

SATZUNG DER GEMEINDE REHER ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „Wohngebiet Westerkamp“



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen, Erläuterung, Rechtsgrundlage

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GR max. 5,0 m	Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
GR max. 75 m²	Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
WH max. 5,20 m	Höchstzulässige Wandhöhe	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
FH max. 9,50 m	Höchstzulässige Firsthöhe	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Bauweise / Baugrenzen	Baugrenze, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
günstige Dächer	günstige Dächer mit Dachneigung als Mindest- und als Höchstmaß	§ 9 Abs. 6 BauGB
Verkehr	Straßenverkehrsflächen, Straßenbegleitgrün, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
WA I/o	Gründfläche (I = öffentlich, o = Privat)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
WH max. 5,5 m / FH max. 9,0 m	Höhenangaben	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
GR max. 100 m²	Gründflächenangaben	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Hecken im Rahmen der Grüngestaltung zu pflanzen
- Bäume und Sträucher auf Knickwall zu erhalten
- Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen: Lotungsschichten, Gitter, etc.
- II. Darstellungen ohne Normcharakter: Vorhandene bauliche Anlagen, zukünftig fallender Einzelbaum, Flurstücksgrenzen, Flur, Gehweg, Wall, Höhenpunkt in Meter

Nutzungsschablonen	Teilgebiet / Bauland
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse / Bauweise
höchstzulässige First- und Wandhöhe	
Maß der baulichen Nutzung	
höchstzulässige Grundfläche (GR max.)	
Maß der baulichen Nutzung	
höchstzulässige Grundfläche (GR max.)	

III. Sachliche Übernahme

Knick § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNSchG

TEIL B : TEXT

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Nutzungsgliederung und Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 und 7 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Anlagen und Speisewirtschaften und Anlagen für spezielle Zwecke - unzulässig.

1.1.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

1.1.3 In allen Teilgebieten des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind folgende Arten, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, unzulässig und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Produktionsgewerbe,
- Vorfüh- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Produktion, Darstellung, Handlungen und / oder Verkaufszwecke mit sexuellem Charakter ausgeht,
- Tierzuchtbetriebe,
- Speditionen, Fuhrunternehmen,
- Lagerhaltung und Lagerplätze innerhalb und außerhalb von Gebäuden,
- Garagenanlagen

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 16 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe. Die Wandhöhe ist das Maß von dem festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt bis zum Schrittpunkt der Wand mit der Dachtraufe.

Der untere Höhenbezugspunkt ist jeweils die in den Straßenflächenplanzeichnung (Teil A) festgesetzte Höhenangabe in Meter über NN der Fahrbahnoberkante der geplanten Verkehrsflächen des an die überbaubare Grundstücksfläche unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßenschnitts.

2.2 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) einschließlich der zulässigen Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO)

2.2.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf abweichend von der in Bezug auf die höchstzulässige Grundfläche für die geplanten Grundstücke (1) bis (4) und (6) jeweils festgesetzte maximale Grundfläche darüber überschritten werden, dass zusammen mit dem Hauptgebäude eine Gesamt-GRZ von maximal 0,45 und für die geplanten Grundstücke (5), (8) und (9) eine Gesamt-GRZ von maximal 0,35 zulässig ist, wobei für das Grundstück (5) die Grundflächen des „Pfeifensteins“ nicht auf die vorgenannte GRZ anzurechnen sind.

Bei den geplanten Grundstücken (5) und (8) ist die Grundfläche des so genannten „Pfeifensteins“ als private Grundstückszuegung zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der geplanten Grundstücksgrenze nicht auf die festgesetzte Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der zugeordneten Grundstücke anzurechnen.

2.2.2 Neben dem unter Ziffer 2.1 festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ist zusätzlich eine Fläche von bis zu 20 m² für versiegelte gemischte Gestaltungsflächen, wie z. B. Waschplätze, Hof, Hauszugang, Wege o. A. im Wohngrundstück bzw. per Doppelhaushälfte grundsätzlich, aber ausschließlich für die vorgenannten Nutzungen, zulässig.

2.3 Terrassen und Wintergärten (§ 16 Abs. 5 und § 2 Satz 3 BauNVO)

2.3.1 Eine Überschreitung des entsprechend der Ziffer 2.2.1 und 2.2.2 festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (Gesamt-GRZ) ist bei Einzelhäusern ausschließlich für Terrassen einschließlich zusätzlich verlagerte Wintergärten pro Wohngrundstück insgesamt (Terrassen und Wintergärten zusammen) um bis zu maximal 30 m² und bei der Doppelhausbauweise in Doppelhaushälften von maximal 20 m² zulässig.

2.4 Überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

2.4.1 Eine Überschreitung der zu den Hauseingängen liegenden Baugrenze ist für untergeordnete Bauteile, wie Vordach, Wetterschutz, Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 0,5 m zulässig.

3. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei Realisierung einer Einzelhausbauweise maximal zwei Wohnungen pro Wohnfläche und bei Realisierung einer Doppelhausbauweise (in Realisierung) maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 14 Absatz 1 BauNVO)

Veränderungsanlagen und sonstige Maßnahmen und Einrichtungen / Anlagen zur Verankerung / zur Verankerung gem. der Festsetzung unter Ziffer 6.1 sind keine baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO und auf den privaten Grundstücksflächen grundsätzlich unzulässig.

5. Gelände- und Aufschüttungen / Höhenausgleichungen (§ 1 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

5.1 Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücksflächen an die inneren Erschließungsflächen oder an die umgebenden Grundstücke, die im Zusammenhang mit dem Grundstück im Rahmen der planungsrechtlichen Anforderungen stehen und aus entwerfungs- bzw. erschließungstechnischen Erfordernissen notwendig werden, sind ausschließlich zu diesem Zweck allgemein zulässig, wobei diese Maßnahmen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind und nicht auf die Grundflächen von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO anzurechnen sind.

6. Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

6.1 Das innerhalb des Plangebietes auf den privaten Grundstücksflächen der Grundstücke (1) und (5) bis (7) sowie deren Zufahren anliegende Niederschlagswasser und das Dachflächenwasser ist schadlos auf den privaten Grundstücksflächen z. B. über ein Mülde-Rigolen System zur Versickerung zu bringen.

Für die geplanten Grundstücke (8) und (9) erfolgt die Versickerung des auf diesen Grundstücken insgesamt anfallenden Niederschlagswassers über eine Schachtwasserung.

Das anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraße, des Privatweges (G.F.-Richt) und der Grundstücke (2) bis (4), sowie deren Nebenanlagen ist über einen neu herzustellenden Staukanal zu fassen und getrosselt an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Hauptstraße abzugeben.

6.2 Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ist die Verwendung metallischer Dachflächen in den unter Ziffer 1, 6.1 genannten Grundstücken mit einer Versickerung unzulässig, sofern diese Dachflächen nicht mit einem Schutzdeck oder Ähnlichem versehen sind.

7. Öffentliche Parkplätze / Baumpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 BauGB)

7.1 Die Lage der planungsschablonen festgesetzten Parkplätze kann aufgrund von beachtlicher verkehrstechnischer Aspekte bzw. aufgrund von notwendigen Grundstückszufahrten innerhalb des „verkehrsberühmten Bereiches“ (so genannte „Spielstraße“) verschoben werden.

8. Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

8.1 Zum Schutz der Knicks und der Bäume sind Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen, denn den privaten Grundflächen mit der Zweckbestimmung „Knickschutzstreifen“ und den Kornentwässerungen zuzügl. eines Umkreises von mind. 1,5 m kommt die Funktion einer Schutz-gebundene Zone für den Wurzelraum zu, so dass in diesen Flächen - die Erhaltung baulicher Anlagen,

- das Anlegen von Nutz- oder Ziergrün,
- das Anlegen von sonstigen Befestigungs- z. B. der Herstellung von Wegen, Stiel- und Lagerflächen, Terrassen,
- die Durchführung von Arbeiten im Boden wie z. B. das Verlegen von Ver- und Entsorgungslinien und
- das Durchführen von Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig ist.

Unter Beachtung der vorgenannten Maßgebungen darf den Knickschutzstreifen Oberflächenwasser zur Versickerung zugelassen werden.

Die Knickschutzstreifen sind ab dem Knickwallfall unter Aufnahme und sachgerechter Entsorgung des Matschlages mind. 1 x jährlich nach dem 01. August zu mähen, um etwaigen Gehölzaufwuchs zu verhindern und somit dauerhaft zu pflegen.

8.2 Als Ausgleich für die auf dem geplanten Grundstück (2) vorhandene und zukünftig fallende Linie ist die Pflanzung von Hochstamm-Laubbäumen in der Baumsschulqualität Stammmfang mindestens 16 cm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung erforderlich und unzulässig.

8.3 Abweichend von einer Regelleffektmaßnahme wird festgesetzt, dass die innerhalb des Knicks planungsschablonen festgesetzten „Knick-Überbaur“ nurmehr mit Rechtskraft dieser Bebauungsplanfassung als Orts- und Landschaftsprägende Einzelbaueinheiten zu erhalten und fachgerecht durch den jeweiligen Eigentümer zu pflegen sind.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBO)

1. Begründung der Grundstücke

1.1 Auf den privaten Grundstücken ist pro angefangene 500 m² bebaubare Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit einer Pflanzgröße von mindestens 14 - 16 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumsschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen. Bei Pflanzung von Obstabäunern dürfen abweichend von den zuvor genannten Qualitätsanforderungen die Pflanzgröße mindestens 10 - 12 cm Stammumfang als 2 x verpflanzte Hochstämme gepflanzt werden.

2. Gestaltung der privaten Freiflächen

2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 8 Abs. 1 LBO, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

3. Dachneigung und Dachbegrenzung

3.1 Häuser und Nebenanlagen und Garagen / Carports mit Gründach sind in allen Teilleihen zulässig. Bei der Errichtung eines Gründaches sind ausnahmsweise auch Dachneigungen von 0° bis 20° für das damit verbundene Gebäude oder Gebäudeteil zulässig.

3.2 Untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen sowie Dachgebäuden können vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen aufweisen.

4. Dachgeschosse

4.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf bei Realisierung vor Zugelassenen das Dachgeschoss nicht für Wohnzwecke ausgebaut werden.

III. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Achtung:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BImSchG dürfen alle Arbeiten an Gebäuden und die Baufeldräumung gem. § 39 Abs. 5 BImSchG nur außerhalb der Schutzzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.

Bezüglich des Schutzes von Fledermausarten ist eine Schutzfrist vom 01.03. bis zum 30.11. zu beachten.

Selbstbetriebsbedingt von den Baustellenregeln abgewichen werden soll, ist der Einsatz einer fachkundigen Umweltabteilung notwendig, um die korrekte Durchführung von Beobachtungen und Vermeidungsmaßnahmen zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Beseitigung innerhalb des Plangebietes im privaten und öffentlichen Bereich sind die Vorgaben des § 41a BImSchG mit dem Thema „Schutz der Insektenwelt“ zu berücksichtigen und zu beachten. Dies gilt auch schon für die Baufeldräumung und für die Baustellen.

Erhaltung von Bäumen:

Zur Erhaltung von Bäumen sind grundsätzlich Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen nach dem DIN 18202 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - und der RAL 50-4 - Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen - sowie der ZTV-Baumpflege „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ zu beachten, um die Voraussetzungen für eine Erhaltung der Bäume innerhalb des Planungsbereichs und in dessen Nähe zu schaffen.

Freizeitanlagen:

Zur Förderung einer naturnahen Gestaltung der Gärten, insbesondere der Vorgartenebene ist die Anlage eines „nesten, unkrautfreien und vermehrt pflegeleichter Schottergartens“ untersagt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 8 Abs. 1 LBO, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

Vorschriften:

Die in der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. a.) können bei der Amtverwaltungen des Amtes Schenefeld, Fachbereich Bauen und Zentrale Dienste, Holstenstraße 42 - 48, 25560 Schenefeld, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden diese jeweils in der bei Erlass des Bebauungsplanes geltenden Fassung Anwendung und werden ebenfalls bei der Amtverwaltung des Amtes Schenefeld für Einsichtnahme bereitgehalten.

Denkmalschutz:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 18 DStDG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Altlasten:

Sollten bei der Bauausführung organophil auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z. B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg unverzüglich zu kontaktieren.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgeht auf den Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 16.12.2021. Die tatsächliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungsstellen vom bis erfolgt.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen der öffentlichen Beratungen in der Gemeindevertretung durchgeführt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.11.2021 (einschließlich) bis zum 11.01.2022 (einschließlich) im Amt des Amtes Schenefeld, Holstenstraße 42 - 48, 25560 Schenefeld nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Auslegung öffentlich einsehbar ist, zu informieren. Die öffentliche Auslegung ist dabei nicht öffentlich besichtigen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Auslegung öffentlich einsehbar ist, zu informieren. Die öffentliche Auslegung ist dabei nicht öffentlich besichtigen.

Zusätzlich ist der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen im Internet unter „www.amt-schenefeld.de“ (Rechts- und Informationsportal) sowie unsere Gemeinde-/Bebauungsplanungs-App eingestellt und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich.

SATZUNG DER GEMEINDE REHER KREIS STEINBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „Wohngebiet Westerkamp“

Für das Gebiet südlich Hauptstraße und östlich der Kreisstraße K 57 (Flur 3, Flurstück 35/1, Gemarkung Reher)

o. M.

(Quelle: https://www.openstreetmap.de/attribution.html)

- SATZUNG -

Grundlagen- und Verfahrenssatz	Gemeindevertretung vom 08.12.2021	Planer/Verfasser	Maschke	Planungsstand
Gestaltung der Bauplanung	Vom 08.12.2021	24613 Achwig	(im Original)	Vom 08.12.2021
und einer 6. Aufl. (PDF im Zuge der Bebauungsplanung)				(Plan Nr. 2/3)