Satzung der Gemeinde Nordhackstedt über den Bebauungsplan Nr. 3, "Wiesenweg"

Präambel: Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Nordhackstedt über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wiesenweg" für das Gebiet nördlich des Wiesenweges, westlich der Ortsstraße und südlich der Höruper Straße, umfassend einen Teil des Flurstückes 1/12, Flur 9, Gemarkung 1104, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 1000

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,35 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O — Offene Bauweise

E — Nur Einzelhäuser zulässig

FH 7,50 m — maximal zulässige Firsthöhe

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich"

P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Öffentlicher Parkplatz"

Straßenbegrenzungslinie

Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Abwasser

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Ö — Öffentliche Grünflächen

Schutz, Pflege,Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtzschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

RRB — Wasserflächen, Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen

Vorhandener Schachtdeckel mit Höhenangabe über NHN (Bezugspunkt)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

12 — Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

12 — vorhandene Gebäude

~ 785 m² — vorgeschlagene Grundstücksaufteilung mit Grundstücksgröße und Grundstücksnummer

7,5 m / 7,5 — Bemaßungen in Meter

a / b — unterirdische Leitungen:
a) Gasleitung (ø 250 mm), Fernwärmeleitung (Doppelrohr DN 100), Glasfaserleitung
b) Fernwärmeleitung (Doppelrohr DN 32), Glasfaserleitung

Fahrbahnrand (Asphalt), Vermessung: 31.01.2018

Baum mit Stammdurchmesser (entfallend), Vermessung 31.01.2018

Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

(1) Zulässig sind: Wohngebäude; die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe.

(3) Nicht zulässig sind Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

(1) Die zulässige Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) wird für jedes Einzelgrundstück unter Bezug auf Normalhöhennull-Höhen (NHN) mit einem Wertepaar „von ... m NHN bis ... m NHN" wie folgt festgesetzt:

Grundstück	urspr. Gelände i. M. m NHN	Oberkante Fertigfußboden (OKFF) in m NHN
Nr. 1 und 2:	11,70	12,30 - 12,50
Nr. 3 und 4:	11,85	12,45 - 12,65
Nr. 5 und 6:	11,70	12,30 - 12,50
Nr. 7 und 8:	11,60	12,20 - 12,40

(2) Bezugspunkt für die Bestimmung der Oberkante des Fertigfußboden (OKFF) ist die Oberkante des Deckels des Schmutzwasserschachtes im Wiesenweg (+ 12,32 m NHN).

(3) Die zulässige Firsthöhe wird über der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des jeweiligen Gebäudes gemessen.

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

(1) Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind je Wohngebäude höchstens eine Wohneinheit zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind höchstens eine Wohneinheit je abgeschlossene 300 m² Grundstückfläche zulässig.

4. Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

(1) Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind nur Wohngebäude für Menschen mit einem besonderem Bedarf an einer barrierefreien und altersgerechten Wohnung zulässig. Die betreffenden Wohnungen müssen ohne die Benutzung von Treppen zugänglich sein und eine rollstuhlgerechte Grundrissorganisation und Wohnungsausstattung aufweisen.

5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

(1) Nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. den an das Grundstück angrenzenden Straßen und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Zufahrten und Zuwegungen.

(3) Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen sind im Geltungsbereich zulässig.

6. Anschluss der Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(1) Für jedes Grundstück ist maximal eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,5 m zulässig.

7. Aufschüttung im Bereich der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
(1) Auf den Grundstücken dürfen Aufschüttungen im Bereich der Wohngebäude und Terrassen bis zur Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) erfolgen.

8. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
(1) Die Flächen mit der Bezeichnung "L" sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

9. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Die öffentlichen Grünflächen sind durch Ansaat mit Regiosaatgut / autochthonem Saatgut mit Kräuteranteil zu begrünen.

(2) Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Wiese durch die Einsaat mit regionalem Saatgut zu entwickeln. Die Fläche ist zum Schutz vor Einflüssen aus dem Wohngebiet einzuzäunen.

(3) Die auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entstandene Wiese ist mindestens zweimal und höchstens dreimal im Jahr zu mähen.

(4) Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind drei heimische Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBauO S-H)

(1) Außenwandflächen sind nur in den Farbtönen rot, rot-braun, braun, ocker, beige, gelb, blau, grau und weiß zulässig. Die Farbtöne grün, lila, orange, rosa / pink, türkis und neonfarben sowie hochglänzende, stark reflektierende oder spiegelnde Materialien, von denen Reflexionen mit Blendwirkungen ausgehen, sind bei Außenwandflächen unzulässig, ausgenommen hiervon sind Glasfassaden.

(2) Dächer sind nur als Satteldach, Schleppdach, Walmdach und Krüppelwalmdach zulässig. Satteldächer, Schleppdächer und Walmdächer sind mit einer Dachneigung von 20°- 45° zulässig, Krüppelwalmdächer sind mit einer Dachneigung von 20°- 50° zulässig.

(3) Für die Dacheindeckung sind nur die Farbtöne rot, rot-braun, braun, anthrazit und schwarz zulässig. Hochglänzende, stark reflektierende oder spiegelnde Materialien, von denen Reflexionen mit Blendwirkungen ausgehen, sind unzulässig. Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und sonstige Nebenanlagen sind auch als Flachdach zulässig.

(4) Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind als zusammenhängend rechteckige Fläche auszubilden und dürfen die äußeren Begrenzungen der Dachflächen nicht überragen. Die Oberfläche der Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung müssen parallel zur Dachfläche liegen. Einfassungsprofile dürfen nicht farblich abgesetzt werden und sind nur flächenbündig zulässig.

(5) Nebengebäude sind in Größe dem Hauptgebäude unterzuordnen. Hinsichtlich der verwendeten Materialien und der Farbgebung sind Nebengebäude an das Hauptgebäude anzupassen, ausgenommen hiervon sind überdachet Stellplätze (Carports) in Holzbauweise.

(6) Werbeanlagen und Warenautomaten sind in den Baugebieten WA 1 und WA 2 nicht zulässig.

(7) Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze dürfen eine Höhe von max. 0,80 m nicht überschreiten. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Oberkannte der Erschließungsstraße.

(8) Wintergärten sind zulässig als Anbau an das Hauptgebäude in Holz-, Metall- oder Kunststoffbauweise mit Glasausfachungen. Die maximale Grundfläche beträgt 30 m².

Hinweise

Denkmalpflege:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Ver- und Entsorgungsanlagen:
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Gehölzrodungen:
Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit vom 01.10. - 28./29.02. eines Jahres und nur unter Berücksichtigung des Artenschutzes durchgeführt werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **25.09.2017** . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ..... .

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am **05.02.2018** durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am **08.02.2018** zur Abgabe einer Stellungsnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am..... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 "Wiesenweg" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienstzeiten des Amtes Arensharde (§ 3 Abs. 2 BauGB) öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungsnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... im Amtsblatt des Amtes Schafflund ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Ab. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-schafflund.de" ins Internet eingestellt.

....
Ort, Datum, Siegelabdruck Amt/Gemeinde

6. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienstzeiten des Amtes Schafflund erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... im Amtsblatt des Amtes Schafflund ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Ab. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-schafflund.de" ins Internet eingestellt.

7. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrische Festlegungen der neuen städtbaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

....
Ort, Datum, Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungingenieur

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

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

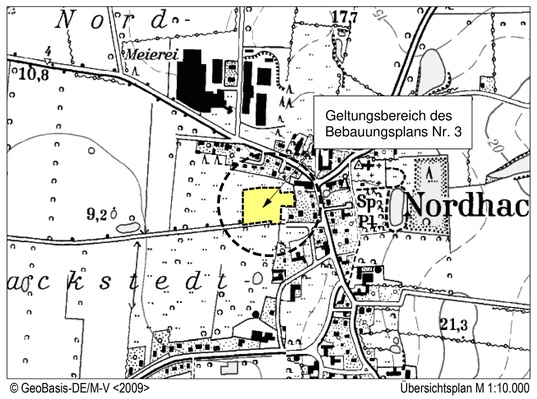
....
Ort, Datum, Siegelabdruck Bürgermeister

10. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertig und ist bekannt zu machen.

....
Ort, Datum, Siegelabdruck Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 3 "Wiesenweg" durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am .....in Kraft getreten.

....
Ort, Datum, Siegelabdruck Bürgermeister



© GeoBasis-DE/M-V <2009> Übersichtsplan M 1:10.000

Gemeinde Nordhackstedt Kreis Schleswig-Flensburg

Bebauungsplan Nr. 3 "Wiesenweg"

Entwurf für die öffentliche Auslegung

Ausgelegt vom ..... bis .....
(Datum) (Datum)

Stand: 09.10.2018

Planungsgruppe OLAF Bonn-Kölnerwaye®
Regionalentwicklung
Stadtplanung
Ortsentwicklung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Süderstr. 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 0 48 47 - 980
Fax: 0 48 47 - 483
e-mail: info@olaf.de

Projekt-Nr. : 30 639