

SATZUNG DER GEMEINDE KLEIN WITTENSEE ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

Ehemalige Bundeswehrliegenschaft

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl.I S.2414) in der zuletzt geltenden Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S.6) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.10.2012 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Ehemalige Bundeswehrliegenschaft“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132) in der zuletzt geltenden Fassung.

TEIL B TEXT

FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1. in Aussicht genommene Grundstücke „1 bis 14“

Festgesetzt wird ein Wohngebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient.

Max. eine Dauerwohnung je Grundstück, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe sind allgemein zulässig sowie

max. eine Ferienwohnung mit einer Wohnfläche von höchstens 60 qm je Grundstück ist als Ausnahme zulässig.

1.2. in Aussicht genommenes Grundstück „15“

Festgesetzt wird ein Wohngebiet, das vorwiegend dem Wohnen und ergänzend der touristischen Nutzung dient.

1.2.1. Bestehender Baukörper

Der Baukörper mit einer vorhandenen Grundfläche (GR) von 220 qm und einer vorhandenen Geschossfläche (GF) von 380 qm kann um max. 15 % erweitert werden.

Max. eine Dauerwohnung, ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes, eine Schank- oder Speisewirtschaft und ein Kiosk sind allgemein zulässig sowie

max. drei Ferienwohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils höchstens 60 qm sind als Ausnahme zulässig.

1.2.2. Neubau nach Abgang des bestehenden Baukörpers

Bei Abgang des bestehenden Baukörpers gelten die Festsetzungen für die in Aussicht genommenen Grundstücke „1 bis 14“ analog; die zulässige Grund- und Geschossfläche ist auf max. 260 qm begrenzt.

Im Falle der zusätzlichen Einrichtung einer Schank- oder Speisewirtschaft und / oder eines Kioskes kann als Ausnahme eine weitere Ferienwohnung in der vorgegebenen Größe errichtet und die zulässige Geschossfläche um bis zu 180 qm überschritten werden.

1.3. in Aussicht genommene Grundstücke „1 bis 15“

Gemäß § 20 Abs.3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossfläche (GF) Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume sowie der für die Zugänglichkeit der Aufenthaltsräume erforderlichen Flure, jeweils einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen.

2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

§ 19 Abs.4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche kann durch die Summe der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden -

auf in Aussicht genommenem Grundstück:	um bis zu:
„1 bis 7“	75 %;
„8 bis 11“	100 %;
„12 bis 14“	65 %;
„15“	75 %.

3. Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr

§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr. 22 BauGB

3.1. Zulässigkeit auf Baugrundstücken und Abstand zu Verkehrsflächen

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 15“ ist jeweils max. eine Garage oder ein überdeckter Stellplatz, gelegen ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Fläche, zulässig.

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 14“ müssen Garagen bzw. überdeckte Stellplätze einen vorderen Abstand von mind. 6,00 m und / oder einen seitlichen Abstand von mind. 1,00 m sowie Stellplätze einen vorderen und / oder einen seitlichen Abstand von mind. 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

3.2. Eigentums- und Nutzungszuordnung der Gemeinschaftsanlage

Die Gemeinschaftsanlage ist den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 15“ jeweils zu 1/15 zugeordnet.

4. Nebenanlagen

§ 14 Abs.1 BauNVO

Gebietsbezogene untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Gemeinschaftsanlage sowie innerhalb der dafür festgesetzten Fläche auf den jeweiligen Baugrundstücken im Anschluss an die Garage bzw. den überdeckten Stellplatz bis zu einer Gesamtlänge von max. 9,00 m allgemein zulässig.

Als Ausnahme kann eine weitere Nebenanlage je Baugrundstück an anderer Stelle zugelassen werden, soweit ein Volumen von 30 cbm umbauten Raumes nicht überschritten wird.

Nebenanlagen dürfen einen Abstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht unterschreiten.

5. Höhe baulicher Anlagen

§ 16 BauNVO

5.1. Höhenentwicklung der Hauptbaukörper

Die Gebäude dürfen die nachfolgend aufgeführten Höhen, bezogen auf die mittlere Höhenlage - definiert durch Höhe über NN der angegebenen Höhenbezugspunkte (HBP) - der erschließenden Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstücks, nicht überschreiten:

Auf in Aussicht genommenen Grundstücken:	Höhenlage der erschließenden Verkehrsfläche:	Max. Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut:	Max. Gesamthöhe:
„1 bis 2“	am HBP1 = 11,37 m ü. NN, am HBP2 = 10,57 m ü. NN;	7,00 m,	9,00 m;
„3 bis 5“	am HBP2 = 10,57 m ü. NN, am HBP3 = 9,63 m ü. NN;	7,00 m,	9,00 m;
„6“	am HBP4 = 9,40 m ü. NN, am HBP5 = 9,02 m ü. NN;	7,00 m,	9,00 m;
„7“	am HBP5 = 9,02 m ü. NN, am HBP6 = 8,69 m ü. NN;	7,00 m,	9,00 m;
„8“	am HBP5 = 9,02 m ü. NN, am HBP6 = 8,69 m ü. NN;	4,50 m,	10,20 m;
„9 bis 10“	am HBP7 = 8,45 m ü. NN, am HBP8 = 7,60 m ü. NN;	4,50 m,	10,20 m;
„11“	am HBP8 = 7,60 m ü. NN, am HBP9 = 8,00 m ü. NN;	4,50 m,	10,20 m;
„12 bis 13“	am HBP8 = 7,60 m ü. NN, am HBP9 = 8,00 m ü. NN;	3,50 m,	6,50 m;
„14“	am HBP7 = 8,45 m ü. NN, am HBP8 = 7,60 m ü. NN;	3,50 m,	6,50 m;
„15“	am HBP10 = 6,18 m ü. NN, am HBP11 = 5,58 m ü. NN;	4,00 m,	9,00 m.

Die für das in Aussicht genommene Grundstück „15“ vorgegebene max. Höhenentwicklung gilt für die Erhaltung des baulichen Bestandes und bei dessen Abgang nur im Falle der zusätzlichen Einrichtung einer Schank- oder Speisewirtschaft und / oder eines Kioskes (vgl. Abschnitt „1.2.2.“, 2. Absatz); andernfalls darf die Höhenentwicklung die Vorgaben für die in Aussicht genommenen Grundstücke „12 bis 14“, jedoch bezogen auf die Höhenbezugspunkte HBP10 und HBP11 nicht überschreiten.

5.2. Höhenentwicklung von Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 15“ darf eine Gesamthöhe von 2,75 m, jeweils bezogen auf die mittlere Höhenlage der erschließenden Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstücks, nicht überschritten werden.

Innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen sind die im Abschnitt „9.2.“ vorgegebenen Höhen einzuhalten.

6. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 84 LBO

6.1. Gestaltung der Hauptbaukörper

6.1.1. Außenwände:

Verblendmauerwerk, Putz oder lasiertes bzw. angestrichenes Holz.

Wintergärten, Giebeldreiecke und bis zu 15 % der verbleibenden Außenwandflächen können in anderen Materialien ausgeführt werden.

6.1.2. Dächer:

Auf in Aussicht genommenen Grundstücken:

„1 bis 7“

„8 bis 11“

„12 bis 14“

„15“

Dachneigung:

22° bis 25°;

22° bis 45°;

22° bis 30°;

45° bis 48°.

Die für das in Aussicht genommene Grundstück „15“ vorgegebene Dachneigung gilt für die Erhaltung des baulichen Bestandes und bei dessen Abgang nur im Falle der zusätzlichen Einrichtung einer Schank- oder Speisewirtschaft und / oder eines Kioskes (vgl. Abschnitt „1.2.2.“, 2. Absatz); andernfalls sind die Vorgaben für die in Aussicht genommenen Grundstücke „12 bis 14“ bzgl. der Dachneigung einzuhalten.

Für Wintergärten und andere untergeordnete Bauteile kann als Ausnahme eine geringere Dachneigung zugelassen werden.

Dacheindeckung -

Zulässig in den Farben rot, rotbraun, braun, anthrazit oder schwarz.

Dachaufbauten -

Gauben sind nur in der ersten Geschossebene oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig.

Energie-Gewinnungsanlagen -

Energie-Gewinnungsanlagen oberhalb und innerhalb der Dachfläche sind zulässig, soweit sie der jeweiligen Dachneigung entsprechen und die festgesetzte Höhenentwicklung nicht überschreiten.

6.2. Gestaltung von Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen

6.2.1. Außenwände:

Verblendmauerwerk, Putz oder lasiertes bzw. angestrichenes Holz sowie Glas.

6.2.2. Dächer:

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 15“ sind Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb der dafür festgesetzten Flächen mit Flachdächern auszubilden.

Die Dächer der Garagen und Nebenanlagen innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsanlage sind mit Dachneigungen auszubilden, die die Erreichung der Gesamthöhe gemäß Abschnitt „9.2.“ gewährleisten.

7. Standplätze für Abfallbehälter

§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB

Der in der Planzeichnung westlich der Verkehrsfläche „d“ festgesetzte Standplatz für Abfallbehälter ist dem in Aussicht genommenen Grundstück „15“ zugeordnet.

8. Führung von Versorgungsleitungen

§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

Die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen ist unzulässig.

9. Schutz vor Immissionen

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

9.1. innerhalb der nördlichen Privaten Grünfläche - Naturnahe Grünzone -

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bindung ist ein Erdwall aus wuchsfähigem Boden mit einer Wallhöhe von mind. 2,00 m, bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der Verkehrsfläche „A“, und einer leicht gemuldeten Wallkrone auszubilden sowie mit Strauchwerk und Bäumen in Laubgehölzarten der heimischen Knickvegetation in dreireihiger Bepflanzung zu versehen.

Die Anpflanzungspflicht umfasst auch die dauerhafte Unterhaltung sowie den Ersatz abgängiger Bepflanzungen durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart.

9.2. innerhalb der Gemeinschaftsfläche für den ruhenden Verkehr und für Nebenanlagen

Im nördlichen und östlichen Bereich der Fläche sind durchgehende bauliche Anlagen in einer Gesamtlänge von mind. 60 m mit einer Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut von mind. 2,50 m und einer Gesamthöhe von mind. 5,00 m und max. 5,50 m, jeweils bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der Verkehrsfläche „A“, auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

9.3. auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 6“

Fenster der zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Räume an den nördlichen, westlichen und östlichen Gebäudeseiten sind als Schallschutzfenster der Klasse 3 nach DIN 4109 auszubilden sowie bei Räumen, die zum Schlafen dienen (Kinder- und Schlafzimmer) mit schalldämmten Dauerlüftungen zu versehen.

Außenwände und Dächer sind mit einem Schalldämm-Maß (R_w) von mind. 35 dB auszubilden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

10. Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Die festgesetzten Bäume sind als Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche, anzupflanzen.

Die Anpflanzungspflicht umfasst auch die Unterhaltung sowie den Ersatz abgängiger Bäume durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart.

11. Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bindungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart mit einem Stammumfang von mind. 18 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche, zu ersetzen.

12. Anpflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

12.1. in der Verkehrsfläche „A“ sowie im westlichen Bereich der Verkehrsfläche „c“

Die Anpflanzungen sind als Gras, Magerrasen oder Strauchwerk mit einer max. Bewuchshöhe von 0,70 m über der mittleren fertigen Krone der jeweiligen Verkehrsfläche auszubilden und zu unterhalten.

12.2. innerhalb der südlichen Privaten Grünfläche - Naturnahe Grünzone -

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bindung ist eine Hecke aus Laubgehölzen anzulegen und in einer Höhe von mind. 1,50 m, bezogen auf die Oberflächen der angrenzenden Verkehrsflächen, zu unterhalten.

Die Anpflanzungspflicht umfasst auch die Unterhaltung sowie den Ersatz abgängiger Bepflanzungen durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart.

13. Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Im Bereich der innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzten Bindung ist die vorhandene Knickvegetation aus Strauchwerk und Bäumen in standortgerechten Laubgehölzarten zu erhalten sowie bei Abgang durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart zu ersetzen.

14. Einfriedigungen § 84 LBO

Die Grundstücke „1 bis 14“ sind zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen durch Hecken aus Laubgehölzen zu begrenzen; ein Pflanzenabstand (Stammabstand) von 0,50 m zur Verkehrsfläche darf nicht unter- und eine Höhe von 1,00 m, bezogen auf die Oberfläche der jeweiligen Verkehrsfläche, nicht überschritten werden.

15. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs.1a BauGB

Außerhalb des Plangebietes sind als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu erbringen:
Die Anpflanzung von 63 Laubbäumen einheimischer, standortgerechter Gehölzarten mit einem Stammumfang von mind. 14 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche (ersatzweise kann je Baum auch eine Gehölzfläche von mind. 200 qm angelegt werden) sowie von mind. 1 367 qm zusätzlicher Gehölzfläche auf dem Flurstück 17/1 der Flur 4 der Gemarkung Gettorf in der Gemeinde Gettorf.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Knick

Gemäß § 21 des Gesetzes zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz) in Verbindung mit § 30 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) sind alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von Knicks führen können, verboten.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.10.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Umweltbericht dazu wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.10.2012 gebilligt.

Klein Wittensee, den

Gemeinde Klein Wittensee
- Der Bürgermeister -

Der Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde hat mit Bescheid vom
Az.: diese Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - mit Hinweisen - genehmigt.

Klein Wittensee, den

Gemeinde Klein Wittensee
- Der Bürgermeister -

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

Klein Wittensee, den

Gemeinde Klein Wittensee
- Der Bürgermeister -

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Satzung einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes dazu sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs.4 BauGB auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom bis 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 auf das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Klein Wittensee, den

Gemeinde Klein Wittensee
- Der Bürgermeister -

Planverfasser

DIPL.-ING. MONIKA BAHLMANN
Stadtplanerin Eckernförde