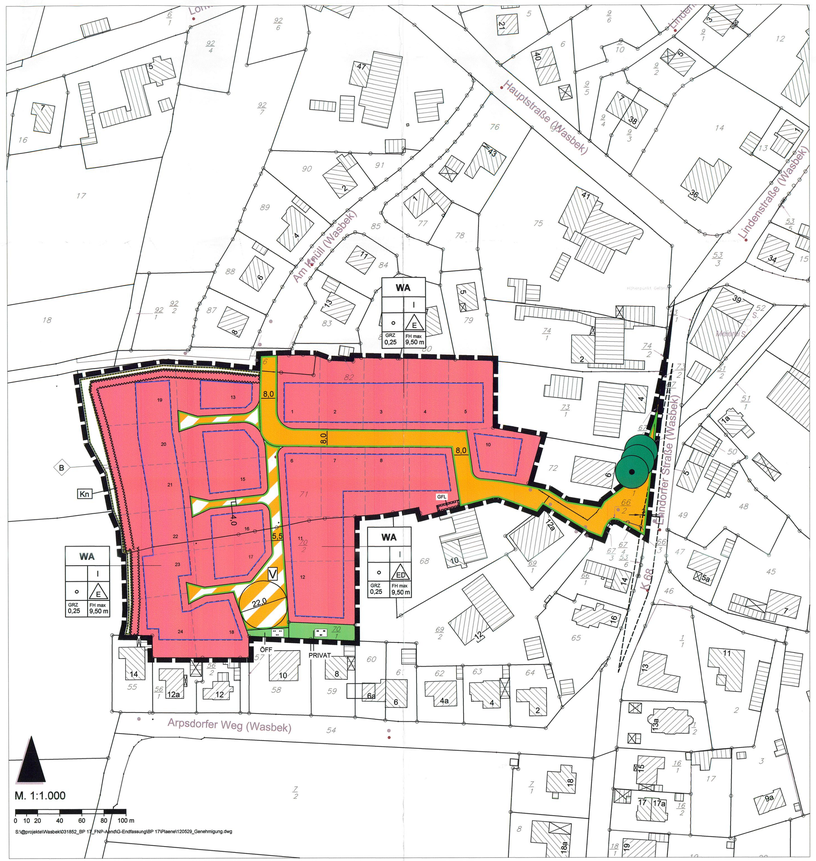
SATZUNG DER GEMEINDE WASBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 - "HOFSTELLE KÜHL"

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH "ARPSDORFER WEG", WESTLICH "EHNDORFER STRASSE", SÜDLICH "AM KNÜLL" UND ÖSTLICH "SIKKENGRABEN"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25 — Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

FH max. 9,5 m — Höchstzulässige Firsthöhe (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

O — Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

E — Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

ED — Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 23 BauNVO)
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

ÖFF — Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Abstandsgrün

PRIVAT — Private Grünflächen

Zweckbestimmung: Hausgarten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

Kn — Zweckbestimmung: Knickschutzstreifen

L — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Flurstückes 68 (§ 9 Abs. 11 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 "Hofstelle" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

B — Geschütztes Biotop (Knick) (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG)

Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

51/2 — Flurstücksbezeichnung

Vorhandene Flurstücksgrenze

Sichtdreieck

vorgeschlagene Grundstücksteilung

1 — Nummerierung der Grundstücke

GRZ 0,25 — Bemaßung in Metern

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 6 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Nebenanlagen ausgeschlossen.

1.3 Eingeschränkte Zulässigkeit von Garagen und Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen und Carports ausgeschlossen.

1.4 Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Das Mindestmaß für die Größe der einzelnen privaten Wohngrundstücke muss bei einer Einzelhausbebauung 550 m² und bei einer Doppelhausbebauung mind. 300 m² pro Doppelhaushälfte betragen.

1.5 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.6 Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte ist nur eine Zufahrt von maximal 4,50 m Breite zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 3 Nr. 2 BauNVO)

Für alle zulässigen Dachformen sind folgende max. bauliche Höhenentwicklungen einzuhalten:

max. zulässige Höhe Erdgeschoßrohfußboden: 0,40 m
max. zulässige Firsthöhe FH max.: 9,50 m

2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhenlage der Oberkante des fertig gestellten Abschnitts der Erschließungsstraße bzw. des Wohnweges.

I. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

3.1 Anpflanzen von Bäumen innerhalb von Straßenverkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mind. 5 Straßenbäume als Hochstamm, 3 x v., mit einem Stammumfang von 16-18 cm zur stadträumlichen Gliederung des Straßenraums zu pflanzen. Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von mind. 6 qm vorzusehen.

3.2 Anpflanzen von Sträuchern auf der öffentlichen Grünfläche

Auf der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche ist eine dichte, geschlossene Strauchpflanzung vorzunehmen. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher (2 x verpflanzt, je nach Art 60/100 oder 100/150) in einem Pflanzabstand von 1,50 x 1,50 m, diagonal versetzt zu pflanzen. Sträucher gleicher Art werden in Gruppen (5-7 Ex.) gepflanzt.
Es sind Pflanzenarten der Pflanzenliste in der Begründung zum Bebauungsplan zu verwenden.
Die Anlage von Wegen oder Zufahrten auf dieser Fläche ist nicht zulässig.

4. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5. Knickschutzstreifen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Knickschutzstreifen sind die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen oder Versiegelungen unzulässig. Der Knick ist grundstücksseitig am Knickfuss vor Beginn der Baufälligkeiten einzuzäunen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

6. Gestaltung der Doppelhäuser

Bei zwei aneinander gebauten Doppelhaushälften sind die bauliche Höhenentwicklung, die Dachneigung, Dachmaterialien und Dachfarbe sowie das Fassadenmaterial einheitlich auszuführen. Auf die Dachfläche zusätzlich montierte Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren sind von dieser Regelung ausgenommen.

7. Dachgestalt

7.1 Dachformen

Im gesamten Plangeltungsbereich sind nur geneigte Dächer zulässig.

Es sind nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer zulässig.

7.2 Dachdeckungsmaterialien

Es sind nur Dachdeckungsmaterialien in ortsüblichen Farben zulässig.

8. Materialien der Außenwände

Fassaden in Rundbohlenbauweise sowie Verglasungen aus verspiegelten Gläsern sind im gesamten Plangeltungsbereich nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.04.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 13.05.2009 durch Veröffentlichung im Internet sowie öffentlichen Aushang.

Wasbek, den 31.05.2012 — Nützel

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 31.05.2010 durchgeführt.

Wasbek, den 31.05.2012 — Nützel

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 28.05.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zusätzlich fand am 08.06.2010 ein Erörterungstermin im Gemeindebüro der Gemeinde Wasbek statt.

Wasbek, den 31.05.2012 — Nützel

4. Die Gemeindevertretung hat am 22.05.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wasbek, den 31.05.2012 — Nützel

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.08. bis 22.09.2011 während folgender Zeiten: Montag bis Donnerstag von 8.30 bis 17.00 Uhr und Freitag von 8.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Wasbek, den 31.05.2012 — Nützel

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 18.08.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wasbek, den 31.05.2012 — Nützel

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.12.2011 bis 06.01.2012 während folgender Zeiten: Montag bis Donnerstag von 8.30 bis 17.00 Uhr und Freitag von 8.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 08.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Wasbek, den 31.05.2012 — Nützel

8. Der katastermäßige Bestand am 18.04.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, den 30. Mai 2012 — Öffentlich bestellter Vermesser

9. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.03.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Wasbek, den 31.05.2012 — Nützel

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 21.03.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Wasbek, den 31.05.2012 — Nützel

11. (Ausfertigung:) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und diesem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

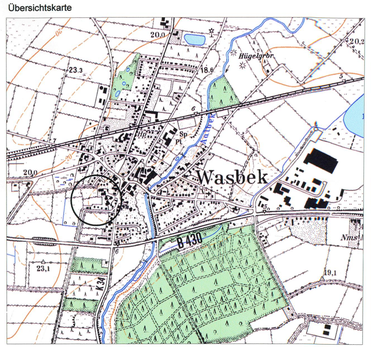
Wasbek, den 31.05.2012 — Nützel

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 08.06.2012 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, Entschädigungsansprüche 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 05.06.2012 in Kraft getreten.

Wasbek, den 20.06.2012 — Nützel

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) S-H) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.03.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Wasbek für den Bereich nördlich "Arpsdorfer Weg", westlich "Ehndorfer Straße", südlich "Am Knüll" und östlich "Sikkengraben", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Übersichtskarte



SATZUNG DER GEMEINDE WASBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 - "HOFSTELLE KÜHL"

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH "ARPSDORFER WEG", WESTLICH "EHNDORFER STRASSE", SÜDLICH "AM KNÜLL" UND ÖSTLICH "SIKKENGRABEN"

BEARBEITUNGSPHASE: GENEHMIGUNG	PROJEKT-NR.: 031852	PROJEKTBEARBEITER: ISENSEE/ PETERS

AC PLANERGRUPPE
STADTPLANER I ARCHITEKTEN I LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Itzehoe I Rostock | post@ac-planergruppe.de | www.ac-planergruppe.de