

Begründung

zur Satzung der Gemeinde Heiligenstedtenerkamp über die
Feststellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile -
und
über die Abrundung der im Zusammenhang bebauten
Ortsteile

nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Planverfasser

Klaus Kunert Architekt
Feldschmiedekamp 33 - 25524 Itzehoe
Tel. 04821 / 6046-0 Fax / 6046-29

März 2004

Begründung zur Satzung der Gemeinde Heiligenstedtenerkamp über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und über die Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

1. Grundlagen und Voraussetzungen

Die Gemeinde Heiligenstedtenerkamp ist Bestandteil des Flächennutzungskonzeptes „Entwicklungsplanung ltzeho und Umland“ aus dem Jahre 1976, in der die Satzungsfläche als Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche und Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen ist.

Es besteht nunmehr innerhalb der Gemeinde der Regelungsbedarf, welche Bereiche nach § 34 BauGB „Innenbereich“ - also im Zusammenhang bebaute Ortsteile - und welche Bereiche nach § 35 BauGB „Außenbereich“ als Beurteilungsgrundlage für Vorhaben sind.

Die Gemeinde kann durch Satzung festsetzen, welche Bereiche nach § 34 und welche nach § 35 im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren beurteilt werden, soweit dieses mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

2. Inhalt der Satzung

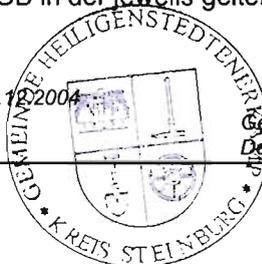
Aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 (BauGB) hat die Gemeinde Heiligenstedtenerkamp durch eine **verbundene Satzung**

- die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgesetzt und
- zusammenhängende Außenbereichsflächen unterschiedlicher Größe in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen, da diese durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt sind.

Ergänzung:

Vorhaben in den Abrundungsbereichen 1 und 2 laut der Nr. 5 des Satzungstextes sind über den Satzungstext hinaus außer nach § 34 Absatz 1 BauGB (Nr. 5 des Satzungstextes) auch zulässig, sofern Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 BauGB in der jeweils geltenden Fassung erfüllt sind.

*Geändert aufgrund des Hinweises aus der
Genehmigung des Landrats vom 17.09.2004,
durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.10.2004*



[Signature]
Gemeinde Heiligenstedtenerkamp
Der Bürgermeister

Abrundungsbereiche

Die nachfolgend festgesetzten Abrundungsbereiche 1 bis 5 sollen zukünftig in den bebaubaren Innenbereich der Gemeinde einbezogen werden.

Abrundungsbereich 1 - Bereich nördlich der Bargkoppel, dieser Bereich stellt die nördliche Abrundung eines in sich abgeschlossenen Wohnbereiches mit einer Erschließungsstraße dar. Der Gebietscharakter ist deutlich durch die Wohnnutzung geprägt. Es können bis zu **3 Wohngebäude** entstehen.

Eine weitere Ausdehnung nach Norden ist wegen der landschaftsräumlichen Situation nicht möglich und damit natürlich begrenzt.

Abrundungsbereich 2 - nördliche Blumenstraße,
dieser Bereich ist eine Baulücke an der nördlichen Straßenrandbebauung der Blumenstraße,
zwischen der Bebauung auf den Grundstücken Nr. 46 und 52. Es können bis zu **3 Wohngebäude**
entstehen. (Für 2 Gebäude sind in der Zwischenzeit bereits Baugenehmigungen erteilt worden.)

Abrundungsbereich 3 - Nord-östlich Achtern Kamp,
Dieser Bereich ermöglicht den nördlichen Anschluss der Straßenrandbebauung an der Ostseite der
Gemeindestraße Achtern Kamp. Hier können durch die Festsetzungen der Innenbereichssatzung
vorerst **2 Wohngebäude** entstehen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche
bleibt die Option für die Gemeinde vorhanden, den rückwärtigen Bereich in Richtung Osten zu einem
späteren Zeitpunkt zu überplanen und zu einem Baugebiet zu entwickeln.

Abrundungsbereich 4 - östlich Mittelstraße, westlich der Swinskoppel
Dieser Bereich ermöglicht den südlichen Anschluss der Straßenrandbebauung an der Ostseite der
Gemeindestraße Mittelstraße. Hier können durch die Festsetzungen der Innenbereichssatzung
vorerst **3 Wohngebäude** entstehen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche
bleibt die Option für die Gemeinde vorhanden, den rückwärtigen Bereich in Richtung Osten zu einem
späteren Zeitpunkt zu überplanen und zu einem Baugebiet zu entwickeln.

Abrundungsbereich 5 - südöstlich Achtern Kamp, westlich der Bebauung auf dem Grundstück
Achtern Kamp Nr. 9
dieser Bereich ist eine Baulücke an der südlichen Straßenrandbebauung der Gemeindestraße
Achtern Kamp. Es können bis zu **2 Wohngebäude** entstehen.

Der Abrundungsbereich ist im Landschaftsplan im **Lageplan Entwicklung** nicht als Eignungsfläche
für Wohnbauentwicklung dargestellt, sondern als Flächen für die Landwirtschaft. Die Fläche liegt
jedoch im unmittelbaren Bebauungszusammenhang zwischen der nordwestlich und südwestlich
hieran anschließenden Straßenrandbebauung der Gemeindestraße „Achtern Kamp“. Der
Landschaftsplan hat der Fläche keinen Status zugeordnet, der über eine Fläche für die Landwirtschaft
hinausgeht, die von besonderer Bedeutung ist und einer Entwicklung als „Baufläche“ als
übergeordnetes Rechtgut entgegensteht. Aus diesem Grund weicht die Gemeinde von den
Ausweisungen des Landschaftsplanes ab und übernimmt sie mit 2 möglichen Wohngebäuden als
Abrundungsbereich in die Satzung.

3. Städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde Heiligenstedtenerkamp geht im Nordosten in den Itzehoer Stadtteil Wellenkamp über.
Der dörfliche Charakter setzt sich aus einer typischen Mischgebietsstruktur und einer zunehmenden
Wohnbebauung zusammen.

Die Gemeinde Heiligenstedtenerkamp ist geprägt durch eine offene Bebauung.

Der Satzungsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 (BauGB) soll als sog. „Klarstellungssatzung“
(Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg Kommentar BauGB zu § 34 Abs. 4, Satz 2 Nr. 1)
klären, welche Bereiche dem einem oder anderen Bereich zugeordnet werden. Die Gemeinde und die
höheren Verwaltungsbehörden sind hiermit grundsätzlich gebunden, das Einvernehmen bei Vorhaben
nach § 36 BauGB zu erteilen, die die Bedingungen nach Punkt 4 im Textteils der Satzung erfüllen.

Der Satzungsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 (BauGB) soll als sog. „Abrundungssatzung“
(Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg Kommentar BauGB zu § 34 Abs. 4, Satz 2 Nr. 3)
klären, welche Bereiche zusätzlich dem bisher unbepflanzten Außenbereich künftig dem Innenbereich
zugeordnet werden. Bei den Abrundungen handelt es sich - im Verhältnis zu den klargestellten

Innenbereichen – um Flächen, die sehr deutlich durch die Nutzungen der unmittelbar benachbarten Bereiche geprägt sind. Die Gemeinde und die höheren Verwaltungsbehörden sind auch hier grundsätzlich gebunden, das Einvernehmen bei Vorhaben nach § 36 BauGB zu erteilen, die die Bedingungen nach Punkt 4 und 5 im Textteils der Satzung erfüllen.

Für den Satzungsbestandteil „Abrundungssatzung“ wird von den Möglichkeiten weiterer Festsetzungen nach § 9 BauGB Abs. 1,2 und 4 Gebrauch gemacht. Es werden für die Abrundungsbereiche 1 bis 5 Baufenster durch **Baugrenzen** nach § 23 BauNVO festgesetzt. Hierdurch sollen auf den jeweils relativ großen Grundstücken in Bezug zur Bebauung der Nachbarschaft eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen.

Auf die Möglichkeit der **Begrenzung** der **Wohneinheiten** innerhalb der Wohngebäude in den Abrundungsbereichen wird von der Gemeinde **verzichtet**. Es wird davon ausgegangen, dass der Regelfall die Errichtung von Wohngebäuden mit tatsächlich nur **einer Wohnung** sein wird – eine weitere Wohnung wird die Ausnahme sein. Diese Einschätzung beruht auf Beobachtung des Wohnungsmarktes in der Gemeinde über mehrere Jahre. Somit werden im ersten Abschnitt bis 2007 bis zu 12 Wohngebäude errichtet. Danach kann der von der Landesplanungsbehörde aufgezeigte Entwicklungsspielraum bis 2015 um 10 WE erweitert werden.

Für die anderen Bereiche im Bestand geht die Gemeinde davon aus, dass die allgemeinen Bedingungen der unter Punkt 4 des Satzungstextes genannten Zulässigkeit von Vorhaben ausreichend geregelt ist, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Der Abrundungsbereich 5 ist aus dem aktuellen Flächennutzungsplan Itzehoe-Umland entwickelt worden.

Die Abrundungsbereiche 1 bis 4 werden nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan Itzehoe-Umland entwickelt, eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird als eigenständiges Verfahren nachgezogen. Die derzeitige FNP weist die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Grünflächen aus, (siehe Anlage zur Begründung, Auszug aus dem Flächennutzungsplan).

4. Ermittlung und Bewertung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 soll sichergestellt werden, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen

- die Auswirkung auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden,
- das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit berücksichtigt werden.

Die Verpflichtung zur Durchführung einer UVP-Prüfung besteht für Vorhaben, die nach UVPG Anlage 1 aufgrund der Art, Größe und Leistung des Vorhabens benannt sind.

Einstufung des Vorhabens

nach UVPG Anlage 1 Punkt 18.7 – „Bau eines Städtebauprojekts für bauliche Anlagen“ beträgt der Prüfwert für die zulässige Grundfläche 20.000 m².

Die Flächen der Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile beträgt ca. **24.17 ha**. Der Satzungsbereich ist überwiegend erschlossen und mit Einzelhäuser bebaut.

In **fünf Teilflächen** von insgesamt **13.290 m²** soll die Bebauung ergänzt werden. Das Vorhaben, das in die Einstufung nach dem UVPG relevant ist, liegt somit deutlich unter der Grenze.

Auch durch die Art der Nutzung sind nach § 3 c UVPG keine erhebliche nachteilige mweltauswirkung zu erwarten.

Bewertung

Eine Verpflichtung zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung § 3a und 3c UVPG bestehen aus den genannten Gründen nicht.

Nach § 2 Abs. 1 UVPG sind keine nachteiligen unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen der Innenbereichssatzung auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen.
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu erwarten.

5. Umweltschützende Belange

Nach § 34 Abs. 4 sind ergänzend anzuwenden

- § 1a BauGB "Umweltschützende Belange in der Abwägung"
- § 9 (1a) BauGB "Ausweisung von Ausgleichsflächen im Satzungszusammenhang".

5.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum

Der Wohnflächenbedarf in der Gemeinde Heiligenstedtenerkamp erfordert die Bereitstellung von geeigneten Flächen. Im Gemeindebereich sind nur wenige Flächen vorhanden, die mit vertretbaren Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum ein effizientes Angebot schaffen und somit sparsam mit den insgesamt verfügbaren Flächen umgehen.

Die überplanten Bereiche sind in diesem Sinne solche Flächen.

Die Flächen sind aus dem Siedlungszusammenhang entwickelt und die unmittelbare Nachbarschaft hat jeweils den Charakter von überwiegender Wohnnutzung.

Andere gleichwertige Flächen stehen zur Zeit im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung oder würden einen deutlich stärkeren Eingriff in Natur und Landschaft darstellen.

Das Gebot der Vermeidung nach dem Landesnaturschutzgesetz kann in Abwägung mit diesen Belangen deshalb nicht eingehalten werden.

Die Gemeinde Heiligenstedtenerkamp hat einen Landschaftsplan erarbeitet, der am 15. 02. 2001 von der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt wurde. In diesem Landschaftsplan sind die Abrundungsbereiche 1 bis 4 als Flächen mit Eignung für Siedlungsentwicklung vorgesehen, die Fläche 5 ist eine landwirtschaftliche Fläche zwischen einer vorhandenen Bebauung.

Nach dem gemeinsamer Runderlass des Innenministers und des Ministers für Natur und Umwelt - IV 810 - 510.335/XI 350 - 5120 - Stand 03.07.1998 sind bei den hier gegebenen Voraussetzungen die Eingriffe in die folgende Schutzgüter zu bewerten und bei Bedarf auszugleichen:

- Boden
- Oberflächenwasser und Grundwasser
- Luft und Klima
- Arten und Lebensgemeinschaften
- Landschaftsbild

Unvermeidliche Eingriffe werden durch entsprechende Festsetzungen minimiert und sind durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

5.2 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Landschaftsraum innerhalb der **Abrundungsbereiche** durch die geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen sind zu bewerten.

Durch die Bebauung und die Erschließung werden die Bodenflächen versiegelt. Der Umfang der Versiegelung nach der Nutzungsänderung und der notwendige Ausgleich ist in der nachfolgenden Übersicht ermittelt worden.

Es ist davon ausgegangen worden:

- Bauflächen entwickeln sich in den Abrundungsbereichen mit einer an der Nachbarschaft orientierten Nutzungsdichte GRZ - bis 0,25 zuzüglich der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen,
- Verkehrsflächen sind in den Bereichen 2 und 5 durch die bereits ausgebauten Straßen vorhanden und deshalb nicht mehr in Ansatz zu bringen.
- In den Abrundungsbereichen 1, 3 und 4 sind die Verkehrsflächen zu berücksichtigen, da diese hier neu festgesetzt werden.

Bereich	1	2	3	4	5
Abrundungsbereich m ²	3.300	* 2.940 - 1.960 = 980	1.670	2.440	2.940
Summe Abrundungsflächen	13.290 - 1960 = 11.330 m²				
Verkehrser- schliessung	240	Straße vorhanden	160	150	Straße vorhanden
Baufläche	3.060	980	1.510	2.290	2.940
durchschnittliche GRZ = 0,25, aus der Nachbar- schaft abgeleitet	765	245	388	573	735
Zuschlag für Neben- anlagen = 50 %	383	123	189	286	368
max. Versiegelung durch Bebauung m ²	1.148	368	577	859	1.103
Ausgleichsfaktor - nach Runderlass abhängig vom Grundwasserstand	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Ersatzbedarf Bebauung	574	184	289	430	552
Ausgleichsflächen Erschließung	240x0,5=120	0	160x0,5=80	150x0,5 = 75	0
Ausgleichsflächen gerundet insgesamt	695	185	370	500	550
Summe Ausgleich Abrundungsflächen	2.300 m²				

* Im Abrundungsbereich 2 wurde der Ausgleich für 2 Grundstücke bereits erbracht.

Die **Ausgleichsflächen** der **Abrundungsbereiche** betragen **2.300 m²**.

Die Gemeinde hat keine entsprechenden **Ausgleichsflächen** und verpflichtet sich für die Abrundungsbereiche erforderlichen Ausgleichsbedarf durch einen Geldbetrag abzulösen und in

Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg UNB über einen Vertrag mit der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft zu erbringen. Über die Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft wird eine Ausgleichsfläche im Naturraum Krempermarsch von **2.300 m²** bereit gestellt.

5.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser

Normal- und stark verschmutztes Niederschlagswasser wird nicht in den Boden eindringen und das Grundwasser gefährden. Aus den allgemein zulässigen Nutzungen in den Wohnbereichen können solche Abwässer bzw. Beimengungen ins Oberflächenwasser nicht gelangen. Eine Ausgleichsregelung ist deshalb nicht erforderlich.

Das Oberflächenwasser wird von der Gemeinde abgenommen und der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage zugeführt.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist somit in sich ausgeglichen und bedarf keiner weiteren Kompensationsmaßnahmen.

5.4 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima und Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Gefährdungen zu erwarten. Gefährdenden Nutzungen sind in den Wohnbereichen nicht zulässig.

Eine Ausgleichsregelung ist deshalb nicht erforderlich.

5.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Nach dem o.g. Erlass beeinträchtigt die Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bau- und Gartenflächen dieses Schutzgut nicht, wenn es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt. Die vorhandenen Flächen können in Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als solches bewertet werden und bedürfen keines Ausgleiches.

5.6 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung nicht wesentlich verändert.

In den Abrundungsbereichen 1, 2 und 5 werden auf den Privatgrundstücken Abgrenzungen zum Landschaftsraum eingerichtet um von hier einen Sicht- und Windschutz zu erhalten. Die Breite des **Pflanzstreifens** soll mindestens 3 m betragen, ist mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für die Eingrünung sollten aus der nachfolgenden Liste folgende Pflanzen eingesetzt werden:

Artenliste Sträucher:

Eingriffiger Weißdorn	(Crataegus monogyna),
Salweide	(Salix carea)
Grauweide	(Salix cinerea),
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra),
Hasel	(Corylus avellana)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus),
Feldahorn	(Acer campestre),
Faulbaum	(Rhamnus frangula)

Gemeinde Heiligenstedtenerkamp - Festsetzung der Abrundungssetzung nach § 61 BauOB

Artenliste Bäume:	Pflanzgröße H, 3 x v, 14 - 16 cm,
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Stieleiche	(Quercus robur),
Hainbuche	(Carpinus betulus),
Feldahorn	(Acer campestre),
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus),
Spitzahorn	(Acer platanoides).

5.7 Landschaftsplan und Grünflächen

Die im Landschaftsplan der Gemeinde vom **15.02.2001** festgestellten Flächen für Maßnahmen, Grünflächen und orts- und landschaftsbestimmende Einzelbäume im Ortsbereich wurden übernommen, sind in einem gesonderten Plan dargestellt und in einen Zusammenhang mit den Abrundungsbereichen 1 bis 5 und allen anderen Innenbereichen gestellt worden. Der Bestand der Bäume ist aus dem Jahre 2001 und erhebt keinen Anspruch auf Richtigkeit zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung.

Die orts- und landschaftsbestimmenden Einzelbäume unterliegen dem Schutz des § 7 (2) 8 LNatSchG und sind zu erhalten. Ist ein Erhalt z.B. durch die Stellung des Baukörpers nicht möglich, bedarf die Beseitigung der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (ein entsprechender Fällantrag ist zu stellen).

siehe Anlage zur Begründung, "Abrundungsbereiche Übersichtsplan M 1:5.000".

6. Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Schmutzwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Heiligenstedtenerkamp.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt durch Anschluss an die in der den Strassen verlaufenden Oberflächenwasserleitungen der Gemeinde bzw. durch lokale Versickerung auf den privaten Grundstücken. Die durch die Abrundungsbereiche zusätzlichen gesammelten Oberflächenabwässer aus den neu versiegelten Bereichen sind auf den Grundstücken selbst durch geeignete technische Einrichtungen wie z. B. Flächen-, Mulden-, Rigolen- und Muldenrigolenversickerungen zu versickern und dürfen der Vorflut nicht zugeführt werden.

Die Durchsetzung dieser Maßnahmen wird die Gemeinde über die Antragsstellung der Bauanträge nach §§ 73, 75 bzw. im Baufreistellungsverfahren nach § 74 LBO für alle Bereiche erfassen. In diesen Verfahren ist für die Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Kreiswasserbehörde zu beantragen ist. Von den Privatgrundstücken darf kein Oberflächenwasser in den öffentlichen Verkehrsraum dringen. Durch geeignete Maßnahmen wie Ablaufrinnen, entsprechende Pflasterausbildungen oder anderes ist dieses sicherzustellen.

Gemeinde Heiligenstedtenerkamp
Der Bürgermeister


(Hinrich Roß)



Heiligenstedtenerkamp, den 30.12.2004

Gemeinde Heiligenstedtenerkamp

Satzung über die Feststellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

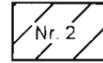
und über die Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Planzeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990)

I. Festsetzungen (Anordnung normativen Inhalts)

-  Gemeindegrenze
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
-  Abrundungsbereiche der im Zusammenhang bebauten Ortsteile § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
-  Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans
-  Baugrenze § 23 BauNVO
-  Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- III. Nachrichtliche Übernahmen
-  Maßnahmenflächen nach Landschaftsplan
-  Grünflächen im Ortsbereich
-  Landschafts- und ortsbildprägende Bäume
Kein Anspruch auf Richtigkeit zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung
-  Standort der Feuerwehirsirenen

Anlage zur Begründung Abrundungsbereiche Übersichtsplan M 1:5.000

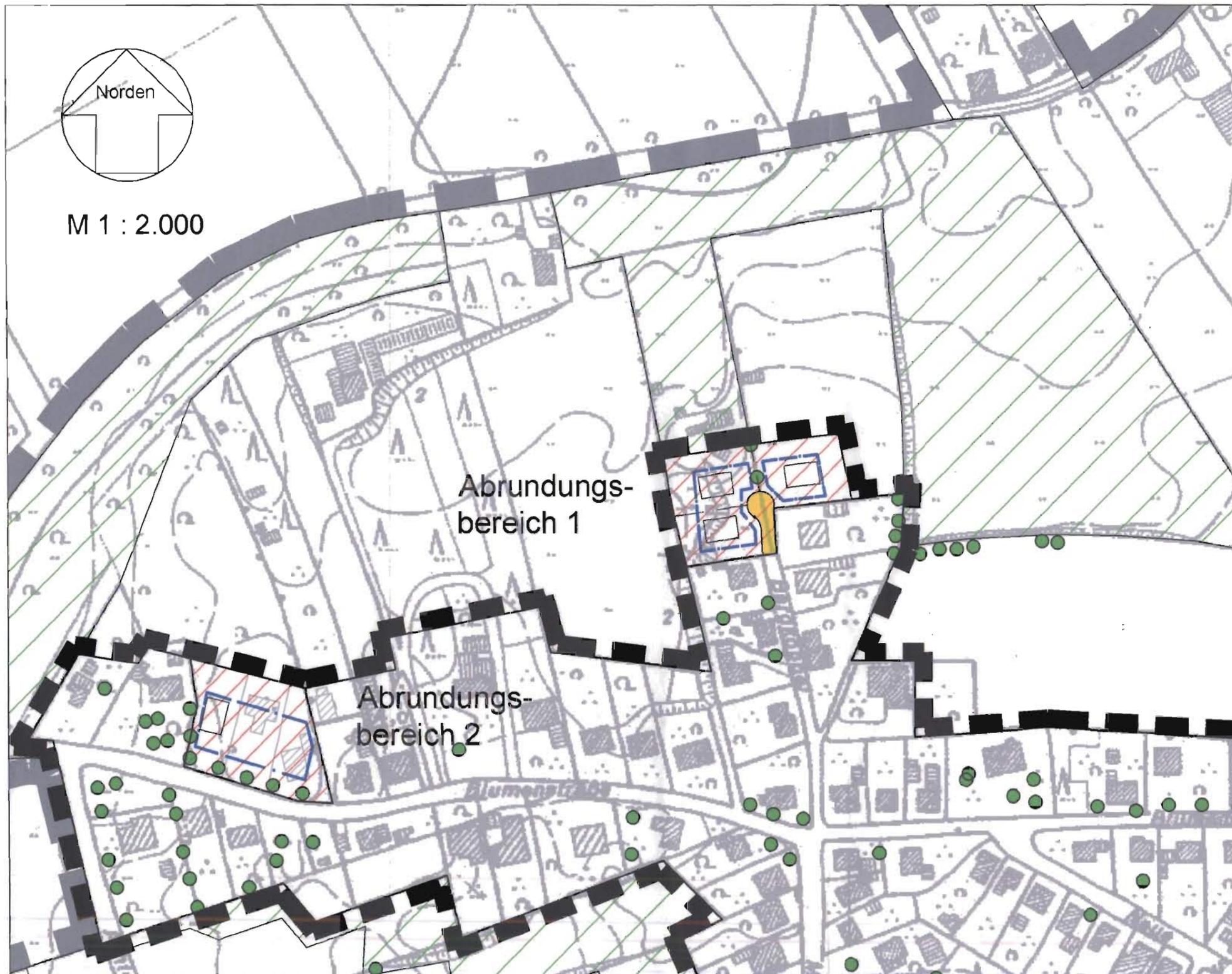
Planverfasser

Klaus Kunert Architekt + Stadtplaner

Feldschmiedekamp 33
Tel. 04821 / 6046-20

25524 Itzehoe
Fax. 6046-29





Gemeinde
Heiligenstedtenerkamp
Satzung über die Feststellung der
im Zusammenhang bebauten
Ortsteile § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
und über die Abrundung der im
Zusammenhang bebauten Ortsteile
 § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

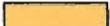
Planzeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990)

I. Festsetzungen (Anordnung normativen Inhalts)

-  Gemeindegrenze
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

-  Abrundungsbereiche der im Zusammenhang bebauten Ortsteile § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

-  Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

-  Baugrenze § 23 BauNVO

II. Darstellung ohne Normcharakter

-  In Aussicht genommener Zuschnitt der Grundstücke
-  Gebäude geplant

III. Nachrichtliche Übernahmen

-  Maßnahmenflächen nach Landschaftsplan
-  Landschafts- und ortsbildprägende Bäume
Kein Anspruch auf Richtigkeit zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung

Abrundungsbereich 2

nördlich der Blumenstraße
 ca. 3 Wohngebäude
 Abrundungsbereich 2.940 m²

Abrundungsbereich 1

nördlich Bargkoppel
 ca. 3 Wohngebäude
 Abrundungsbereich 3.300 m²

Anlage zur Begründung

Planzeichnung M 1 : 2.000
 Abrundungsbereiche 1 und 2

Planverfasser

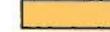
Klaus Kunert Architekt + Stadtplaner

Feldschmiedekamp 33 25524 Itzehoe
 Tel. 04821 / 6046-20 Fax. 6046-29

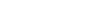
Gemeinde
Heiligenstedtenerkamp
Satzung über die Feststellung der
im Zusammenhang bebauten
Ortsteile § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
und über die Abrundung der im
Zusammenhang bebauten Ortsteile
 § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Planzeichenerklärung
 gem. Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990)

I. Festsetzungen (Anordnung normativen Inhalts)

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
-  Abrundungsbereiche der im Zusammenhang bebauten Ortsteile § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
-  Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
-  Baugrenze § 23 BauNVO

II. Darstellung ohne Normcharakter

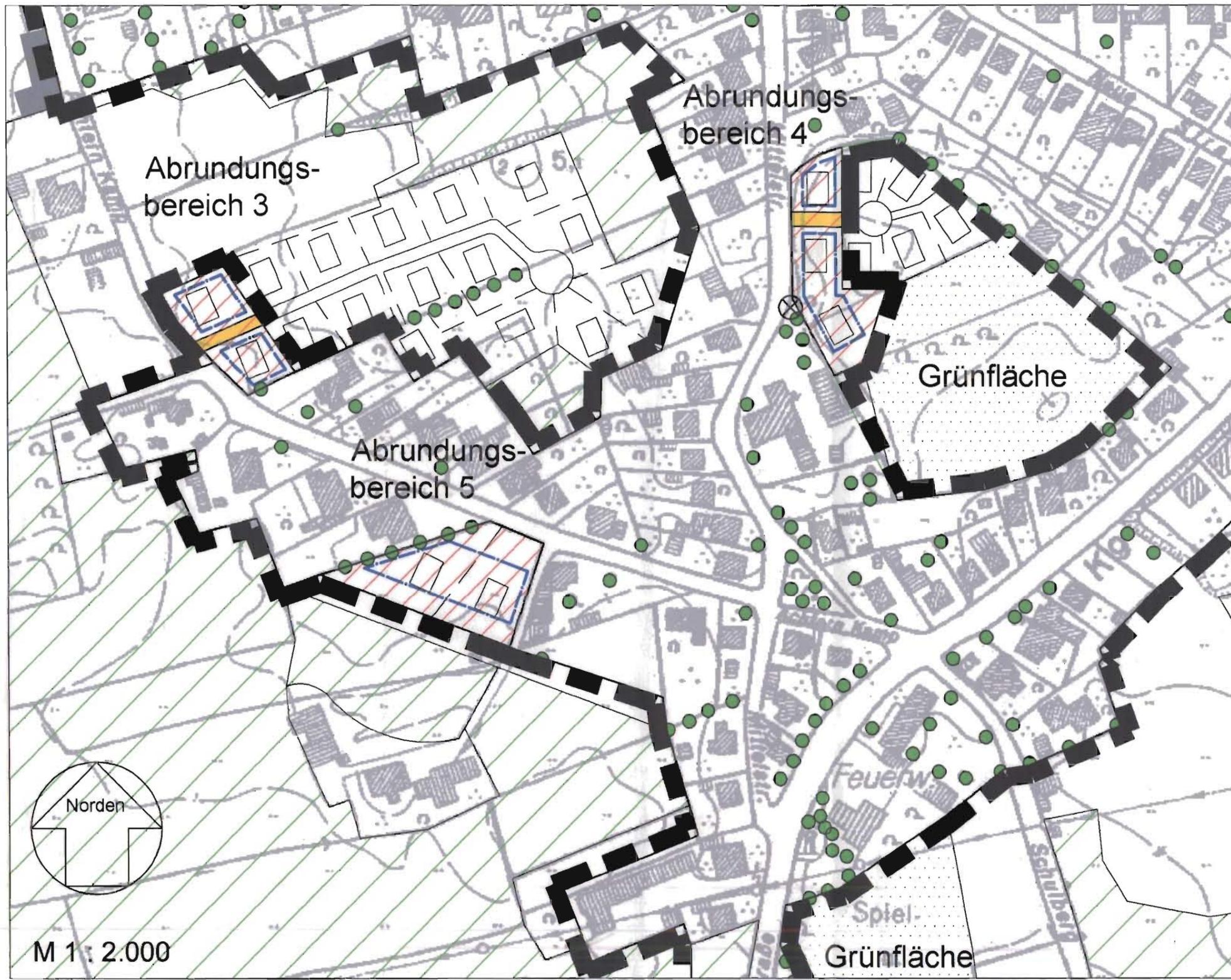
-  In Aussicht genommener Zuschnitt der Grundstücke
-  Gebäude geplant

III. Nachrichtliche Übernahmen

-  Maßnahmenflächen nach Landschaftsplan
-  Landschafts- und ortsbildprägende Bäume
Kein Anspruch auf Richtigkeit zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung
-  Standort der Feuerwehirsirenen

Anlage zur Begründung
 Planzeichnung M 1 : 2.000
 Abrundungsbereiche 3,4 und 5

Planverfasser
 Klaus Kunert Architekt + Stadtplaner
 Feldschmiedekamp 33 25524 Itzehoe
 Tel. 04821 / 6046-20 Fax. 6046-29



Abrundungsbereich 3	Abrundungsbereich 4	Abrundungsbereich 5
nord-östlich Achtern Kamp ca. 2 Wohngebäude Abrundungsbereich 1.670 m ²	östlich der Mittelstraße ca. 3 Wohngebäude Abrundungsbereich 2.440 m ²	südwestlich Achtern Kamp ca. 2 Wohngebäude Abrundungsbereich 2.940 m ²