

SATZUNG DER GEMEINDE WASBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.9 „FASANENWEG / BAHNHOFSTRASSE“

FÜR DAS GEBIET:
BEIDERSEITS DES FASANENWEGES, WESTLICH DER BAHNHOFSTRASSE NR. 19-27, SÜDLICH DER
RANDBEBAUUNG BAHNHOFSTRASSE NR. 29-31 UND NÖRDLICH LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung WA Allgemeine Wohngebiete (s. Text Ziffer I, 1.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	GR max. z.B. 140 m²	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	0,4	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	II	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	FH max. 9,50 m	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 4 LBO
	b mind. 17m höch. 22m	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
	Bauweise / Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Hauptfirstrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Satteldach / Walmdach Mansarddach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO
	Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grünordnung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Freihaltezone)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Abfallbehälterstandort zugunsten der Anlieger	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Mit Realisierung des Bebauungsplanes fortfallende bauliche Anlagen	
	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	zukünftig fortfallende Flurstücksgrenze	
	In Aussicht genommener Zuschnitt der Baugrundstücke	
	Bezeichnung der Teilgebiete	
	Laub- und Mischwald	
	Fahrbahn / Gehweg	
	Sichtdreiecke	
III. Nachrichtliche Übernahmen		
	30 m Mindestabstand zum Wald	§ 32 Abs. 5 LWaldG
	Knick	§ 15b LNatSchG

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke - unzulässig.

1.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

2. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.1 In den Teilgebieten 1a+b, 3a+b, 4a+b und 5 mit festgesetzter Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. In den Teilgebieten mit einer festgesetzten Doppelhausbebauung ist pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

2.2 In dem Teilgebiet 2 mit festgesetzter Einzelhausbebauung sind maximal sechs Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

3. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind zum Schutz der vorhandenen Knicks und zum Schutz des Waldes (Flst. 16/5) jegliche bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO unzulässig.

3.2 Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Einfriedungen, gärtnerische Anlagen und sonstige Nebenanlagen max. 70 cm hoch sein, gemessen von der Fahrbahnoberkante.

4. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

In den Teilgebieten 1a, 1b und 5 sind Stellplätze, Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der seitlichen Grenzabstände nur noch in den Vorgartenbereichen zwischen der vorderen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der mit Geh- und Fahrrechten festgesetzten Fläche zulässig.

5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Die von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen sind als Saumbiotope zum Schutz und zur Entwicklung der Knicks und des Waldes (Flst. 16/5) zu entwickeln.

5.2 Auf den privaten Grundstücksflächen der Teilgebiete 1a, 1b und 3 sind pro angefangene 300 m² ein Solitärgehölz mit einer Pflanzgröße von mindestens 16 - 18 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität als Arten der umgebenden Knickvegetation zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Großbäume sind anzurechnen.

6. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser einschließlich des Wassers von Dachflächen ist in den Teilgebieten 1a und 1b, soweit es nicht am Ort des Niederschlags versickern kann, auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Befestigte Flächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die Oberflächengestaltung dieser Flächen sind kleinteilige Materialien mit großem Fugenanteil im Sandbett verlegt zu verwenden.

2. Sockelhöhen

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden werden mit maximal 50 cm über der Oberkante der an die vordere Grundstücksgrenze angrenzende öffentliche Verkehrsfläche bzw. angrenzende Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

3. Dächer

Für Garagen und Stellplätze mit Schutzdach (Carports) sind flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 25° zulässig.

SATZUNG DER GEMEINDE WASBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „FASANENWEG / BAHNHOFSTRASSE“



FÜR DAS GEBIET:
BEIDERSEITS DES FASANENWEGES, WESTLICH DER BAHNHOFSTRASSE NR. 19-27, SÜDLICH DER RANDBEBAUUNG BAHNHOFSTRASSE NR. 29-31 UND NÖRDLICH LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000



- Aufgestellt aufgrund des erneuten Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.02.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des erneuten Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom 18.02. bis 05.03.1997 erfolgt.
Wasbek, den 25. Feb. 97
- Die erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 22.02.1997 bis zum 05.03.1997 durch Aushang in der Amtsverwaltung Akkrug durchgeführt worden.
Wasbek, den 25. Feb. 98
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.03.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wasbek, den 25. Feb. 98
- Die Gemeindevertretung hat am 22.02.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Wasbek, den 25. Feb. 98
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.03.1997 bis zum 22.02.1997 während folgender Dienststunden Mo. 7:30-12:00 Uhr, Di.-Fr. 9:00-12:00 Uhr und Do. 15:00-18:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, vom 05.03.1997 bis 22.02.1997 durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden.
Wasbek, den 25. Feb. 98
- Der katastermäßige Bestand am 22.02.97 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Itzehoe, den 14. 10. 97
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.02.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wasbek, den 25. Feb. 98
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.02.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.02.1997 gebilligt.
Wasbek, den 25. Feb. 98
- Der Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnG i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) am 17.11.1997 dem Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde zur Genehmigung vorgelegt worden.
Dieser hat mit Verfügung vom 19.12.1997 Az.: B 9 Wasbek erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.
Wasbek, den 25. Feb. 98
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Wasbek, den 25. Feb. 98
- Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 02.03.1998 bis 02.03.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 02.03.1998 in Kraft getreten.
Wasbek, den 30. März 98

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990