

Gemeinde Reher

(Kreis Steinburg)

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Kalenkamp“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 24.09.2013

Satzung

Auftraggeber

Gemeinde Reher
über das Amt Schenefeld
Mühlenstraße 2, 25560 Schenefeld

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Gemeinde Reher

(Kreis Steinburg)

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Kalenkamp“

Satzung

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.09.2013 folgende Satzung über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Kalenkamp“, bestehend aus der Änderung des Textes (Teil B), erlassen:

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Kalenkamp“. Das Plangebiet liegt östlich der Vierthstraße (~~L 134~~) und nördlich des Stockweges.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 15/1 und 15/2, 15/5 bis 15/15, 15/17 bis 15/19, 15/21 bis 15/25 und 15/27 bis 15/30 sowie jeweils Teilstücke der Flurstücke 24/1 und 24/2 (Vierthstraße) der Flur 7 in der Gemeinde und Gemarkung Reher und ist zudem durch anliegenden Lageplan zum Geltungsbereich bestimmt (Anlage 1). Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung.

Der Text (Teil B) des Bebauungsplans Nr. 1 wird für obigen Geltungsbereich in den folgenden Punkten geändert:

Änderung des Textes (Teil B)

1) **GESTALTUNG**

(§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)
Entfällt.

2) **EINFRIEDIGUNG**

(§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)

Die Grundstückseinfriedigung, die zur Verkehrsfläche liegt, darf nur 0,70 m hoch ausgeführt werden. Satz 2 entfällt.

HINWEIS:

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 einschließlich der 3. Änderung gelten unverändert fort.

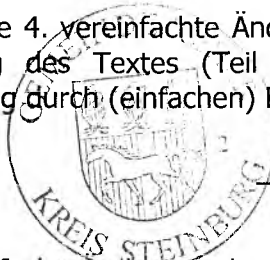
Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.06.2013.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln vom 01.07.2013 bis 09.07.2013 erfolgt.
2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Die Gemeindevertretung hat am 17.06.2013 den Entwurf der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kalenkamp“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 01.07.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Der Entwurf der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Änderung des Textes (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.07.2013 bis 12.08.2013 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 01.07.2013 bis 09.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

6. Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden sowie Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

7. Die Gemeindevertretung hat die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus der Änderung des Textes (Teil B) am 24.09.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Reher, 22.10.2013



M. Ehlers
Bürgermeisterin

8. Die Satzung über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus der Änderung des Textes (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Reher, 22.10.2013



M. Ehlers
Bürgermeisterin

9. Der Beschluss über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 22.10.2013 bis 30.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 30.10.2013 in Kraft getreten.

Reher, 31.10.2013



M. Ehlers
Bürgermeisterin

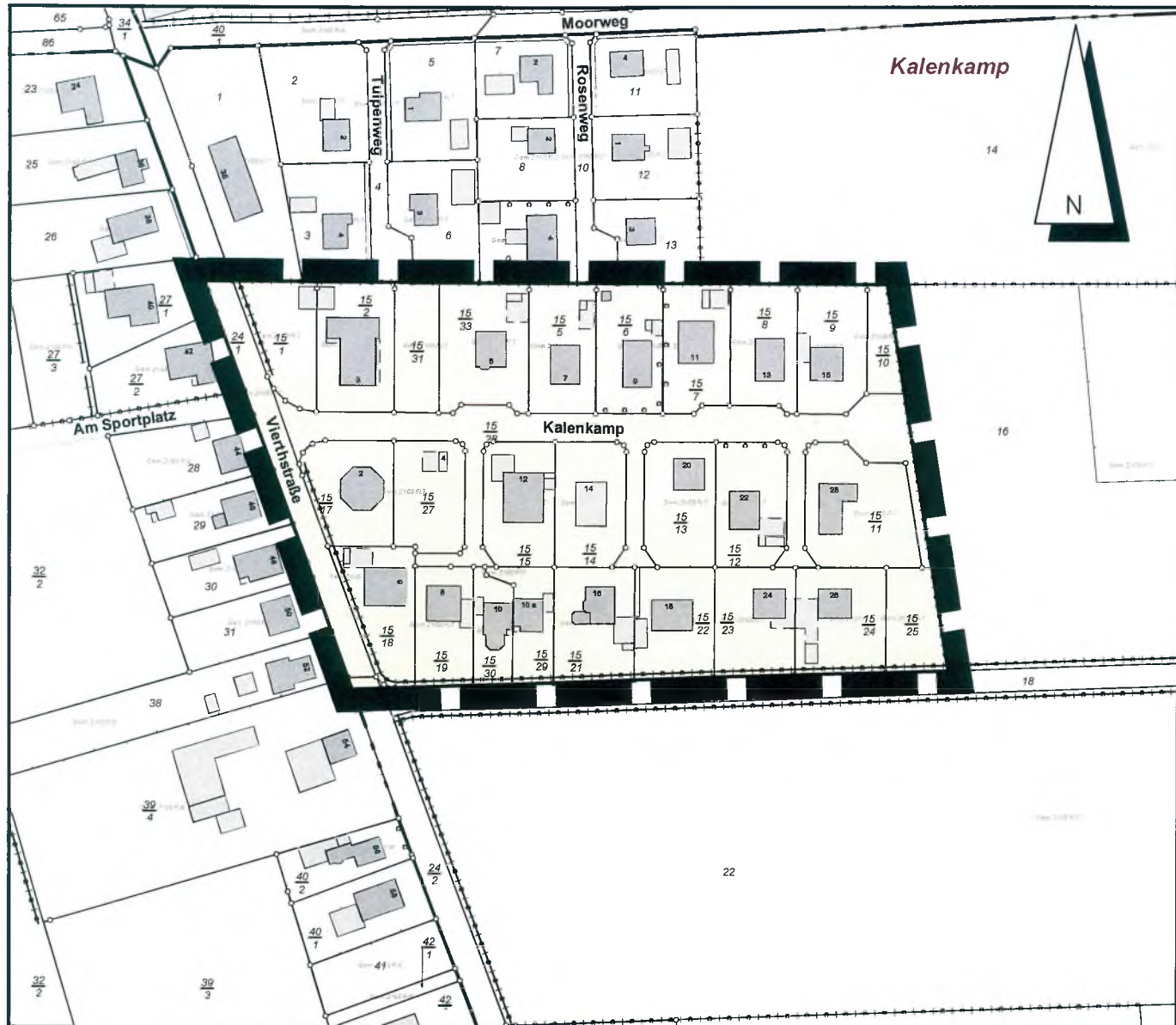
Anlage 1: Festsetzung des Geltungsbereiches

Anlage 1 zur Satzung der Gemeinde Reher

über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Kalenkamp"

Festsetzung des Geltungsbereiches

Maßstab 1:2000



Kreis Steinburg, Gemeinde Reher, Gemarkung Reher, Flur 7

Stand 24.06.2013

Zeichenerklärung Festsetzungen

Planzeichen



Erläuterungen

Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches

Rechtsgrundlage

§ 9 (7)

BauGB

Dithmarschenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 07 838 02

Planungsbüro
Philip



Gemeinde Reher

(Kreis Steinburg)

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Kalenkamp“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 24.09.2013

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Reher
über das Amt Schenefeld
Mühlenstraße 2, 25560 Schenefeld

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Erläuterung der Planfestsetzungen	2
2.1	Gestaltung	2
2.2	Einfriedigung	2
3.	Sonstiges	2

Gemeinde Reher

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Kalenkamp“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Kalenkamp“ wurde im Jahr 1980 rechtskräftig. Zwischenzeitlich ist die 1. bis 3. (jeweils vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans erfolgt (1982, 1983 und 1994). Der Änderungsbereich umfasst den Bereich des Ausgangsbauungsplans insgesamt. Dieser liegt östlich der Vierthstraße und nördlich des Stockweges. Das Plangebiet wird über die Straße ‚Kalenkamp‘ erschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 15/1 und 15/2, 15/5 bis 15/15, 15/17 bis 15/19, 15/21 bis 15/25 und 15/27 bis 15/30 sowie jeweils Teilstücke der Flurstücke 24/1 und 24/2 (Vierthstraße) der Flur 7 in der Gemeinde und Gemarkung Reher. Er ist insgesamt 2,4 ha groß.

Im Rahmen von Um- und Anbauten an bestehende Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften mit den heutigen Anforderungen nur noch eingeschränkt in Einklang zu bringen. Zum Beispiel ist die Errichtung von Wintergärten in hohem Maße eingeschränkt.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Nebenanlagen sind in der aktuellen bauaufsichtlichen Interpretation schwierig zu realisieren und nicht mehr durch den gemeindlichen Planungswillen gedeckt. Die Festsetzung einer Dachfarbe (dunkel) ist nicht hinreichend bestimmt und wird zum Beispiel vor dem Hintergrund großer Glasfassaden (Wintergarten) als nicht mehr zeitgemäß angesehen.

Die Festsetzung zur ausschließlichen Zulässigkeit lebender Hecken und Holzzäune im Bereich der Verkehrsflächen ist faktisch überholt.

Die Gemeinde beabsichtigt, für die zukünftige bauliche Entwicklung den einzelnen Bauherrn einen größeren Gestaltungsspielraum zu geben und auf örtlichen Bauvorschriften weitgehend zu verzichten.

Für die Realisierung der Planung ist die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Kalenkamp“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erforderlich. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete werden durch die Planänderung nicht tangiert. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgüter bestehen nicht.

2. Erläuterung der Planfestsetzungen

2.1 Gestaltung

Die Gestaltungsvorschriften wurden im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung angepasst. Als Dachtyp sind danach zulässig: Walm- oder Satteldach mit 30° bis 42°. Es wird eine dunkle Dachfarbe vorgeschrieben. Die Gestaltung der Nebenanlagen ist gemäß Ausgangsbauungsplan den dazugehörigen Hauptgebäuden anzupassen.

Im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung hat sich die Gemeinde Reher bereits für vier Grundstücke an der Ostgrenze des Plangebietes (Kalenkamp 2, 4, 6 und 8) dafür ausgesprochen, eine Dachneigung von 40° bis 51° festzusetzen.

Vorgaben zur Gestaltung von baulichen Anlagen werden für die zukünftige Entwicklung nicht mehr für erforderlich gehalten. Eine entsprechende Festsetzung entfällt vollständig.

2.2 Einfriedigung

Eine Beschränkung der Zaunhöhe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin wird im Hinblick auf die Sichtbeziehungen vom öffentlichen Straßenraum einerseits und die verkehrstechnischen Anforderungen andererseits weiterhin für sinnvoll und erforderlich erachtet.

Die Festsetzung zur (ausschließlichen) Zulässigkeit von lebenden Hecken und Holzzäunen wurde jedoch nur bedingt umgesetzt. Ein Regelungserfordernis wird nicht gesehen.

Insofern gilt unverändert fort: Die Grundstückseinfriedigung, die zur Verkehrsfläche liegt, darf nur 0,70 m hoch ausgeführt werden. Die Festsetzung zur Art der Einzäunung entfällt hingegen vollständig.

3. Sonstiges

Die von dieser Änderung nicht berührten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 einschließlich der 3. vereinfachten Änderung gelten unverändert fort.

Die Planungskosten trägt die Gemeinde; sonstige Kosten fallen für die Gemeinde nicht an.

Reher, den 22.10.2013



M. Ehlers
(Bürgermeisterin)