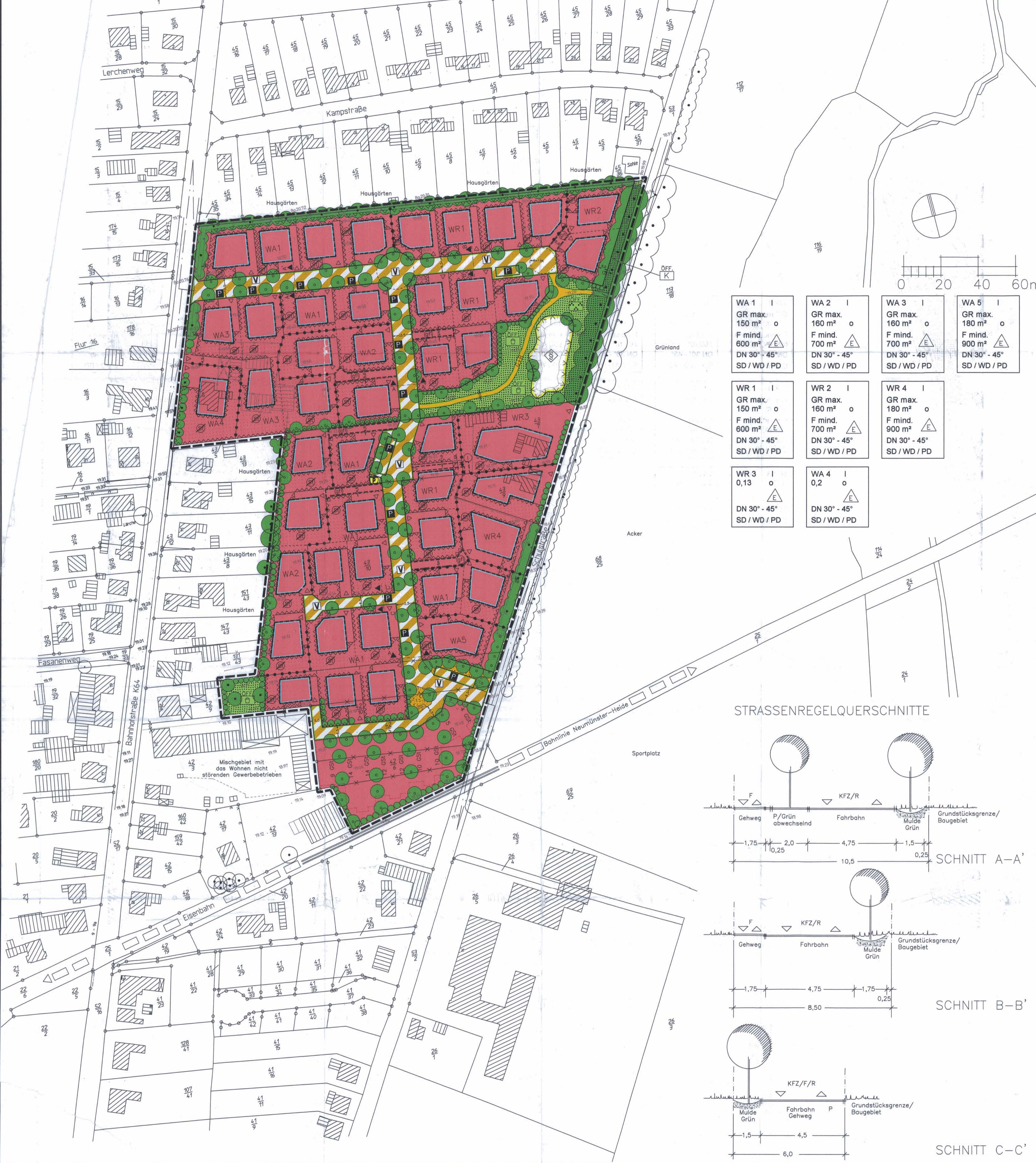


SATZUNG DER GEMEINDE WASBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11

„SCHULSTRASSE / BAHNHOFSTRASSE“

FÜR DAS GEBIET:
ZWISCHEN DER SÜDLICHEN RANDBEBAUUNG KAMPSTRASSE,
BAHNHOFSTRASSE, DER RANDBEBAUUNG BAHNHOFSTRASSE
NR. 24-38, DER BAHNLINIE HEIDE - NEUMÜNSTER
UND SCHULSTRASSE



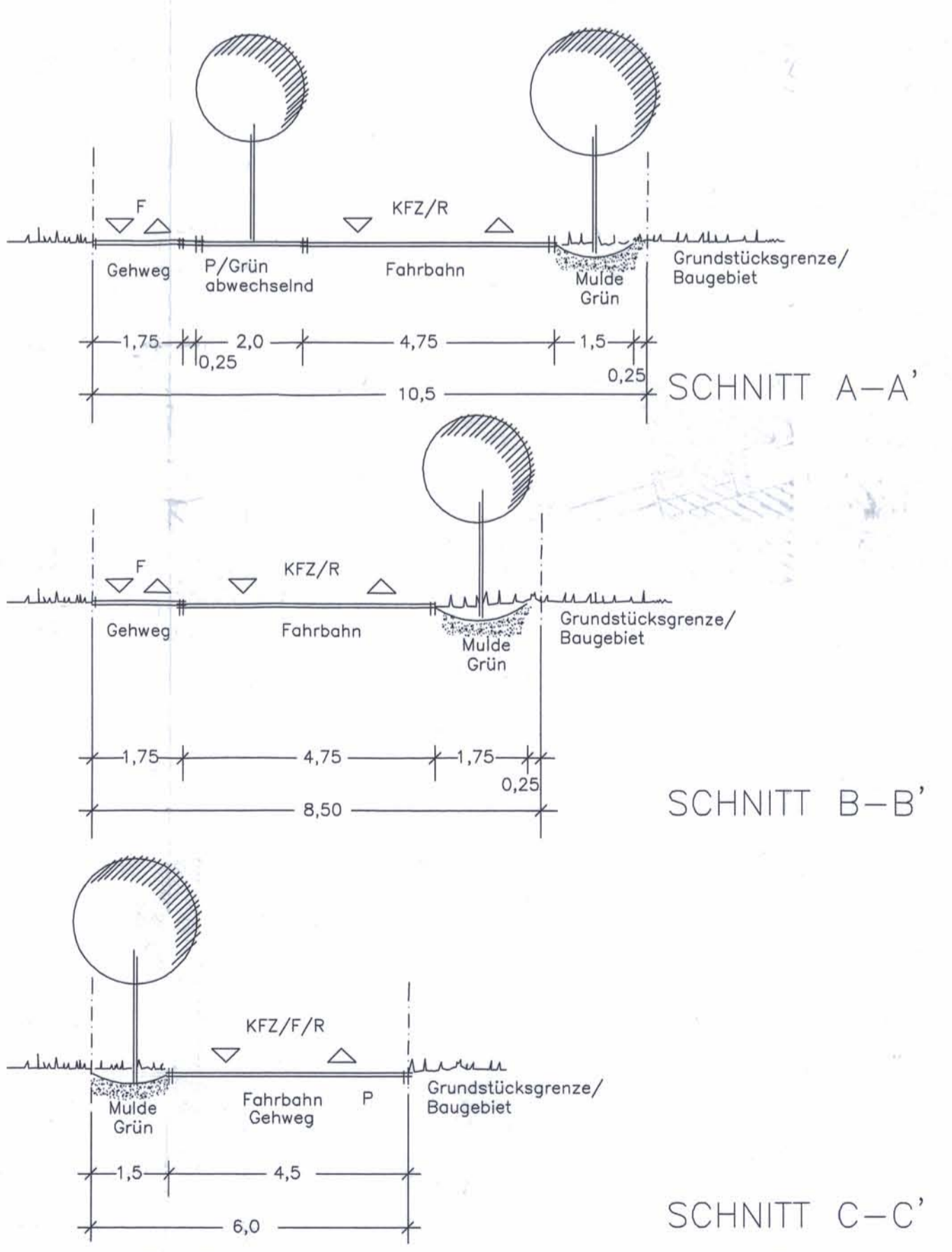
TEIL A: PLANZEICHNUNG

WA 1	WA 2	WA 3	WA 5
GR max. 150 m ²	GR max. 160 m ²	GR max. 180 m ²	GR max. 180 m ²
F mind. 600 m ²	F mind. 700 m ²	F mind. 900 m ²	F mind. 900 m ²
DN 30° - 45°	DN 30° - 45°	DN 30° - 45°	DN 30° - 45°
SD / WD / PD	SD / WD / PD	SD / WD / PD	SD / WD / PD

WR 1	WR 2	WR 4
GR max. 150 m ²	GR max. 160 m ²	GR max. 180 m ²
F mind. 600 m ²	F mind. 700 m ²	F mind. 900 m ²
DN 30° - 45°	DN 30° - 45°	DN 30° - 45°
SD / WD / PD	SD / WD / PD	SD / WD / PD

WR 3	WA 4
GR max. 150 m ²	GR max. 160 m ²
F mind. 600 m ²	F mind. 700 m ²
DN 30° - 45°	DN 30° - 45°
SD / WD / PD	SD / WD / PD

STRASSENREGELQUERSCHNITTE



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
[Dashed Box]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11	§ 9 Abs. 7 BauGB/98
[Red Box]	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/98
[Red Box]	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
[Red Box]	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
[Red Box]	Mindestgrundstückfläche von Wohnbaugrundstücken	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB/98
[Red Box]	Geschossflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
[Red Box]	Höchstzulässige Grundfläche mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
[Red Box]	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
[Red Box]	Bauweise / Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB/98
[Red Box]	Baugrenze	§ 23 BauNVO
[Red Box]	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
[Red Box]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
[Red Box]	Satteldach / Walmdach / Pultdach	§ 9 Abs. 4 BauGB/98 i. V. m. § 92 LBO
[Red Box]	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 4 BauGB/98 i. V. m. § 92 LBO
[Red Box]	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB/98
[Red Box]	Freihaltezone für Gartennutzung (keine Stellplätze, Carports, Garagen zulässig)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB/98
[Red Box]	Verkehrflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB/98
[Red Box]	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB/98
[Red Box]	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB/98
[Red Box]	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB/98
[Red Box]	Geh- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB/98
[Red Box]	Grundstückeinfahrt, max. 4,0 m breit	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB/98
[Red Box]	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB/98
[Red Box]	Öffentliche Parkflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB/98
[Red Box]	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB/98
[Red Box]	Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB/98
[Red Box]	Flächen für die Abwasserbeseitigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB/98
[Red Box]	Schmutzwasserbehaltdung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB/98
[Red Box]	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB/98
[Red Box]	Grünflächen, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB/98
[Red Box]	Spielfeld	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB/98
[Red Box]	Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB/98
[Red Box]	Knick mit Schutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB/98
[Red Box]	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB/98
[Red Box]	Hecke mit Einzelgehölzen zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB/98
[Red Box]	Hecke zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB/98
[Red Box]	Bäume und Sträucher als Knick mit 3,0 m Saumstreifen zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB/98
[Red Box]	Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB/98
[Red Box]	Hecke zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB/98
[Red Box]	Bäume und Sträucher als Knick mit 3,0 m Saumstreifen zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB/98
[Red Box]	Bäume und Sträucher zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB/98
[Red Box]	Durchgewachsener Eichenknick mit 5,0 m Saumstreifen zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB/98
[Red Box]	Sonstige Planzeichen	
[Red Box]	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger- und der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB/98
[Red Box]	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB/98
[Red Box]	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB/98
[Red Box]	GSt	Gemeinschaftsstellplätze zugunsten der Sportplatzanlage an der Schulstraße § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB/98
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
[Red Box]	Vorhandene bauliche Anlagen	
[Red Box]	Mit Realisierung des Wohnbaugebietes und nach der Aufgabe des gewerblichen Betriebes zukünftig fortfallende bauliche Anlagen	
[Red Box]	Flurstücksbezeichnung	
[Red Box]	Flurstücksgrenze	
[Red Box]	Zukünftig fortfallende Flurstücksgrenze	
[Red Box]	In Aussicht genommener Zuschnitt der Baugrundstücke	
[Red Box]	Schnittlinie der Straßenprofile	
[Red Box]	z.B. WR2	Bezeichnung der Teilgebiete
[Red Box]	Bemaßung in m	

TEIL B : TEXT

- ### I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**
 - In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.
 - In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsbetriebes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 16 Abs. 1 BauNVO)**

In allen Teilgebieten mit einem Vollgeschoss darf die Wandhöhe von maximal 4,00 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der an die überbaubare Fläche angrenzende Straßenverkehrsfläche, nicht überschritten werden.

Als Wandhöhe gilt nach § 6 LBO das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Fahrbahnoberkante (unterer Bezugspunkt) und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte.
 - Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

In allen Teilgebieten beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 120 m². Für Baugrundstücke mit einer südlichen oder westlichen Grundstückserschließung beträgt die höchstzulässige Grundfläche der vorgenannten baulichen Anlagen 150 m².
 - Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB/98)**

In allen Teilgebieten sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Die zweite Wohnung hiervon darf nur in einer der Hauptwohnung untergeordneten Flächengröße im Sinne einer Einlieger- oder Ferienwohnung errichtet werden.
 - Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB/98)**

Freihaltezone für Gartennutzung
Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenen Flächen sind Stellplätze, Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen unzulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 1a Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB/98)**
 - Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB/98 werden die außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen auf einer Sammelausgleichsfläche (Gemarkung Wasbek, Flur 7, Flurstück 30/5 teilw. 5/14 teilw. und 33 teilw.) zur Verfügung stehenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Flächegröße von 11.930 m² als Ausgleichsfläche den reinen / allgemeinen Wohngebieten (WR / WA) und den Verkehrsflächen als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.
 - Zum Schutz, Erhalt und Entwicklung des an den nordöstlichen Plangebietesbereich angrenzenden, durchgewachsenen Eichenknick ist auf den privaten Grundstücken am östlichen Plangebietesrand ein 5,0 m breiter Saumstreifen bezogen auf die festgesetzte öffentliche Grünfläche und am nordwestlichen sowie am südöstlichen Plangebietesrand ein 3,0 m breiter Saumstreifen bezogen auf den Wallfuß entlang des Knicks von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten und gegenüber den angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen (Garten- und Freiflächen) zu schützen.
 - Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB/98)**

Das anfallende Oberflächenwasser einschließlich des Wassers von Dachflächen ist auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in straßenbegleitenden Mulden, die Bestandteil der Verkehrsflächen sind, zur Versickerung gebracht.
 - Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB/98)**

Die Wohnbebauung des Teilgebietes WA2 ist erst auf dem Grundstück des heute vorhandenen metallverarbeitenden Betriebes (Dreherei) Bahnhofstraße Haus-Nr. 40 zulässig, wenn der Betrieb aufgegeben und die Nutzung für das Grundstück erforscht ist. Eine Ausnahme ist möglich, wenn nachgewiesen wird, dass die WA-Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.

TEIL B : TEXT

- ### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (FORTSETZUNG)
- Sockelhöhen**

Die Oberkante der Erdgeschosfußböden werden mit mindestens 0,20 m und maximal 0,50 m über der Oberkante der an die vordere Grundstücksgrenze angrenzenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche festgesetzt.
 - Firsthöhen**

Innerhalb der Teilgebiete mit einem Vollgeschoss darf die Firsthöhe von maximal 10,00 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante, nicht überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile.
 - Dachgeschosse**

In allen Teilgebieten ist die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss unzulässig.
 - Dächer**
 - Häuser mit Gründach sind in allen Teilgebieten zulässig. Bei der Errichtung eines Gründaches sind ausnahmsweise auch Dachneigungen von 10° bis 30° für das damit verbundene Gebäude oder Gebäudeteil zulässig. Die maximale Wandhöhe darf in diesen Fällen ausnahmsweise 5,25 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der an die überbaubare Fläche angrenzende Straßenverkehrsfläche, nicht überschritten werden.
 - Kuppelwalmdächer für die Hauptgebäude und Friesendächer sind als Sonderdachform allgemein zulässig.
 - In allen Teilgebieten sind die Dächer der Hauptgebäude in schwarzen, grünen, braunen oder roten Dachfarben zu erstellen.
 - Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig. Farbige Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.
 - Großtafelwerbeanlagen ab einer Größe von 2,00 m² sind unzulässig. Ausnahmsweise können während der Erreichungszeit (des jeweiligen Teilgebietes) Großtafelwerbeanlagen bis 4 m² zugelassen werden sowie am westlichen und östlichen Plangebietesrand oder zusammengefasst in der Mitte des Plangebietes zwei Großtafelwerbeanlagen bis maximal 12 m² je Großtafel.
 - Antennenanlagen**

Antennenanlagen auf den Dächern, an Gebäudeteilen und auf dem Grundstücksboden sind zulässig. Hierzu zählen nicht die Parabolantennenanlagen bis zu einer Größe der Reflektorschalen von 1,20 m Durchmesser und Fernsehantennenanlagen auf den Dächern bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m, bezogen auf die Firsthöhe.

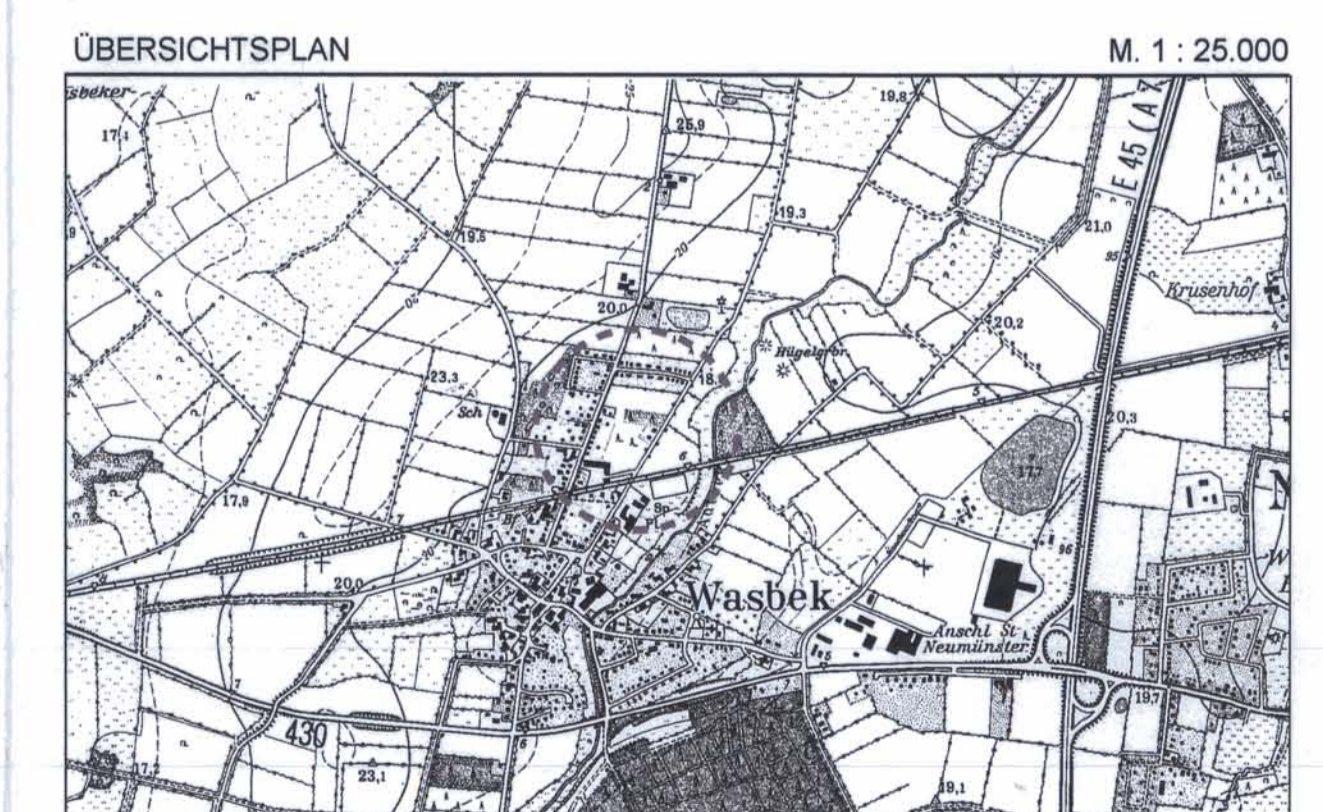
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.02.1997. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungsstellen vom 18.02.1997 bis 05.03.1997 erfolgt.
Wasbek, den 2.0. Feb. 01
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.10.2000 bis zum 16.11.2000 während folgender Dienststunden Mo. 9.00-12.00 Uhr, Di. 7.00-12.00 Uhr, Do. 9.00-12.00 und 15.00-18.00 Uhr und Fr. 9.00-12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB/98 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Ausstellungszeit von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, vom 21.10.2000 bis zum 16.11.2000 durch Aushang in den Bekanntmachungsstellen örtlich bekannt gemacht worden.
Wasbek, den 2.0. Feb. 01
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.12.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.12.2000 gebilligt.
Wasbek, den 2.0. Feb. 01
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Wasbek, den 2.0. Feb. 01
- Der katastermäßige Bestand am 26.11.2000 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschängt.
Izsohe, den 15.12.00
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.12.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wasbek, den 2.0. Feb. 01
- 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 22.12. bis 02.03.2001 örtlich bekannt gemacht 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/98) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB/98) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am 02.03.2001 in Kraft getreten.
Wasbek, den 2.0. März 01

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB/98) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2283), zuletzt geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG vom 19.08.1997 (BGBl. I S. 2391) sowie nach § 92 der Landesverordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVBl. S. 47) wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung vom 05.12.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Schulstraße / Bahnhofstraße“ der Gemeinde Wasbek für das Gebiet zwischen der südlichen Randbebauung Kampstraße, Bahnhofstraße, der Randbebauung Bahnhofstraße Nr. 24 - 38, der Bahnhofs-Heide - Neumünster und Schulstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE WASBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „SCHULSTRASSE / BAHNHOFSTRASSE“

FÜR DAS GEBIET:
ZWISCHEN DER SÜDLICHEN RANDBEBAUUNG KAMPSTRASSE, BAHNHOFSTRASSE,
STRASSE, DER RANDBEBAUUNG BAHNHOFSTRASSE NR. 24 - 38, DER
BAHNLINE HEIDE - NEUMÜNSTER UND SCHULSTRASSE



- SATZUNG -
MIT INTEGRIERTER GRÜNDUNGSPLANUNG