

Satzung der Gemeinde Holtsee über den Bebauungsplan Nr. 12

für das Gebiet östlich der Straße Ekburg und nördlich der Straße Ecke

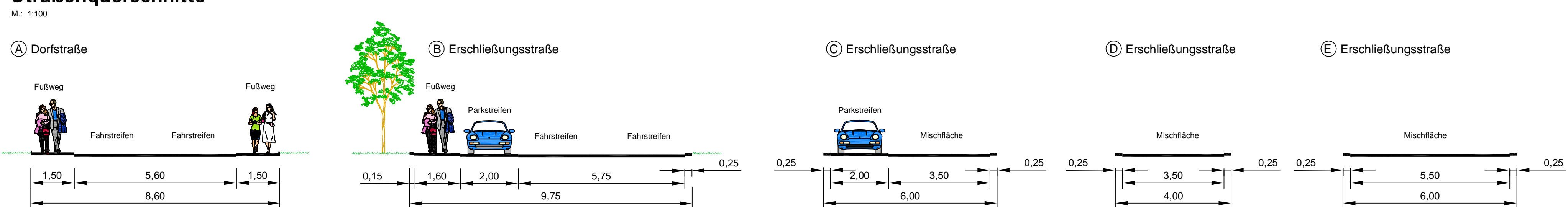
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 09.12.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet östlich der Straße Ekburg und nördlich der Straße Ecke, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990/2013.

Planzeichnung -Teil A-



Straßenquerschnitte



Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen

WA Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.12 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

0,25 Grundflächenzahl (GRZ)

I Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

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

E Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

V Verkehrsberuhigter Bereich

A Fußgängerbereich

▲ Einfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G Öffentliche Grünfläche

V Verkehrsgrün

G Private Grünfläche

G Garten

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

● Einzelbäume anpflanzen

● Einzelbäume erhalten

● Knick anpflanzen

● Knick erhalten

Sonstige Planzeichen

LV Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

M Müllbehältersammelplatz (zur Abholung) zu Gunsten der Grundstücke an der Erschließungsstraße E

II. Nachrichtliche Übernahme

O.D. Ortsdurchfahrtsgrenze § 19 StrWeg S-H

D Archäologisches Denkmal § 1 DSchG

III. Darstellung ohne Normcharakter

■ Vorhandene Gebäude

✕ Gebäude, künftig fortfallend

- - - Grundstücksgrenzen

7/7 Flurstücksbezeichnung

▭ Böschung

▨ Sichtflächen

Text - Teil B -

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die gemäß Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

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

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8 m.
Die Gebäudehöhe hat als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

Bei Nebenanlagen sowie Garagen und Carports mit Flachdach ist die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 3,00 m ab Oberkante Gelände begrenzt.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 m² festgesetzt.

4. Begrenzung der Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es ist eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig.
Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) / Stellplätze / Garagen (§ 12 BauNVO)

5.1 Zulässig sind nur Anlagen zur Gartengestaltung, -nutzung und -bewirtschaftung.

Die Größe der Nebenanlagen je Baugrundstück ist auf 30 m³ begrenzt.

In Vorgartengebieten sind bauliche Nebenanlagen unzulässig. Der Vorgartenbereich ist ein 3,00 m breiter Streifen auf dem Grundstück, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie bzw. Grenze zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einfriedungen und Standflächen für Müllbehälter und Müllboxen.

5.2 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur zulässig in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den durch § 6 LBO freizuhaltenden seitlichen Abstandsflächen, darüber hinaus in einem Abstand von 3,00 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt je Wohngebäude zulässig. Die maximale Breite beträgt 5,00 m.

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)

6.1 Dachgestaltung
Es sind nur gereigte Dächer mit einer Dachneigung von 22 bis 50 Grad zulässig. Für Grasdächer ist auch eine Dachneigung von 15 bis 25 Grad zulässig.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind von den vorstehenden Bestimmungen ausgenommen.

Dachgauben und Loggien sind nur bis 4,00 m Länge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Organg (seitliche, senkrechte Begrenzung der betroffenen Dachfläche) entfernt sein.

Staffelgeschosse sind ausgeschlossen.

6.2 Farben der Dachindeckung
Bei geneigten Dächern sind nur rote, schwarze, dunkelbraune, dunkelgrüne und dunkelgraue Pfannen- und Schieferendeckungen, Eindeckungen in Glas und Gras sowie Solaranlagen zulässig.

Für Garagen und Carports mit Flachdächern gelten vorgenannte Bestimmungen nicht.

6.3 Außenwandgestaltung
Als Außenwandmaterialien sind nur Mauerwerk, Holz und Glas zulässig.

Holzfassaden müssen aus besäumten Brettern und Bohlen hergestellt werden. Fassaden aus runden Blockbohlen sind ausgeschlossen.

Garagen, angebaut oder freistehend, erhalten bei Mauerwerk die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.

Nebenanlagen sind von den vorstehenden Vorschriften ausgenommen.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, 25a BauGB)

7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig. Ausgenommen sind die Flächen für Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO – Schleswig-Holstein.

7.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die vorhandenen Knicks sind nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützt und unterliegen der periodischen Knickpflege. Sie werden gesichert und sind dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten. Zum Schutz der Knicks und Überhälter sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind den Knicks ungenutzte Pufferstreifen als Knickschutzstreifen vorzulagern, die mind. einen Abstand von 2,00 m zum Knickfuß aufweisen und von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

7.3 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
Grünflächen, auf denen ein Anpflanzungsgebot von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern (1 Pflanze/m²) und je 400 m² mit einem heimischen, standortgerechten Baum I. Ordnung (Stammumfang mindestens 10 - 12 cm) zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Die neu anzupflanzenden Knicks sind nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützt und unterliegen der periodischen Knickpflege. Sie werden gesichert und sind dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten. Zum Schutz der Knicks und Überhälter sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind den Knicks ungenutzte Pufferstreifen als Knickschutzstreifen vorzulagern, die mind. einen Abstand von 2,00 m zum Knickfuß aufweisen und von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

7.4 Anpflanzungen von Straßenbäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
Die Straßenbäume sind in der Qualität H, 3xv, STU 16-18 cm herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

7.5 Anpflanzungen von Knicks (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
Für den Knick ist ein Erdwall von 3 m Breite und 1,3 m Höhe zu erstellen. Dieser ist zweifelhig mit heimischen Laubgehölzen (25 Pflanzen auf 10 lfd. m) zu bepflanzen; alle 50 m ist ein Überhälter mindestens der Qualität H, 3xv, 14-16 STU zu setzen und dauernd zu erhalten.

7.4 Anpflanzungen von Straßenbäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
Die Straßenbäume sind in der Qualität H, 3xv, STU 16-18 cm herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

7.5 Anpflanzungen von Knicks (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
Für den Knick ist ein Erdwall von 3 m Breite und 1,3 m Höhe zu erstellen. Dieser ist zweifelhig mit heimischen Laubgehölzen (25 Pflanzen auf 10 lfd. m) zu bepflanzen; alle 50 m ist ein Überhälter mindestens der Qualität H, 3xv, 14-16 STU zu setzen und dauernd zu erhalten.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Archäologische Kulturdenkmäler
Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Hinweise

1. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe sind über die Verrechnung mit dem privaten Ökokonto „Gut Hohenstein“ mit 5.113 Ökopunkten auszugleichen.

2. Als Artenschutzmaßnahmen sind jeweils ein Flachkasten für Fledermäuse und ein Nistkasten für Brutvögel an der Sporthallen-Außenmauer anzubringen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.03.2012.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 25.05.2012 bis 02.06.2012 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 19.11.2012 durchgeführt worden.

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 13.02.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 21.05.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.06.2013 bis 18.07.2013 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 11.06.2013 bis 19.06.2013 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 14.06.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr.5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.10.2013 bis 29.11.2013 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB 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, in der Zeit vom 22.10.2013 bis 30.10.2013 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 30.10.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr.5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.10.2013 bis 29.11.2013 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB 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, in der Zeit vom 22.10.2013 bis 30.10.2013 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

10. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.12.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 09.12.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Holtsee, den
Bürgermeister

Holtsee, den
Bürgermeister

Holtsee, den
Bürgermeister

Holtsee, den
Bürgermeister

Holtsee, den
Bürgermeister

Holtsee, den
Bürgermeister

Holtsee, den
Bürgermeister

Holtsee, den
Bürgermeister

Holtsee, den
Bürgermeister

Holtsee, den
Bürgermeister

Holtsee, den
Bürgermeister

Holtsee, den
Bürgermeister

Holtsee, den
Bürgermeister

Holtsee, den
Bürgermeister

Holtsee, den
Bürgermeister

Holtsee, den
Bürgermeister

Holtsee, den
Bürgermeister

Holtsee, den
Bürgermeister

Holtsee, den
Bürgermeister

Holtsee, den
Bürgermeister

Holtsee, den
Bürgermeister

Holtsee, den
Bürgermeister

Holtsee, den
Bürgermeister

Holtsee, den
Bürgermeister

Holtsee, den
Bürgermeister

Holtsee, den
Bürgermeister

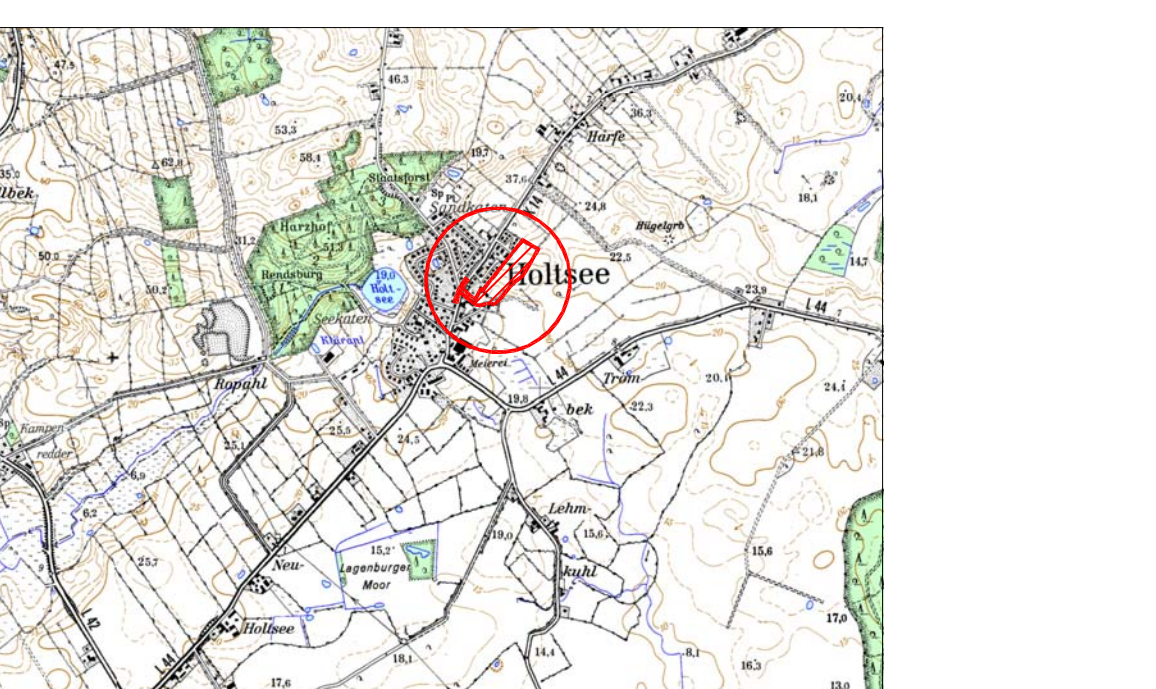
Holtsee, den
Bürgermeister

Holtsee, den
Bürgermeister

Holtsee, den
Bürgermeister

Holtsee, den
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Holtsee



GEMEINDE Holtsee

DATUM: 09.12.2013

MASSSTAB: 1:1.000

VERFAHRENSSTAND: Vorentwurf

Satzung der Gemeinde Holtsee über den Bebauungsplan Nr. 12

für das Gebiet östlich der Straße Ekburg, nördlich der Straße Ecke

iPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

iPP Ingenieurgesellschaft
Postfach Partner GmbH & Co. KG
Rönneburger Landstr. 156-158
D 24113 Kiel
Tel. +49(0)431 40 55-0 Fax +49(0)431 40 55-100
www.ipp-kid.com