

Satzung der Gemeinde Borgstedt, Kreis Rendsburg-Eckernförde, über den Bebauungsplan Nr. 18.1 „An der Buschkate“

Aufgrund des § 10 BauGB (in der zur Zeit gültigen Fassung) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.03.2017 folgende Satzung der Gemeinde Borgstedt über den Bebauungsplan Nr.18.1 für das Gebiet südlich Rossahredder / westlicher Ortsausgang Borgstedt / nordwestlich Rossdahl, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG -TEIL A-

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I. S. 1722) sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - Plan V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) in der aktuellen Fassung.

M 1 : 500

0 10 20 30 40 50 m



WA TG1	WA TG2	WA TG3	WA TG4	WA TG5
0,4	0,3	0,25	0,25	0,3
a	o	o	o	o
II	I	I	I	Text 1.5 b)
ED	ED	ED	E	ED
FH max.9,50 m	FH max 9,00 m	FH max. 9,00 m	FH max. 9,00 m	FH max 9,00 m

TEXT - TEIL B -

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Nutzungsbeschränkungen

Bauliche Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 12, 14 und 22 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- Für alle gemäß § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesenen Teilgebiete (TG 1 bis TG 5) sind, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen.
- Für die gemäß § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesenen Teilgebiete (TG 2 bis TG 5) wird festgesetzt, dass pro angefangene 600 qm Grundstücksgröße höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zugelassen ist.
- Für das gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesene Teilgebiet (TG 1) wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude höchstens 8 Wohneinheiten zugelassen sind.

1.2 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 (6) BauNVO)

- In dem Teilgebiet TG 1 sind Stellplätze, Carports und Garagen im Sinne des § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig.
- In den Teilgebieten TG 2 bis TG 5 sind Stellplätze, Carports und Garagen im Sinne des § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Für die Errichtung von Garagen und geschlossenen Carports gilt, dass ein Mindestabstand von 5,00 m zwischen Straßengrenzungslinie und der straßenseitigen Seite der Garage oder dem geschlossenen Carport als Aufstellfläche freizuhalten ist.
- In den Teilgebieten TG 2 bis TG 5 des Allgemeinen Wohngebietes ist je angefangene 75 qm nutzbarer Wohnfläche ein Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (TG 1 bis TG 5) sind Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge unzulässig.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in allen Teilgebieten nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

1.4 Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)

Im Teilgebiet 1 (TG 1) des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird als abweichende Bauweise festgesetzt: In offener Bauweise werden Einzelhäuser und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der jeweiligen Hausfront darf 25 m nicht überschreiten.

1.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

- Im Teilgebiet (TG 1) des Allgemeinen Wohngebietes sind nach § 20 (1) BauNVO je Gebäude zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss zulässig.
- Im Teilgebiet (TG 5) des Allgemeinen Wohngebietes sind nach § 20 (1) i. V. mit § 16 (5) BauNVO festgesetzt, dass bei Errichtung von Doppelhäusern nur ein Vollgeschoss und bei Errichtung von Einzelhäusern zwei Vollgeschosse zulässig sind.

1.6 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

In der Planzeichnung für die alle Teilgebiete (TG 1 bis TG 5) des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzte maximale zulässige Firsthöhe (FH) hat als Bezugspunkt die Höhenlage der Planstraße in der Mitte der Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Als Bezugshöhe der Planstraße wird die Oberkante Fahrbahnmitte definiert. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus der Höhe der Fahrbahnmitte an den beiden äußeren Grenzpunkten des betreffenden Baugrundstückes zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gelten die beiden höchsten Werte.

1.7 Grundstücksgrößen

In den Teilgebieten (TG 1 bis TG 3 und TG 5) des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird festgesetzt, dass bei Errichtung von Doppelhäusern die Größe der Wohngrundstücke je Doppelhaushälfte 350 qm nicht unterschreiten darf.

2. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Für alle Teilgebiete (TG 1 bis TG 5) des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird festgesetzt, dass das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen ist.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Für die gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB festgesetzte und als öffentliche Grünfläche gekennzeichnete „Grüne Mitte“ wird festgesetzt, dass ein Drittel der Fläche durch Einsatz von Weisen als Weiese zu entwickeln ist.
- Für die gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB festgesetzte und als öffentliche Grünfläche gekennzeichnete „Grüne Mitte“ wird festgesetzt, dass mindestens drei Gehölzgruppen von jeweils mindestens 150 qm als Nahr- und Nistgehölze für Vögel der Feldmark und der Dorfrandbereiche anzulegen sind. Die Gehölzgruppen dürfen innerhalb der Flächen nach 3.1 liegen.

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

Für die anzupflanzenden und gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Bäume sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die zur Erhaltung nach § 9(1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzung zu ersetzen. Der so zur Erhaltung festgesetzte Baum- und Strauchbestand ist durch Entnahme von Einzelbäumen (Pflege) sowie Ergänzungspflanzungen (bei Abgang) auf Dauer naturnah zu erhalten.

6. Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Kosten für den Erwerb der im Rahmen des Ökointos Az: 67.20.35-Holzboogie 3 zum Ausgleich der im Baugelände zulässigen Eingriffe erforderlichen „Ökopunkte“ werden den Baugrundstückbesitzern des Bebauungsplanes Nr. 18.1 vollständig zugerechnet. Dies gilt auch für Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Herstellung der öffentlichen Grünfläche „Grüne Mitte“ und für erforderliche Kompensationsmaßnahmen für die betroffenen Knicks.

7. Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die bestehende Baustraße soll bis zur abgeschlossenen Umsetzung der Erschließungsstraße als Erschließung des Gebietes dienen. Nach Fertigstellung der Erschließungsstraße soll die Baustraße als Zufahrt für Versorgungs- und Einsatzfahrzeuge, sowie als Fuß- und Radweg bestehen bleiben.

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

Auf der Haupterschließungsstraße (Planstraße) sind insgesamt 10 öffentliche Stellplätze vorzusehen. Diese sind paarweise in Längsrichtung anzuordnen. Der jeweilige Anfangs- und Endpunkt ist durch eine Pflanzschiebe und die Anpflanzung eines Baumes zu kennzeichnen. Für notwendige Grundstückszufahrten dürfen diese öffentlichen Stellplätze bis zu einer Breite von 4 m unterbrochen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanV 90 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in den jeweils aktuell gültigen Fassungen

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

TG 1 Zuordnung und Kennzeichnung der Teilgebiete 1 bis 5

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 (2) und 19 BauNVO)

Baugrenze (§ 17 (1) BauNVO)

Baulinie (§ 17 (1) BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

ED Zulässigkeit von Einzelhäusern und Doppelhäusern in den jeweiligen Teilgebieten

Erklärungen zur Nutzungsschablone:

WA TG2 Art der baulichen Nutzung mit Nummerierung der Teilgebiete TG

0,3 o Grundflächenzahl GRZ / Bauweise

I ED Vollgeschosse/ zulässige Bauweise/ Verweis auf Text (Teil B)

FH max. maximale Gebäudehöhe (Bezugshöhe Text (Teil B) Punkt 1.6)

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

— Straßengrenzungslinie

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung:

pW hier: privater Wohnweg

V+E hier: Zufahrt für Versorgungs- und Einsatzfahrzeuge

F+R hier: Fußgänger und Fahrradfahrer

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Grünflächen, öffentlich

öffentliche Parkanlage

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

K Schutzstreifen Knick am Rossahredder

Knick (gesetzlich geschützt nach § 30 BNatSchG)

Anpflanzgebot für Einzelbäume (§ 9(1) 25 a BauGB)

Erhaltungsgebot für Einzelbäume (§ 9(1) 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

räumlicher Geltungsbereich (§ 9(7) BauGB)

Umgrenzung für Flächen für Gemeinschaftsstellplätze/Carports

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstückbezeichnung

Bemessung

Anfangs- und Annäherungssicht

Bestandsgebäude

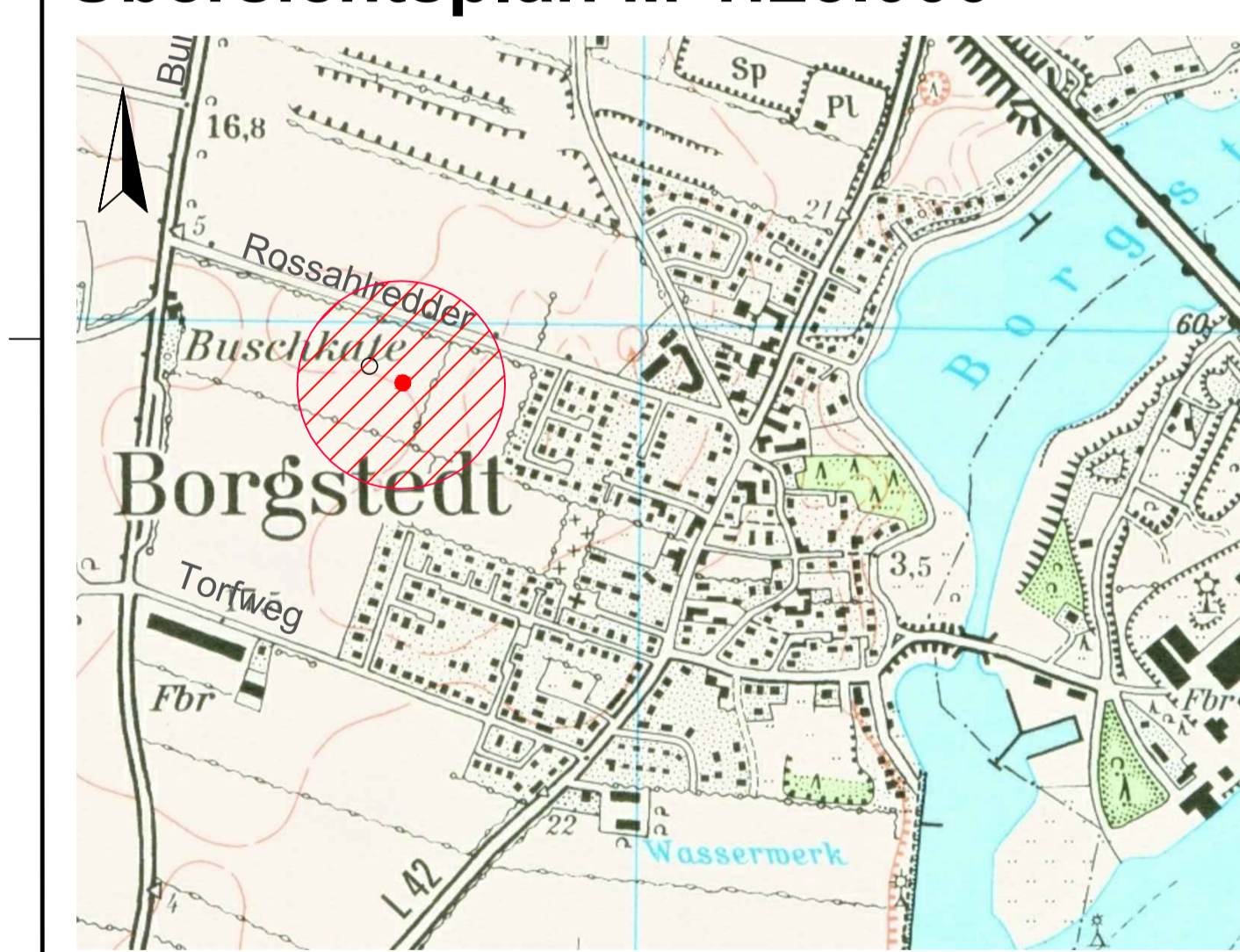
Baumbestand

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Borgstedt vom 19.03.2015.
- Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Informationsveranstaltung am 14.10.2015.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.11.2015.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Borgstedt hat am 21.07.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.08.2016 bis zum 01.09.2016 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 vom 24.07.2016 bis 01.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 25.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Borgstedt, den
Der Bürgermeister
- Der nach Auslegung geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie die Begründung haben gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 21.12.2016 bis zum 31.01.2017 während der Dienststunden erneut nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a(3) 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 vom 12.12.2016 bis 20.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden erneut gemäß § 4 Abs. 2 i. V. mit § 4a(3) BauGB am 16.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Borgstedt, den
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 15.03.2017 sowie die geometrischen Feststellungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Eckernförde, den
(Offentl. best. Vermessungsingenieur)
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Borgstedt hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.03.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Borgstedt, den
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Borgstedt hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 09.03.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Borgstedt, den
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Borgstedt, den
Der Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf die Dauer während der Sprachstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom bis durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften während der Auslegung anlässlich der sich ergebenden Rechtsfragen (§215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsvorschriften des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist hiermit am in Kraft getreten.
Borgstedt, den
Der Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:25.000



Planungsträger:	Gemeinde Borgstedt	
Planverfasser:	BCS GmbH	
Planungsvorhaben:	Bebauungsplan Nr. 18.1 für das Gebiet "An der Buschkate"	
Planbeschreibung:	Satzung	
gezeichnet	Name: Köhler	Datum: 19.06.2015
geprüft	Name: Sommer	Datum: 01.03.2017
gesehen		
	Maßstab: 1 : 500	Auftr. Nr.: 5619-13
		Plan-Nr.: BPL.01E
24768 Rendsburg	Paradeplatz 3	Fon +49 43 31 70 90 0
23562 Lübeck	Maria-Goeppert-Straße	Fax +49 43 31 70 90 29
21481 Lauenburg	Etkamp 8	Web www.bcs.de
		Mail rendsburg@bcs.de