

SATZUNG DER GEMEINDE WASBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „EHNDORFER STRASSE“

FÜR DAS GEBIET:
ZWISCHEN DER RANDBEBAUUNG EHNDORFER STRASSE NR. 5a + 7 UND 12a + 18, DER NÖRDLICHEN RANDBEBAUUNG ROTHENHÖRN NR. 1 - 11 UND DER RANDBEBAUUNG ARPSDORFER WEG



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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete (s. Text Ziffer I, 1.)	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Höchstzulässige Grundfläche mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Mindestbreite von Baugrundstücken	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
	Bauweise / Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	Abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Hauptfirstrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO
	Verkehrsfächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Einfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grünordnung	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB
	Öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Bäume und Sträucher zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Hecken zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB
	Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	GSt Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	M Abfallbehälterstandort	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallende baul. Anlagen	
	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	zukünftig fortfallende Flurstücksgrenze	
	In Aussicht genomener Zuschnitt der Baugrundstücke	
	Fahrbahn / Gehweg	
	Bemaßung in m	
	Sichtdreiecke	
III. Nachrichtliche Übernahme		
	Knick	§ 15b LNatSchG

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke - unzulässig.
- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen - unzulässig.

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

- In den Teilgebieten WA 1a, 1b + 1c, WA 2, WA 5 und WA 6 mit festgesetzter Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- In dem Teilgebiet WA 3 mit einer festgesetzten Einzel- und Doppelhausbebauung sind maximal vier Wohnungen zulässig.
- In dem Teilgebiet WA 4 mit einer festgesetzten Reihenhausbauung sind pro Reihenhauseinheit maximal eine Wohnung zulässig.

3. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In dem Teilgebiet WA 7 mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

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

- Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenen Flächen sind zum Schutz der Aalbekniedrigung jegliche bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO unzulässig.
- Zum Schutz der vorhandenen Knicks sind auf den Baugrundstücken in einer Tiefe von mindestens 10 - 18 cm Stammumfang in 3 x verplanter Baumstammqualität als Arten der umgebenden Knickvegetation zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Großbäume sind anzuerkennen.

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

In den Teilgebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind Stellplätze, Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

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

- Die von einer Bebauung freizuhaltenen Flächen sind als extensive Grünflächen als Bestandteil der Außenanlagen zu entwickeln.
- Auf den privaten Grundstücksflächen der Teilgebiete WA 1a + 1c, WA 2, WA 3, WA 4, WA 6 und WA 7 sind pro angefangene 400 m² ein Solitärgehölz mit einer Pflanzgröße von mindestens 10 - 18 cm Stammumfang in 3 x verplanter Baumstammqualität als Arten der umgebenden Knickvegetation zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Großbäume sind anzuerkennen.
- Der Wurzel- und Lebensraum der zur Erhaltung festgesetzten Bäume darf entsprechend der DIN 18920 höhenmäßig und in seiner Bodengestaltung nicht verändert werden.

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. Einfriedigungen

- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune und fest verputzte Steinwälle unzulässig.
- Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Ehndorfer Straße“ sind nur lebende Laubholzhecken oder Holzzaunzäune bis 1,20 m Höhe bezogen auf die Fahrbahnoberkante als Einfriedigungen zulässig. Im Bereich der Grundstückseinfahrten zur „Ehndorfer Straße“ sind die Einfriedigungen entsprechend den Sichtverhältnissen in ihrer Höhe anzupassen und bis auf 70 cm Höhe bezogen auf die Fahrbahnoberkante zu beschränken.

3. Sockelhöhen

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

4. Dächer

- In allen Teilgebieten sind geneigte Dächer als Sattel- oder Walmdach auszuführen. In den Teilgebieten WA 1a - 1c, WA 2, WA 5 und WA 6 sind die geneigten Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen.
- Für Garagen und Stellplätze mit Schutzdach (Carports) sind flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 25° zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.02.1997. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom 18.02. bis 05.03.1997 erfolgt.
Wasbek, den 11. Dez. 98
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30.10.1997 durchgeführt worden.
Wasbek, den 11. Dez. 98
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.12.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wasbek, den 11. Dez. 98
- Die Gemeindevertretung hat am 18.11.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Wasbek, den 11. Dez. 98

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.01.1998 bis zum 06.02.1998 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 23.12.1997 bis 07.01.1998 durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln örtlich bekannt gemacht worden.
Wasbek, den 11. Dez. 98
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Wasbek, den 11. Dez. 98
- Der katastermäßige Bestand am 20.03.1998 sowie die geographische Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
ltzheze, den 06. Aug. 1998
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.03.1997 und am 02.07.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wasbek, den 11. Dez. 98
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.03.1998 / 02.07.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.03.98 / 02.07.1998 gebilligt.
Wasbek, den 11. Dez. 98
- Die Änderungen des Bebauungsplanes durch die eingeschränkte Beteiligung wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung am 02.07.1998 beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde ebenfalls mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.07.1998 gebilligt.
Wasbek, den 11. Dez. 98
- Der Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB am 03.01.1998 dem Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde zur Genehmigung vorgelegt worden. Dieser hat mit Erlaß vom 02.02.1998, Az.: .../622-1/98 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.
Wasbek, den 11. Dez. 98
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Wasbek, den 11. Dez. 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. bis 06.02.1998 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) 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 mit dem 02.02.1998 in Kraft getreten.
Wasbek, den 07. Jan. 99

SATZUNG DER GEMEINDE WASBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „EHNDORFER STRASSE“

FÜR DAS GEBIET:
ZWISCHEN DER RANDBEBAUUNG EHNDORFER STRASSE NR. 5a + 7 UND 12a + 18, DER NÖRDLICHEN RANDBEBAUUNG ROTHENHÖRN NR. 1 - 11 UND DER RANDBEBAUUNG ARPSDORFER WEG

