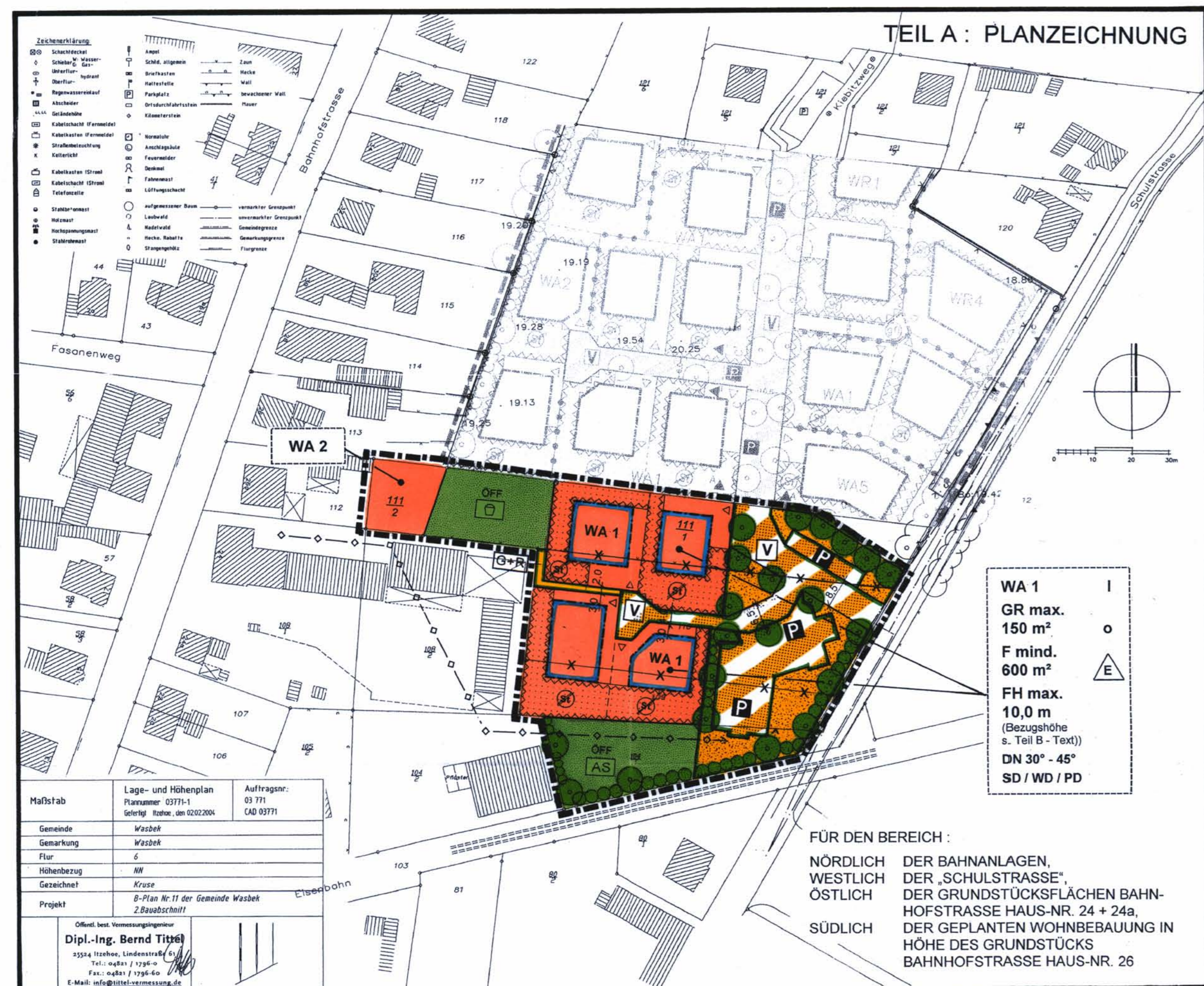


SATZUNG DER GEMEINDE WASBEK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11

„SCHULSTRASSE / BAHNHOFSTRASSE“



WA 1
GR max. 150 m²
F mind. 600 m²
FH max. 10,0 m (Bezugshöhe s. Teil B - Text)
DN 30° - 45°
SD / WD / PD

FÜR DEN BEREICH:
NÖRDLICH DER BAHNANLAGEN,
WESTLICH DER „SCHULSTRASSE“,
ÖSTLICH DER GRUNDSTÜCKSFÄCHEN BAHNHOFSTRASSE HAUS-NR. 24 + 24a,
SÜDLICH DER GEPLANTEN WOHNBEBAUUNG IN HÖHE DES GRUNDSTÜCKS BAHNHOFSTRASSE HAUS-NR. 26

MAßSTAB: 1:1000
LAGE- UND HÖHENPLAN
PLANUMMER: 03771-1
GEMEINDE: Wasbek
FLUR: 6
HÖHENANGABE: 98
GEGENSTAND: Kruse
PROJEKT: B-Plan Nr. 11 der Gemeinde Wasbek
DIP.-ING. BERND TIPPEN
15254 Hasbek, Lindenstraße 11
Tel.: 0471 / 1796-0
Fax: 0471 / 1796-10
E-Mail: info@bts-berndtippen.de

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.10.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom 24.11.2003 bis zum 04.12.2003 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist nach § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentlichen Aushang in der Amtsverwaltung Aukrug vom 11.11.2003 bis zum 15.11.2003 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.02.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 03.12.2003 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.02.2004 bis zum 24.03.2004 während folgender Dienststunden Mo., Di. und Fr. 9.00-12.00 Uhr, Do. 7.00-13.00 Uhr und Di. 13.00-18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Amtsverwaltung Aukrug öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom 10.02.2004 bis zum 15.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Hierbei ist nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB-Novelle 2001 darauf hingewiesen worden, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt wurde.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.04.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wasbek, den 30. April 2004
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.04.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.04.2004 gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekanntzumachen.
Wasbek, den 30. April 2004
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom 04.05. bis zum 10.05.2004 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 18.05.2004 in Kraft getreten.
Wasbek, den 27. Mai 2004

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 10. Januar 2000 (GVBl. Schl.-H. S. 47ff) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.04.2004 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schulstraße / Bahnhofstraße“ der Gemeinde Wasbek für den Bereich nördlich der Bahnanlagen, westlich der „Schulstraße“, östlich der Grundstücksflächen Bahnhofstraße Haus-Nr. 24 + 24a, südlich der geplanten Wohnbebauung in Höhe des Grundstücks Bahnhofstraße Haus-Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Der katastermäßige Bestand am 14.04.2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Izehohe, den 27.04.04

Öffentl. best. Verm.-ing.

Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete (s. Teil B - Text)	§ 4 BauNVO
	Höchstzulässige Grundflächen (GR) mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugshöhe s. Teil B - Text)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Mindestgrundstücksgröße für Wohnbaugrundstücke	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO
	Satteldach / Walmdach / Pultdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Freihaltezone für Gartennutzung (keine Stellplätze, Carports, Garagen zulässig)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Hauptversorgungsleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Regenwasserleitung, unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Geh- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grundstückseinfahrt, max. 4,0 m breit	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Parkflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB
	Grünflächen, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Abstands- und Schutzgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Hecke zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Bemaßung in m	
	z.B. WA 1	Bezeichnung der Teilgebiete

PLANZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Zukünftig fortfallende Flurstücksgrenze	
	In Ausschnitt genommener Zuschnitt der Baugrundstücke	
	Sichtdreieck	

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. 2 - 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. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
 - In den Teilgebieten mit einem Vollgeschoss darf die Wandhöhe von maximal 4,0 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der an die überbaubare Fläche angrenzende Straßenverkehrsfläche, nicht überschritten werden. Als oberer Punkt der Wandhöhe wird entsprechend § 6 Abs. 4 LBO der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand gemessen.
 - In den allgemeinen Wohngebieten darf die Firsthöhe, und dies gilt auch für untergeordnete Bauteile, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, von maximal 10,0 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der an die überbaubare Fläche angrenzende Straßenverkehrsfläche, nicht überschritten werden.
- 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 Grundstücksschließung beträgt die höchstzulässige Grundfläche der vorgenannten baulichen Anlagen 150 m².
- Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

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)**

Freihaltezone für Gartennutzung
Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Stellplätze, Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Ein zusätzliches Ausgleichsfordernis ergibt sich aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 nicht. Der im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzte und zugeordnete Kompensationsbedarf bleibt unverändert.
- Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)**

Das anfallende Oberflächenwasser einschließlich des Wassers von Dachflächen ist auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der öffentlichen Parkflächen wird in straßenbegleitenden Mulden, die Bestandteil der Verkehrsflächen sind, bzw. flächenhaft in dem Straßenbegleitgrün zur Versickerung gebracht.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

- Begrünung der Grundstücke**
 - Auf den Hausgrundstücken ist pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen.
 - Von den auf den privaten Grundstücken zu pflanzenden Bäumen ist mindestens ein Laubbaum im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Befestigte Flächen**

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Einfriedigungen**
 - Maschendrahtzäune sind nur bis 0,90 m Höhe bezogen auf Fahrbahnoberkante in Verbindung mit lebenden Hecken und Holzläden zulässig.
 - Massive Einfriedigungen bis 0,30 m Höhe und Torpfeiler bis zu 0,90 m Höhe bezogen auf Fahrbahnoberkante sind zulässig, wenn sie im selben Material wie die Hauptbaukörper errichtet werden. Festverfügte Steinwälle sind unzulässig.
 - Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende Hecken, bis maximal 1,60 m Höhe, und offene Holzlatenzäune bis maximal 1,20 m Höhe, jeweils bezogen auf die Fahrbahnoberkante, zulässig.
 - In Aussicht genommene private Baugrundstücke, die mit ihrer seitlichen und / oder rückwärtigen Grundstücksgrenze direkt an öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ oder „Abstands- und Schutzgrün“ angrenzen, werden mit einem Zaun von 1,20 m Höhe bezogen auf die Geländeoberkante der Grünflächen eingefriedigt. Öffnungen jeglicher Art in diesen Einfriedigungen sind unzulässig.

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

zu II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

4. Nebenanlagen

- In allen Teilgebieten sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Flachdächern und mit flachgeneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 25° zulässig. Hierbei darf eine maximale Firsthöhe dieser Anlagen von 3,90 m bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante nicht überschritten werden.
- Bei Zusammenfassung von zwei oder mehr baulichen Anlagen zur Unterbringung der privaten Kraftfahrzeuge ist die Gesamtanlage durch Kletter- und Schlingpflanzen oder durch heimische Gehölze an mindestens zwei Seiten der Stellplatzanlage einzuzüchten und dauerhaft zu erhalten.

5. Sockelhöhen

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden werden mit mindestens 0,20 m und maximal 0,50 m über der Oberkante der an die vordere Grundstücksgrenze angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

6. 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.
- Krüppelwalmdächer für die Hauptgebäude und Friesendächer sind als Sonderdachform allgemein zulässig.
- In allen Teilgebieten sind die Dächer der Hauptgebäude in schwarzen, grünen, braunen oder roten Dachpfannen zu erstellen.

7. Antennenanlagen

Antennenanlagen auf den Dächern, an Gebäudeteilen und auf dem Grundstücksboden sind unzulässig. 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.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

SATZUNG DER GEMEINDE WASBEK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 „SCHULSTRASSE / BAHNHOFSTRASSE“

FÜR DEN BEREICH:
NÖRDLICH DER BAHNANLAGEN, WESTLICH DER „SCHULSTRASSE“,
ÖSTLICH DER GRUNDSTÜCKSFÄCHEN BAHNHOFSTRASSE HAUS-NR. 24 + 24a,
SÜDLICH DER GEPLANTEN WOHNBEBAUUNG IN HÖHE DES GRUNDSTÜCKS
BAHNHOFSTRASSE HAUS-NR. 26

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000



- SATZUNG -