

Satzung der Gemeinde Wasbek, Kreis Rendsburg-Eckernförde, über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortsmitte“

Für das Gebiet: Zwischen dem Grundstück Schulstraße 6 im Norden, dem Aalbek im Osten, den Grundstücken Schulstraße 2 bis 4 sowie Hauptstraße 28a bis 30 im Westen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.06.2019 folgende Satzung der Gemeinde Wasbek über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, für das Gebiet „zwischen dem Grundstück Schulstraße 6 im Norden, dem Aalbek im Osten, den Grundstücken Schulstraße 2 bis 4 sowie Hauptstraße 28a bis 30 im Westen“, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, erlassen.

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Teil A: Planzeichnung M 1 : 500



Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1, § 4 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in den Baufächern 1 bis 8 (BFL 1 bis BFL 8) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Bahnerbaugebietes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden und Mindestgrundstückgröße** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3, 6 BauGB)

2.1. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus (E) zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist in Doppelhäusern (D) maximal eine (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

2.2. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in den Baufächern 1 bis 8 (BFL 1 bis BFL 8) nur Grundstückgrößen von mindestens 500 m² zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

3.1. Gebäudehöhe (GH): In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max.) durch die Höhenangabe über Normal Null (ü. NN.), festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Giebeln und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

3.2. Traufhöhe (TH): In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden in den Baufächern 1 bis 8 (BFL 1 bis BFL 8) beidseitig (beide Traufseiten) die maximale Traufhöhe (TH max.) über Normal Null (ü. NN.), festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenwand).
- Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)

4.1. Fassaden: In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist für mindestens 80 % der fenesterlosen Fassaden nur Sichtmauerwerk in den Farben Rot, Rotbraun, Gelb und Antrazit zulässig. An den Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig.

4.2. Dachneigungen: Als Dachneigungen für Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Schwarz, Antrazit und Grau zulässig. Glasierete Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig. Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachmaterialien und Farben zulässig.

4.3. Dachneigung: In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dachneigungen von 22° bis 48° zulässig. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch flacher geneigte Dächer (Dachneigung < 22°) und Flachdächer zulässig.

4.4. Solar- und Photovoltaikanlagen: Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

4.5. Oberirdische Lagerbehälter und Leitungen: Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) sowie oberirdische Leitungen sind auf den Grundstücksflächen nicht zulässig.
- Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO i.V.m. § 84 LBO S.-H.; sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)

5.1. Pro Wohnung sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in den Baufächern 1 bis 8 (BFL 1 bis BFL 8) mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu realisieren. Pro Wohnung ist in der Baufäche 9 (BFL 9) mindestens ein Stellplatz auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen.

5.2. Der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (Carports) bzw. Garagen und der Straßenverkehrsfläche bzw. den privaten Erschließungswegen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) muss in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens 5,00 m betragen.

5.3. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in der Baufäche 9 (BFL 9) die folgenden baulichen Anlagen nur innerhalb der festzulegenden Grundstücksgrenzen (Bauzonen) sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und die verfahrensfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO.

5.4. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen in den Baufächern 1 bis 8 (BFL 1 bis BFL 8) pro Grundstück die folgenden baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 120 m² errichtet werden: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen und die verfahrensfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO.

Im Falle einer Doppelhausbauweise dürfen in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in den Baufächern 7 und 8 (BFL 7 und BFL 8) pro Doppelhaushälfte die folgenden baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 120 m² errichtet werden: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen und die verfahrensfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist in der Baufäche 9 (BFL 9) eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen und die verfahrensfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO sowie Gemeinschaftsanlagen bis zu einer Grundflächenanzahl von 0,8 zulässig.
- Grünordnung** (§ 9 BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG und § 1 BauGB)

6.1. Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung:

 - Einzelbaumplantagen: An den festgesetzten Standorten im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sowie innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und auf dem Grundstück in der Baufäche 9 (BFL 9) sind Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist folgende Pflanzqualität zu wählen: Hochstamm, dreimal verpflanzt (Dv), 15-18 cm Stammumfang, im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sowie im Bereich der Baufäche 9 können die Baumstandorte um maximal 3,00 m verschoben werden. Der offen herzustellende Baumstandort muss eine Mindestgröße von 6 m³ haben. Es ist von den folgenden Baumarten eine Baumart auszuwählen: Hartholz (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Baumhasel (Corylus colurna), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Mehlbeere (Sorbus aria).
 - Pflanzung von Hecken: Die Hecke ist einseitig mit einheimischen und standortgerechten Gehölzarten wie Heibuche, Weißdorn, Feldahorn oder Rotröhche zu bepflanzen. Es sind zwei Pflanzen je laufenden Meter zu setzen. Es ist für die Sträucher die folgende Pflanzqualität zu wählen: zweimal verpflanzt, 3 - 5 Trieb, ohne Ballen, 60 - 100 cm. Die Hecken sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen von Gehölzen sind gleichartige Ersatzpflanzen vorzunehmen. Die Unterhaltung der Pflanzung als geschnittene Hecke ist zulässig.

6.2. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern: Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zwischen der nördlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und der öffentlichen Grundfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind die vorhandenen Bäume und Sträucher in ihrer Eigenart zu erhalten. Zum Schutz der Bäume und Sträucher ist die Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern durch einen Zaun den privaten Grundstücken gegenüber abzugrenzen.

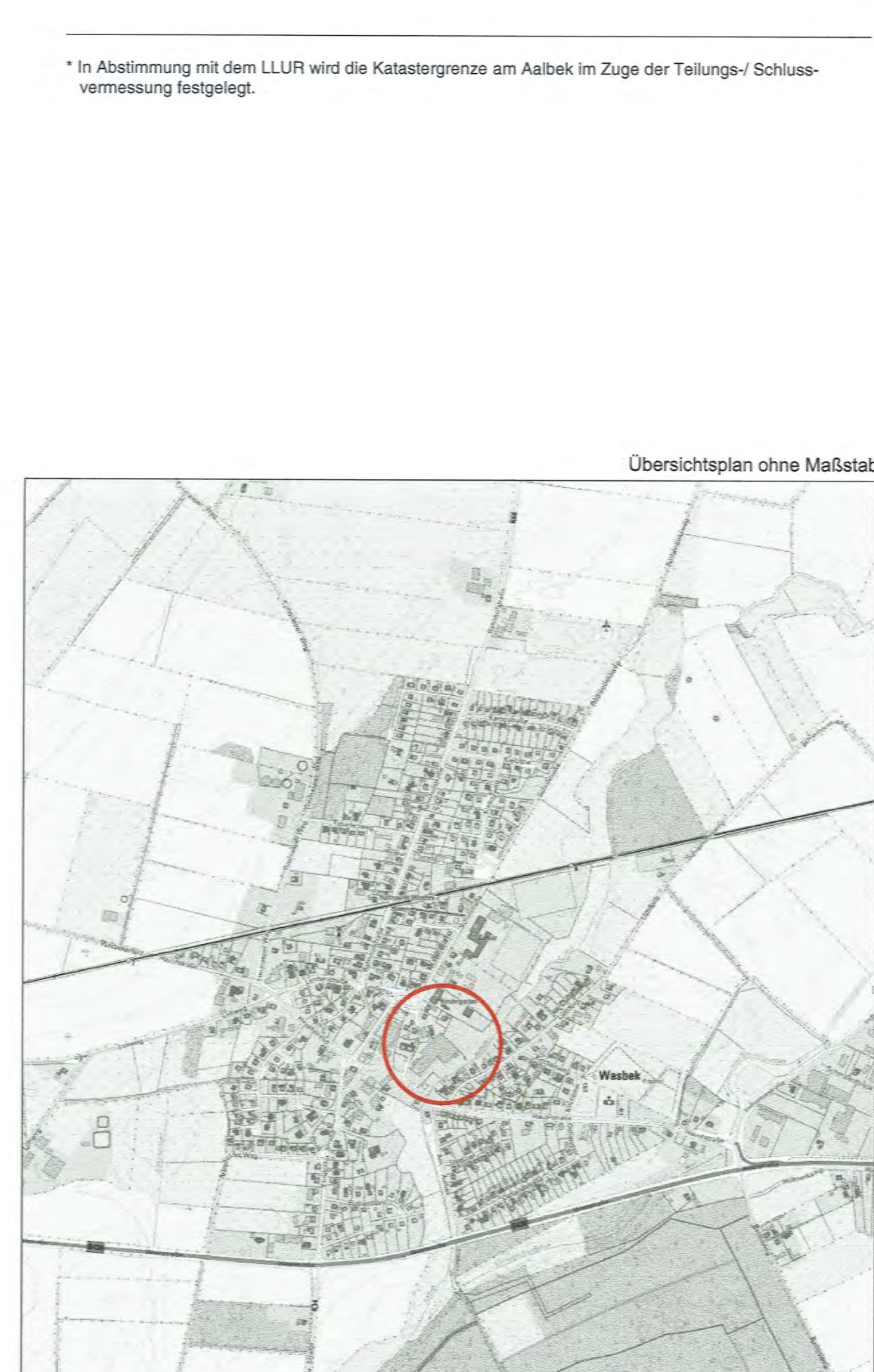
Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern entlang des Gewässers „Aalbek“ sind die vorhandenen Bäume und Sträucher in ihrer Eigenart zu erhalten. Sie dürfen vom zuständigen Wasser- und Bodenverband in einem Rhythmus von 5 Jahren auf den Stock gesetzt werden.
- Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1a BauGB): Für die Entdeckung des im Geltungsbereich liegenden Knicks ist die folgende Knickneuanlage zu genehmigen: „Knick-Peissen-1“, Flurstück 62, Flur 4, Gemarkung Peissen, 70 m
- Hinweise**

7.1. Hinweise zum Denkmalschutz: Wer Kulturdenkmale entdeckt, z.B. bei Erdarbeiten, hat dies unverzüglich der oberen Denkmalschutzbehörde, d.h. dem Archäologischen Landesamt in Schleswig, mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer oder die Eigentümerinnen und die Besitzer oder die Besitzerinnen 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. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreten eines Vertreters der oberen Denkmalschutzbehörde in einem unveränderten Zustand zu erhalten (siehe § 16 Denkmalschutzgesetz).

7.2. Hinweis zum Anterschutz: Gehölze dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) beschnitten werden.

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.06.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln vom 30.01.2018 bis zum 28.02.2018 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Einwohnerversammlung am 18.04.2018 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB am 12.07.2018 über die Planung und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 12.12.2018 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.01.2019 bis 08.02.2019 während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Neumünster, Brachenrieder Str. 1-3, montags bis donnerstags von 8:30 Uhr bis 17:00 Uhr und freitags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln am 21.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planzeichnung und des Textes nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.wasbek.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB am 18.02.2019 über die Planung und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand am 07.06.2019 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 angenommen.
- Die Gemeindevertretung hat die abgeordneten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 12.06.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mit dem Beschluss vom 12.06.2019 bekannt gemacht.
- Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.06.2019 als Sitzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- (Ausfertigung) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist ab dem 02.07.2019 in Kraft getreten.



Satzung der Gemeinde Wasbek, Kreis Rendsburg-Eckernförde, über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortsmitte“

Für das Gebiet „zwischen dem Grundstück Schulstraße 6 im Norden, dem Aalbek im Osten, den Grundstücken Schulstraße 2 bis 4 sowie Hauptstraße 28a bis 30 im Westen“

Beauftragte: 15.04.2018, 04.07.2018, 26.09.2018, 28.11.2018, 12.12.2018, 11.04.2019, 12.06.2019

B2K ARCHITECTEN UND STADTPLANER
KÜHL-KÖRNER-GUNDELACH PARTNER mbH
SCHLEIERBECK 10 · 24108 KIEL · FON: 0431 987460
INFO@B2K-ARCHITECTEN.DE · WWW.B2K-ARCHITECTEN.DE

Gebäude: Lage Inhalt und Funktion Stiller Baubestand Verhältnisse vor Baubeginn Bestehende Verhältnisse vor Baubeginn

Stand des Verfahrens: § 1 (1) BauGB § 1 (2) BauGB § 1 (3) BauGB § 1 (4) BauGB § 1 (5) BauGB § 1 (6) BauGB § 1 (7) BauGB § 1 (8) BauGB