

# Satzung der Gemeinde Bokel über den Bebauungsplan Nr. 7 A "Wohngebiet südlich Seestraße" für das Gebiet südlich der "Seestraße" und der "Neel-Greve-Straße", westlich des Bokeler Sees und östlich des "Fasanenweges"

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (Schl.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.03.2025 folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 A für das Gebiet südlich der "Seestraße" und der "Neel-Greve-Straße", westlich des Bokeler Sees und östlich des "Fasanenweges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Bauutzungsverordnung 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



- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) hier: Wurzelschutzbereiche der zu schützenden Bäume

### II. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Waldabstand (Regelbreite 30 m) (§ 24 LWaldG)
- Gekennzeichneter Wurzelschutzbereich (blau) (= Baumkrone zuzüglich 1,5 m)

### III. Darstellungen ohne Normcharakter

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Aufgemessener Baumbestand
- Aufgemessene Böschungen
- Aufgemessene Geländehöhen in m üNNH
- Flurgrenze

**II.1.2 - Unzulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen**  
Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Ausnahme der Krickanlagen keine Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig.

**II.1.3 - Unzulässigkeit von Fremdplantagen**  
Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dürfen mit Ausnahme der Krickanlagen keine Plantagen und keine Ansaaten vorgenommen und weder Pflanzenschutzmittel noch Düngemittel jeder Art ausgebracht werden.

**II.1.4 - Zaun**  
Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gegenüber dem Wohngebiet durch einen 1,0 m - 1,5 m hohen Zaun an der Außenseite des Wohngebietes zur Sicherung der naturnahen Entwicklung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB abzutrennen.

**II.1.5 - Schutz von Einzelbäumen**  
Einzelbäume der Knicks mit Stammdurchmessern von mind. 0,6 m bzw. mind. 2,0 m Stammumfang unterliegen nicht der Knickpflege, sondern sind als Großbäume zu erhalten. Verluste dieser Großbäume sind im Verhältnis von 1:1 (Verlust: Neupflanzung) auszugleichen durch Hochstamm-Laubbäumplantagen in der Baumschulqualität. Stammumfang mind. 16-18 cm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, und dauerhaft zu erhalten.

Geeignete Arten sind Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Feldahorn (*Acer campestre*).

**II.1.6 - Artenschutz - Bauzeiterregelungen**  
Vor Vermiedung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Davon abweichend dürfen Arbeiten an Höhlenbäumen nach vorheriger Bestandsüberprüfung und festgestelltem fehlendem Besatz durch Fledermäuse nur in Dezember und Januar ausgeführt werden.

**II.1.7 - Artenschutz - Insektenfreundliche Beleuchtung**  
Zum Schutz von Fledermäusen und nachtaktiven Insekten sowie zur Energieeinsparung ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich auszuführen. Dies beinhaltet staubdichte, nach unten ausgerichtete und zu den Knicks abgeschirmte Leuchten, sodass eine direkte Lichteinwirkung auf die Gehölze vermieden wird.

Eine direkte Beleuchtung der Knicks einschließlich der Bestandsbäume ist unzulässig.

**Hinweis:** Als insektenfreundlich gelten z.B. „warmweiße“ LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 K oder weniger (maximal 3000 K) oder Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST, NAV oder HPS). Eine weitere Alternative stellen Natriumdampfiederdrucklampen (LS-, NA- oder SOX) dar. Aufgrund ihres monochromatischen Lichtes mit einer Wellenlänge von etwa 590 nm ohne Blau- und UV-Anteil sind sie für Insekten kaum sichtbar und außerdem in der Lage, Dunst und Nebel gut zu durchdringen. Ferner sind sie sehr effizient.

**II.1.8 - Artenschutz - Fledermausquartiere**  
Bei zeitlichem Entfallen von 1 bis 5 Großbäumen (sind innerhalb des Plangeltungsbereichs an verbleibenden Großbäumen in mindestens 3 m Höhe mind. 5 Stück Ganzjahresquartiere (Fledermäuse) zu montieren und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist in Nähe zu den Fledermauskästen ein Meisenkasten anzubringen.

### II.2 Anpflanzfestsetzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 700 m<sup>2</sup> Baugrundstück mindestens ein kleinkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen.

Abgänge von diesem in einen Erhaltungszustand festgesetzten Großbäumen sind durch Nachpflanzungen auszugleichen.

Die Pflanzangebote sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB spätestens 1 Jahr nach Nutzungsfähigkeit der Grundstücke herzurichten.

### III. Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 LBO (SH)

#### III.1 Unversiegelter Grundstücksanteil

Der nicht überbaute bzw. nicht versiegelte Grundstücksanteil des Wohngebietes (mind. 55 %) ist als Vegetationsschicht anzulegen und zu begrünen (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.), Gestaltungsvarianten mit Kies, Farbscherben, Schotter oder anderen Granulaten sind damit nicht zulässig.

#### III.2 Einfriedungen

Zur Begrünung des Straßenraums sind entlang der neuen Planstraße folgende Einfriedungen zulässig:

- Laubgehölzhecken mindestens 0,5 m entfernt von der Grundstücksgrenze in einer Höhe von mind. 1,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen. Zäune sind nicht zwischen Hecke und Grundstücksgrenze zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.
- Zudem sind anstatt der Hecken auch bepflanzte (Frisen-/Wälle mit einer Maximalhöhe von 1 m für den Wall zuzüglich 0,5 m für die Einfriedung zulässig oder
- eine dichte Berankung der mind. 1,0 m hohen Zäune mit mindestens 1 Kletter- oder Schlingpflanze pro laufendem Meter auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen.

Die jeweiligen Höhen werden gemessen ab der Fahrbahnoberkante der neuen Planstraße, in Grundstücks- und Fahrbahnmitteln.

Bei Grundstückszufahrten und in den Sichtdreiecken von öffentlichen Straßen sowie von Grundstücksein- und -ausfahrten darf von den Festsetzungen abgewichen werden.

Es sind standortgerecht, heimische Laubgehölze zu verwenden.

**Hinweis:** Kirschlorbeersträucher, Thuja und Scheinzypressen sind nicht heimisch.

#### III.3 Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen

- Geländeübergänge zwischen den neuen Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet und den Nachbargrundstücken,
- den allgemeinen Wohngebieten und den öffentlichen Verkehrsflächen sowie
- den allgemeinen Wohngebieten und den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmenflächen

sind in Form einer Abboschung herzustellen, sofern Höhenangleichungen erforderlich sind. Dabei sind Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Maßnahmenflächen unzulässig.

Höhenangleichungen an die öffentlichen Verkehrsflächen und an die Nachbargrundstücke dürfen gem. § 87 LBO Schl.-H. ausnahmsweise auch ohne Abboschung hergestellt werden, wenn das Ortsbild und die benachbarten Privatgrundstücke dadurch nicht negativ beeinträchtigt werden.

#### III.4 Stellplätze

Die Ermittlung der notwendigen Zahl der Stellplätze erfolgt anhand der folgenden Tabelle. Bei Bauvorhaben, die mit dieser Liste nicht erfasst werden, sind die Richtzahlen naheliegender Nutzungsarten als Referenz anzuwenden. Bei baulichen oder sonstigen Anlagen mit unterschiedlichen Nutzungen, ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln.

#### III.5 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 84 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO SH) handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

### IV. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

#### IV.1 Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Amtsverwaltung Verwaltungsgemeinschaft Stadt Barmstedt - Amt Hörnerkirchen, Fachbereich Bauen und Umwelt, Am Markt 1, 25355 Barmstedt eingesehen werden.

#### IV.2 Waldabstand

Auf den Waldabstand gem. § 24 Abs. 1 LWaldG wird hingewiesen. Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Waldhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldländern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Satz 1 gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 63 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden.

Ausnahmen sind nur für bauliche Anlagen möglich, von denen eine unterdurchschnittliche Brandgefahr ausgeht. Ausnahmen für die Unterschreitungen des Waldabstandes sind bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde zu beantragen.

#### IV.3 Schutz von Bäumen

Bei Baulätigkeiten gelten die DIN 18920:2014-07 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie die ZTV-Baumpflanze (2017); Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflanze. 5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S

#### IV.4 Bauzeiterregelung

Vor Vermiedung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Sofern diese Schonfrist nicht eingehalten werden kann, ist in einem Zeitraum von maximal 5 Tagen vor Baubeginn der vom Bauvorhaben betroffene Bereich auf ggf. Vogel- und Fledermausvorkommen zu prüfen und es sind je nach festgestelltem Vorkommen ggf. spezielle Maßnahmen zu ergreifen. Dabei kann es auch sein, dass die Bauausführung zeitlich verschoben werden muss.

#### IV.5 Boden

Der anfallende Bodenaushub soll, soweit er nicht im Plangebiet verbleiben oder in geeigneter Weise (an anderer Stelle) wiederverwendet werden kann, nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht entsorgt werden.

**Hinweis zum Mutterboden:** Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vermischung und Vergeudung zu schützen. Bei Baulätigkeit ist die DIN 18915 und für die Verwertung des Bodenaushubs die DIN 19731 anzuwenden.

Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Landschaftsbauarbeiten" und die DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten" beachtet werden. Auf nicht bebauten Flächen ist die Durchlässigkeit des Bodens wiederherzustellen.

#### IV.6 Externe Kompensationsmaßnahmen

Der sich aus der Satzung des Bebauungsplans Nr. 7 A ergebende Kompensationsbedarf von insgesamt 8 m<sup>2</sup> Knick wird durch eine Bereitstellung von 16 lfm Knickneuanlage, auf dem Flurstück 68/2 der Flur 6 in der Gemarkung Bokholt abgegolten und planungsrechtlich zugeordnet.

Der sich aus der Satzung des Bebauungsplans Nr. 7 A ergebende Kompensationsbedarf von insgesamt 1.645 m<sup>2</sup> Kompensationsfläche wird durch eine Bereitstellung von 1.645 Ökokuipunkten aus dem von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg anerkannten Ökokuiponts (AZ: 26KOM.2023-1), gelegen auf den Flurstücken 29/1 und 31, Flur 3, Himmelmoor/Quickborn, abgegolten und planungsrechtlich zugeordnet.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.09.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 04.01.2024 durch Aushang.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 11.01.2024 bis zum 12.02.2024 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 05.01.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Am 07.03.2024 wurde der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Bebauungsplanentwurf, 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 11.03.2024 bis zum 12.04.2024 im Internet veröffentlicht. Sie konnten unter folgender Internetadresse eingesehen werden: <https://www.vg-barmstedt-hoerkerkirchen.de/bekanntmachungen>. 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 07.03.2024 durch ortsübliche Bekanntmachung in Form eines Aushangs sowie im Internet. Der Inhalt der Bekanntmachung sowie die gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden zusätzlich zur Beteiligung der Öffentlichkeit 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 07.03.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bokel, *10.07.2025*

Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplanentwurf wurde nach der Veröffentlichung (Nr. 5) geändert. Die Gemeindevertretung hat am 05.02.2025 den neuen Entwurf den Bebauungsplanentwurf und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

8. Der Bebauungsplanentwurf, die Begründung sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß §§ 4a Abs. 3 und 5 Abs. 2 BauGB für die Dauer der Veröffentlichungsfrist vom 10.02.2025 bis zum 14.03.2025 im Internet erneut veröffentlicht. Sie konnten unter folgender Internetadresse eingesehen werden: <https://www.vg-barmstedt-hoerkerkirchen.de/bekanntmachungen>. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann schriftlich oder per E-Mail abgegeben werden können. Die Bekanntmachung erfolgte am 07.02.2025 durch ortsübliche Bekanntmachung durch Abdruck in der Barmstedter Zeitung sowie im Internet. Der Inhalt der Bekanntmachung sowie die gemäß §§ 4a Abs. 3 und 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden zusätzlich zur Beteiligung der Öffentlichkeit während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr zur Einsicht ausgelegt.

9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut am 07.02.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

10. Die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 26.03.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Bokel, *10.07.2025*

Der Bürgermeister

11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.03.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Bokel, *10.07.2025*

Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt und ist bekannt zu machen.

Bokel, *10.07.2025*

Der Bürgermeister

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

Pinneberg, *10.7.2025*

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

14. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und 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

am *16.07.2025* ortsüblich bekannt gemacht 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, Einspruchsansprüche 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 *17.07.2025* in Kraft getreten.

Bokel, *10.07.2025*

Der Bürgermeister



**Gemeinde Bokel**  
Bebauungsplan Nr. 7 A  
- Wohngebiet südl. Seestr. -

Verfahrensstand: Inkrafttreten

Phase: 3

Maßstab: 1 : 1000

Auftraggeber: Gemeinde Bokel

über Amt Hörnerkirchen

Am Markt 1  
25355 Barmstedt

---

beantragt: geschneigt: geprüft:

Jul. 2025 An. April 2024 An. Jul. 2025 An.Ds.

---

**ch stadtplanung**

beraten · planen · entwickeln · gestalten

Kohlfeldstr. 244B2 · Pinneberg  
Bismarckstr. 10 · Pinneberg

---

Projekt-Nr.: BOK23001

Blattgröße: 0,950 x 0,891 x 0,848 qm