prüfen und dürfen nur bei nachweislicher Unbedenklichkeit und nach Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde entfernt werden.

4.2 [neu]
Eine Baufeldräumung abseits bereits bebauter Flächen ist nur außerhalb des Vogelbrutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nur nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

4.3 [neu]
Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (< 3.000 Kelvin) und einer maximalen Oberflächentemperatur von 60 °C zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auf die Betriebsflächen, Zufahrts- und Gehwege auszurichten, die Beleuchtung der angrenzenden Grünflächen ist zu vermeiden.

Beleuchtete Werbeanlagen sind innerhalb des Nachtzeitraums (22:00 - 06:00 Uhr) unzulässig.

C. Festsetzungen nach § 86 Abs. 1 LBO Schl.-H.

1. Werbeanlagen

1.1 [alt]
Werbeanlagen dürfen nur flach auf der Außenwand der Gebäude angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen oder Türmen sind nur zulässig, soweit ausschließlich auf die eigene Leistung hingewiesen wird.

1.2 [neu]
Anlagen mit schnell wechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.

1.3 [alt]
Die Oberkante von Werbeanlagen, die mit den Gebäuden fest verbunden sind, darf die jeweils dazugehörige Traufhöhe um maximal 1,50 m überschreiten.

1.4 [alt]
Die Oberkante von freistehenden Werbeanlagen auf den Baugrundstücken darf eine Höhe von 15,0 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante der Planstraße vor dem Baugrundstück) nicht überschreiten.

2. Einfriedungen [alt]

Als Einfriedung sind nur Laubgehölzhecken zulässig, die dauerhaft zu erhalten sind. Grundstückseitig sind dahinter Draht- oder Metallgitterzäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Alternativ sind berankte Draht- oder Metallgitterzäune mit mindestens 3 Kletterpflanzen / m zulässig.

Artenvorschläge Heckengehölze:
Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Feldahorn (Acer campestre)

Artenvorschläge Rankpflanzen:
Wilder Wein (Parthenocissus in Sorten), Hopfen (Humulus lupulus), Geißblatt (Lonicera caprifolium), Waldrebe (Clematis vitalba)

3. Außenhaut

3.1 [alt]
Die Außenhaut der Hauptgebäude ist in grauweiß (RAL 9002) oder weißaluminium (RAL 9006) auszuführen. [*Neu*]: Glasfassaden sind zulässig.

3.2 [neu]
Glasfassadenbereiche ab 5 m² Fläche sind zu gliedern oder durch den Einsatz von Vogelschutzglas, Markierungen oder Ähnlichem abzusichern.

D. Sonstige Festsetzungen

1. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO) [alt]

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür bzw. für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

2. Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO) [alt]

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3. Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) [alt]

Abweichend von § 6 Abs. 5 LBO Schleswig-Holstein beträgt im Sondergebiet die Tiefe der Abstandsfläche 0,2 h, mindestens 3 m.

4. Max. Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) [alt]

Auf Dächern montierte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik) werden auf die zulässige maximale Gebäudehöhe nicht angerechnet.

E. Kennzeichnungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Rellingen. Die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung sowie die Vorgaben der Unteren Wasserbehörde sind zu beachten. Für weitere Hinweise wird auf die Begründung verwiesen.

Ausgleicherserfordernis
Zur Abgeltung des ermittelten Kompensationserfordernisses aufgrund von flächenhaften Eingriffen in Natur und Landschaft werden 806 m² vom im Eigentum der Gemeinde Halstenbek befindlichen Flurstück 46 der Flur 5 in der Gemarkung Halstenbek zugeordnet und durch die Gemeinde Halstenbek bereitgestellt. Dafür werden auf dem Flurstück die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entwickelten Maßnahmen durch die Gemeinde Halstenbek umgesetzt.

Baumschutzsatzung
Es gilt die Satzung der Gemeinde Halstenbek zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) in der geltenden Fassung.

Baumschutz
Die ZTV-Baumpflege (2017) - Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege, die R-SBB (2023)- Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, DIN 18920 (2014) - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie die DWA-M 162 (2013) - Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle - sind zu beachten.
Bei Beschädigungen sind die Schadenverursacher verpflichtet, die Schäden kurzfristig (innerhalb max. 1 Jahr) und fachgerecht zu beheben und bei Verlust der Gehölze gleichwertigen Ersatz zu leisten.

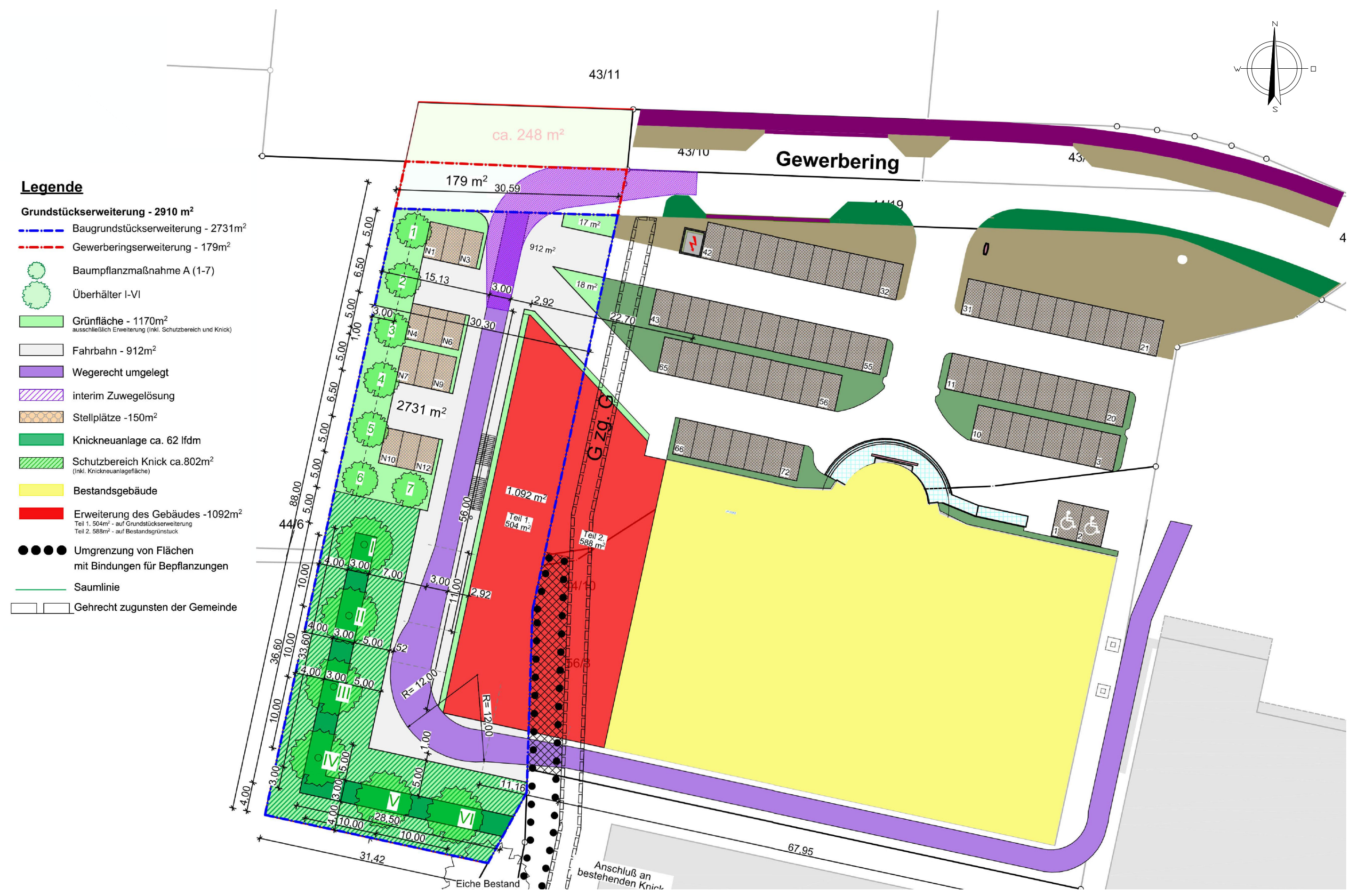
Stellplatzsatzung
Es gilt die Satzung der Gemeinde Halstenbek über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen für Gebäude mit Wohnungen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

Kampfmittelbelastung
Gemäß Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) sind die Eigentümer:Innen oder die Nutzungsberechtigten verpflichtet, vor der Errichtung von baulichen Anlagen und vor Beginn von Teilbauarbeiten bei der Landesplanungsbehörde eine kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

Zugrunde liegende Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Halstenbek, Fachdienst Bauverwaltung & Ordnung, Gustavstraße 6, 25469 Halstenbek, eingesehen werden.

Teil C - Vorhaben- und Erschließungsplan -

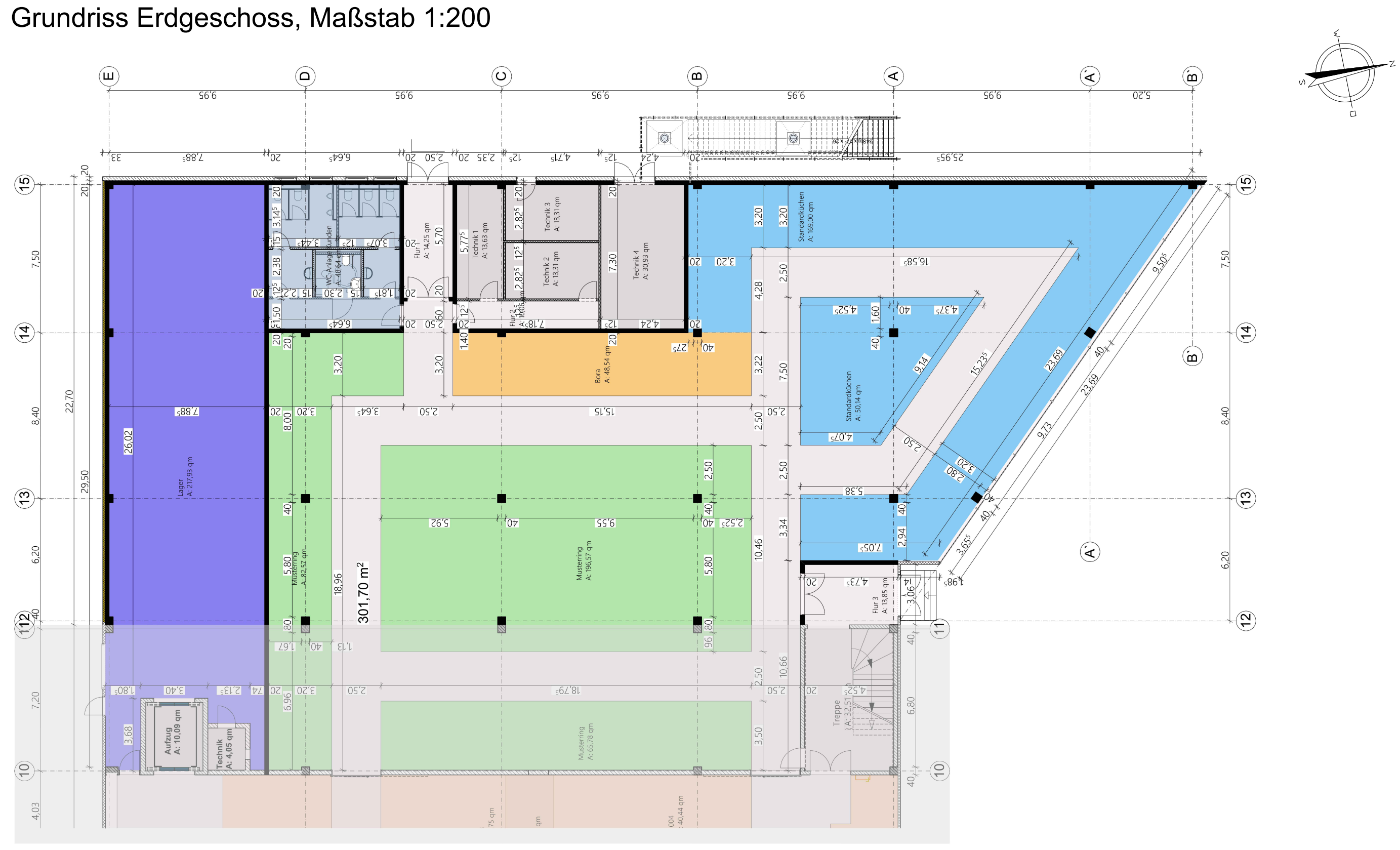
Lageplan, Maßstab 1:500



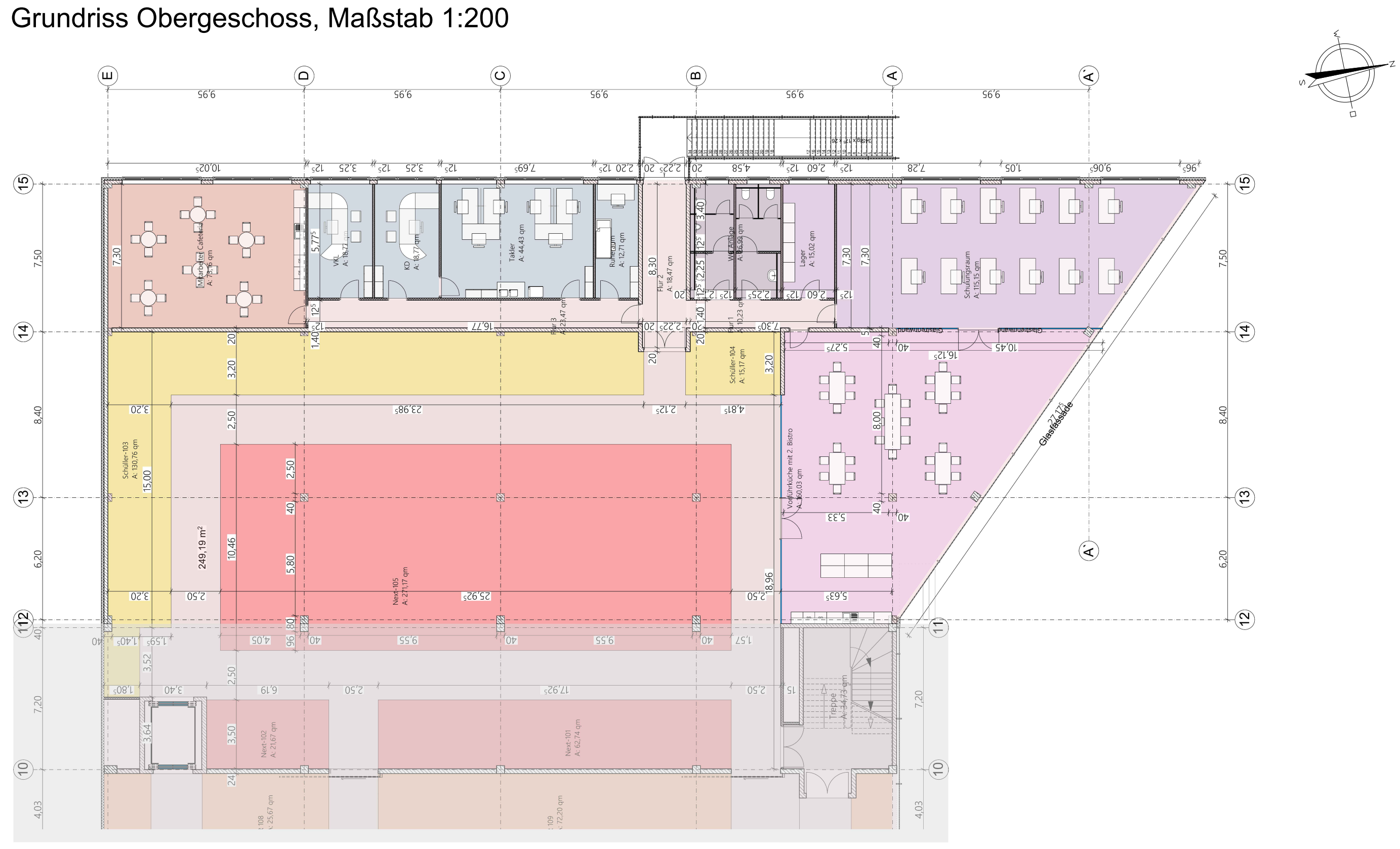
Legende

Grundstückserweiterung - 2910 m²
- Baugrundstückserweiterung - 2731m²
- Gewerberingserweiterung - 179m²
- Baumpflanzmaßnahme A (1-7)
- Überhälter I-VI
- Grünfläche - 1170m² ausschließlich Erweiterung (Inkl. Schutzbereich und Knick)
- Fahrbahn - 912m²
- Wegerecht umgelegt
- interim Zuwegelösung
- Stellplätze -150m²
- Knickneuanlage ca. 62 lfdm
- Schutzbereich Knick ca.802m² (Inkl. Knickneuanlagefläche)
- Bestandsgebäude
- Erweiterung des Gebäudes -1092m²
Teil 1. 504m² - auf Grundstückserweiterung
Teil 2. 588m² - auf Bestandsgrünstuck
- ●●●● Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
- Saumlinie
- Gehrecht zugunsten der Gemeinde

Grundriss Erdgeschoss, Maßstab 1:200



Grundriss Obergeschoss, Maßstab 1:200



Verfahrensvermerke

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.03.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am .... erfolgt.

2.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am .... durchgeführt.

3.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 31.07.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4.
Die Gemeindevertretung hat am .... den Entwurf der 5. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5.
Der Entwurf der 5. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1, die Begründung sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB für die Dauer der Veröffentlichungsfrist vom .... bis zum .... im Internet veröffentlicht. Sie konnten unter folgender Internetadresse eingesehen werden: https:/www.halstenbek.de. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können. Die Bekanntmachung erfolgte am .... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie im Internet. Der Inhalt der Bekanntmachung sowie die gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden zusätzlich zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Rathaus während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr zur Einsicht ausgelegt.

6.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Halstenbek, den ....

Der Bürgermeister

7.
Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Halstenbek, den ....

Der Bürgermeister

8.
Die Gemeindevertretung hat die 5. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A),dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) am .... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Halstenbek, den ....

Der Bürgermeister

10.
Die 5. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Halstenbek, den ....

Der Bürgermeister

11.
Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Pinneberg, ...

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

12.
Der Beschluss der 5. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden

kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am .... ortsüblich bekannt gemacht 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 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Nach § 215 Abs. 1 S. 1 BauGB werden unbeachtlich:

1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

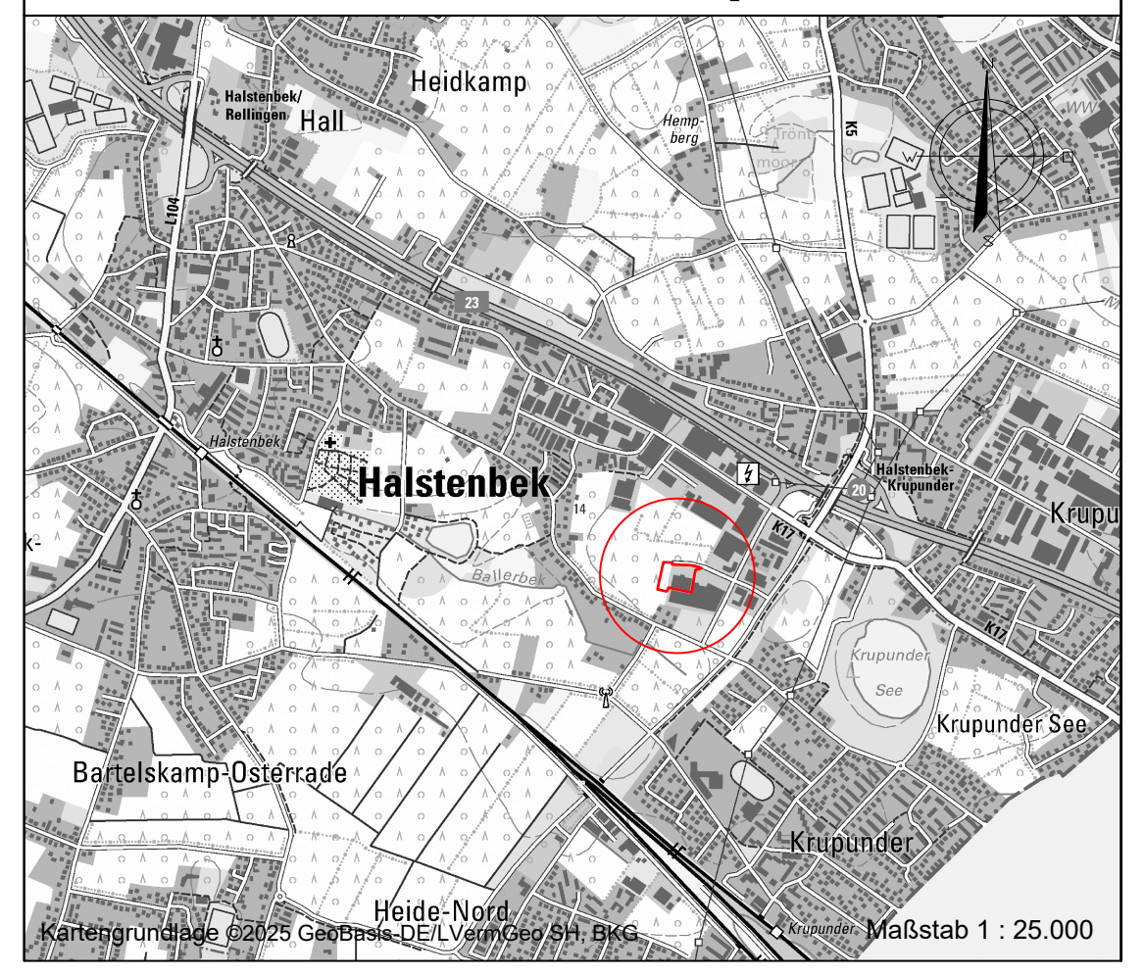
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Ist die Bebauungsplansatzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung oder von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung zustande gekommen, so ist gemäß § 4 Abs. 3 S. 1 GO die Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.
Die Satzung ist mithin am .... in Kraft getreten.

Halstenbek, den ....

Der Bürgermeister

Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen
4.			
3.			
2.			
1.			

Übersichtsplan



Gemeinde Halstenbek

5. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Seemoorweg -

Verfahrensstand	Veröffentlichung
Phase	2
Maßstab	1 : 1000
Stand	13.11.2025

bearbeitet:	gezeichnet:	geprüft:
Nov. 2025 An.	Sep. 2025 An.	Nov. 2025 Da.

Auftraggeber
Küchen Aktuell GmbH
Senefelderstraße 2 b
38124 Braunschweig

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten
Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

Projekt Nr. HAL20004
Blattgröße 0,891 x 1,505 = 1,341 qm