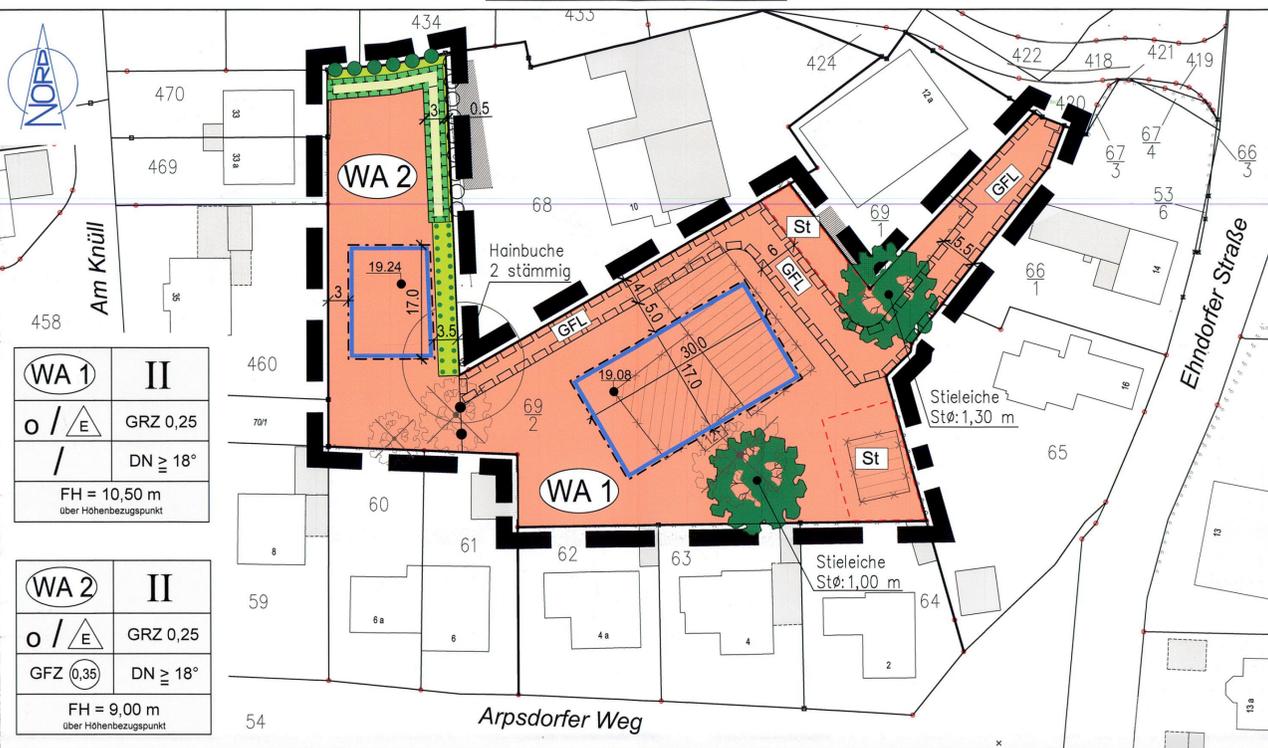


PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. 2017 I S. 1063)

Gemarkung Wasbek, Flur 10



WA 1	II
O / E	GRZ 0,25
/	DN ≥ 18°
FH = 10,50 m über Höhenbezugspunkt	

WA 2	II
O / E	GRZ 0,25
GFZ 0,35	DN ≥ 18°
FH = 9,00 m über Höhenbezugspunkt	

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
	Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß: Firsthöhe z.B. FH 9,00 m über Höhenbezugspunkt z. B. 12a Höhenbezugspunkt
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
	Dachneigung der Hauptgebäude größer oder gleich 18° (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Knickschutzstreifen, Grundnutzung: Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE								
	Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)								
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Grundnutzung: Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und § 9 Abs. 6 BauGB								
15. Sonstige Planzeichen									
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)								
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)								
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Angabe der Nutzungsberechtigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)								
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)								
	Erhaltung des Knickbestandes nach § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG								
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER									
	Flurstücksbezeichnung								
	Flurstücksgrenze								
	künftig entfallende bauliche Anlagen								
	künftig entfallender Baum innerhalb des Geltungsbereichs								
	zu erhaltener Baum außerhalb des Geltungsbereichs								
	zu erhaltener Knick außerhalb des Geltungsbereichs								
	Abstand in Meter								
IV. NUTZUNGSCHABLONE									
<table border="1"> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>Grundflächenzahl (GRZ)</td> </tr> <tr> <td>Geschossflächenzahl (GFZ)</td> <td>Dachneigung</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt</td> </tr> </table>	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Dachneigung	Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt		
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse								
Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)								
Geschossflächenzahl (GFZ)	Dachneigung								
Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt									

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6, § 19 BauNVO)

a) Die GFL-Fläche ist bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.

b) Die Flächen von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.

c) Eine Überschreitung der Baugrenzen für die Anlage von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude ist bis zu 5 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen, zulässig. Eine Überschreitung durch andere Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

d) Von den in der Planzeichnung angegebenen Höhenbeschränkungen (FH) sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen.

3. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkte für die maximal festgesetzten Firsthöhen sind die in der Planzeichnung für das WA 1 und WA 2 festgesetzten Höhenbezugspunkte (HBP).

4. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Einzelhäuser mit einem Wohngebäude zulässig.

5. Abstandstiefen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Für Terrassen und Überdachungen von Freisitzen ist - abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 der Landesbauordnung (LBO) - ein Mindestabstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

06. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des WA 1 sind maximal zehn Wohnungen, innerhalb des WA 2 max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

7. Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 BauNVO)

Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach.

8. Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

a) Die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG an der Nord- und Ostseite des WA 2 geschützten Knicks sind zu erhalten und dürfen nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

b) Innerhalb der festgesetzten Knickschutzstreifen ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

a) Die in der Planzeichnung kenntlich gemachte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) ist festgesetzt mit einer Mindestbreite von 4,00 m zugunsten des WA 2 und der privaten und öffentlichen Ver- und Entsorger.

b) Auf die Erschließung über die in der Planzeichnung festgesetzte GFL-Fläche kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise verzichtet werden, wenn durch abweichende Grundstücksteilung eine abweichende Erschließung erforderlich wird und/oder die Erschließung des WA 2 in anderer Weise baurechtlich gesichert ist.

11. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

a) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch jeweils mindestens 3 einheimische Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Drahtballen, Stammumfang 14 - 16 cm zu ersetzen.

Als Ersatzbäume werden die folgenden Arten empfohlen:

Acer campestre 'Eisrijk'	-	Feld-Ahorn
Malus silvestris	-	Apfelbaum
Pyrus pyrastris	-	Birnbaum
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Hainbuche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere

b) Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

1. Stellplätze/Garagen

Im WA 1 ist mindestens ein Stellplatz oder eine Garage, im WA 2 sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen pro Wohnung auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur in dem Umfang zulässig, in dem der Zugang zum Grundstück und die Nutzungen innerhalb des Plangebietes ausreichend erkennbar sind. Eine über das Plangebiet ausstrahlende Sichtwirkung ist nicht zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie mit festen oder beweglichen Lichtstrahlern sind unzulässig.

C. Hinweise

1. Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Daher ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

2. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde anzuzeigen.

3. Landwirtschaftliche Immissionen

In der Nähe des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

4. Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind nachfolgende Fristen für das Plangebiet zu beachten, innerhalb derer Eingriffe unzulässig sind:

Beseitigung von Gehölzen: 01. März bis 31. August

Gebäudeabbrüche: 01. März bis 31. August wegen Brutvögeln
01. Dezember bis 31. August wegen Fledermäusen

5. Knickschutz

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531/04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

6. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Für die Beseitigung von zwei ortsbildprägenden Bäumen sind innerhalb des Plangebietes insgesamt 4 einheimische Laubbäume als Ausgleich zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Drahtballen, Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen.

Als Gartenbäume werden die folgenden Arten empfohlen:

Acer campestre 'Eisrijk'	-	Feld-Ahorn
Malus silvestris	-	Apfelbaum
Pyrus pyrastris	-	Birnbaum
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Hainbuche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung eines 20 m langen Knickabschnittes werden im Plangebiet selbst Knickschutzstreifen auf einer Fläche von 117 m² angelegt; der Knickabschnitt im Norden aufgewertet und 3,5 m dem Knick-Okokonto 'OE_Knick_Vierkamp' in der Stadt Neumünster zugeordnet.

Für die Beeinträchtigung der Fledermäuse sind 4 Fledermauskästen in den zu erhaltenden Bäumen sowie ein Fledermausquartier an dem zukünftigen Gebäude innerhalb des WA 1 zu installieren (Empfehlung: siehe Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 07. Juni 2018, Seite 25).

3. Baumpflege

Die zweistämmige Hainbuche im Südosten des WA 2 außerhalb des Geltungsbereiches erhält, soweit der Eigentümer des Baumes dazu seine Zustimmung erteilt, einen fachmännischen Pflegeschnitt dahingehend, dass der nordwestlich in das Plangebiet hineinragende Ast zurückgeschnitten wird.

4. Bodenschutz

Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB, § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG, u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG, u. a. § 2 und § 6) zu beachten.

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.09.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.09.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Neumünster, den 29.09.2018



[Signature]
Bürgermeister

Neumünster, den 29.09.2018



[Signature]
Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 21 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 30.09.2018 öffentlich 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 30.09.2018 in Kraft getreten.

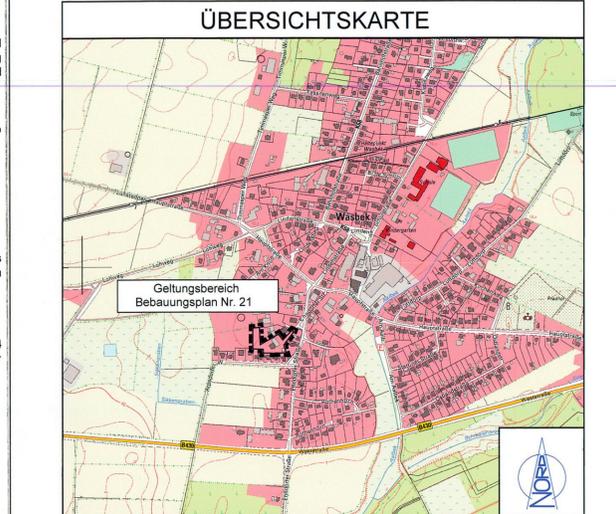
Neumünster, den 08.10.2018



[Signature]
Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE WASBEK KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21

'Westlich Ehndorfer Straße'
Zwischen den Grundstücken 'Ehndorfer Straße 10 und 12 a' im Norden, 'Ehndorfer Straße 14 und 16' im Osten, 'Arpsdorfer Weg 2 bis 6 a' im Süden und 'Am Knüll 33 bis 35' im Westen



Büro für Bauleitplanung
Kronberg 33, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.09.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.12.2017. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 02.03.2018 bis 07.04.2018 erfolgt.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.12.2017 wurde nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) von der frühzeitigen Unterrichtung abgesehen.
- Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
- Die Gemeindevertretung hat am 04.07.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.07.2018 bis 31.08.2018 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 16.07.2018 bis 06.09.2018 örtlich bekannt gemacht. Zusätzlich wurde der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen unter www.wasbek.de am 30.07.2018 ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
- Der katastermäßige Bestand am 05.10.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, den 22.10.2018



[Signature]
Bürgermeister



Dipl.-Ing. Carsten de Vries (Obv)