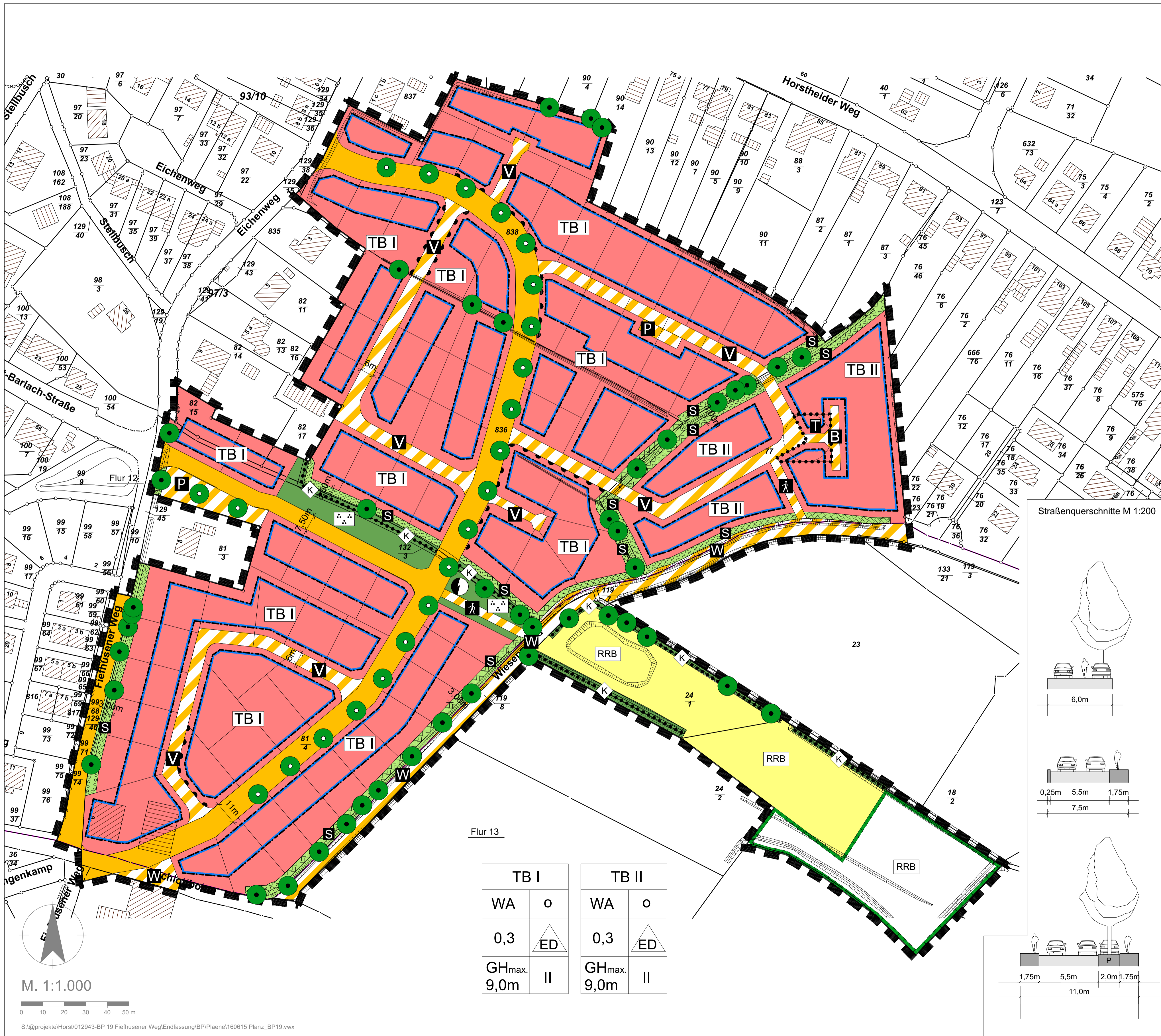


SATZUNG DER GEMEINDE HORST (HOLSTEIN) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 FÜR DEN BEREICH FIEFHUSENER WEG

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2015 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.05.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Horst (Holstein) für den Bereich Fieffhuser Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

TB II	Bezeichnung Teilbereich	Art der baul. Nutzung	offene Bauweise
WA 0			
0,3		Grundflächenzahl	Einzel-/Doppelhäuser
9,0m		max. Gebäudehöhe	Anzahl Vollgeschosse

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- verkehrsberuhigt
- Wirtschaftsweg
- Fußgängerbereich
- Vorhaltefläche öff. Erschließung
- Öffentlicher Parkplatz
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Versorgungsanlage
- Regenrückhaltebecken
- Elektrizität
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Grünanlage
- Schutzgrün

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Grünanlage
- Schutzgrün

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Erhalt: Bäume
- Anpflanzung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Temporärer Wendekreis)

Nachrichtliche Übernahmen

- Geschützte Biotope: Knick (§30 BNatSchG i.V.m. §21 LNatSchG)

Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- mögliche Grundstücksparzellierung

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

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

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
 - Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 6 BauNVO:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

1.2 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Im Teilbereich I sind bei einer Grundstücksbebauung mit Einzelhäusern max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 3 Nr. 2 BauNVO) Im Plangebiet ist eine max. Höhe des Erdgeschosshöhebodens von 0,40 m zulässig. Für alle zulässigen Dachformen ist eine maximale Wandhöhe von 6,00 m zulässig.

2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen ist jeweils die mittlere Höhenlage der Oberkante des fertig gestellten Abschnitts der Erschließungsstraße, bezogen auf die Länge des einzelnen an die Erschließungsstraße oder den Wohnweg grenzenden Baugrundstücks, gemessen auf der öffentlichen Fläche an der Grenze des jeweiligen Grundstücks.

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§12 Nr. 6 BauNVO)

In allen Teilgebieten müssen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einen lichten Abstand von mindestens 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

4. Nebenanlagen und Grundstückszufahrten

4.1 Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Je Einzelhaus / Doppelhaushälfte ist nur eine Zufahrt von maximal 4,00 m Breite zulässig.

5. Bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Auf die Errichtung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Vorhaltefläche“ kann verzichtet werden, wenn ein großflächiges Grundstück für die Nutzung als „Mehrgenerationenwohnen / Altengerechtes Wohnen“ geschaffen wird, welches an die Haupterschließung angebunden ist. In dem Fall verläuft die westliche Baugrenze mit einem Abstand von 3,0 entlang des Erschließungsringes.

Auf der mit „Temporärer Wendekreis“ gekennzeichneten Fläche wird befristet bis zur beabsichtigten Weiterführung der Erschließungsstraße in den westlich gelegenen Bauabschnitt eine Verkehrsfläche festgesetzt. Die Baugrenze verläuft dort befristet bis zum Eintreten des vorgenannten Umstands in einem Abstand von 3,0 m zum Wendekreis. Danach gelten die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)

6. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Alle Gehölze innerhalb der privaten Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Graben innerhalb der privaten Grünflächen sind zu erhalten. Grundstückseitig ist ein drei Meter breiter Grünstreifen ab Wallfuß zum Schutz der Gehölze und der Grabenböschungen von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Abgrabungen oder Auffüllungen mit Bodenmaterial sind ebenfalls nicht zulässig.

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

7.1 Anpflanzen von Bäumen innerhalb von Straßenverkehrsflächen Die Anpflanzung von Straßenbäumen kann mit Rücksicht auf die zu errichtenden Grundstückszufahrten variabel vorgenommen werden. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen pro Straßenabschnitt ist jedoch einzuhalten. Die Bäume sind als Hochstamm, 3 x v., mit einem Stammumfang von 16-18 cm zur stadträumlichen Gliederung des Straßenraums zu pflanzen. Baumstämme sind in einer Mindestgröße von 6 m² vorzusehen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Baumpflanzungen sind nach den FLL-Richtlinien vorzunehmen.

7.2 Anpflanzen von Bäumen innerhalb privater Grundstücksflächen Je Grundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Solitärbaum oder Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm, 3 x v., 12-14 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgäbige Bäume sind zu ersetzen.

7.3 Neuanlage einer Wallhecke In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Neuanlage einer Wallhecke wie folgt vorzunehmen: Der Erdwall ist mit einer Schotbreite von 2,0 m, einer Kronenbreite von 0,8 m und einer Wallhöhe von mind. 0,8 m über Gelände herzustellen. Für die Bepflanzung sind Arten des regionaltypischen Knickartenspektrums zu verwenden. Die dauerhafte und fachgerechte Pflege ist sicherzustellen.

8. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgäbige Bäume sind am gleichen Ort durch die gleiche Gehölzart zu ersetzen.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) i. V. m. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird extensiv genutztes Grünland entwickelt. Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens von max. 2.200 qm Größe mit unbesetzten Erschließungs- und Unterhaltungswegen zulässig. Das Becken ist naturnah mit unterschiedlich geeigneten Böschungen und geschwungenen Uferlinien auszugestalten. Die Uferbepflanzung ist durch Stauden für feuchte / sumpfige Standorte und Rohrichtpflanzen vorzunehmen.

Diese Festsetzung schließt erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) Fuß- und Radwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

11. Gestaltung von Doppelhäusern Bei zwei aneinander gebauten Doppelhaushälften sind die bauliche Höhenentwicklung, die Dachneigung, Dachmaterialien und Dachfarbe sowie das Fassadenmaterial einheitlich auszuführen. Auf die Dachfläche zusätzlich montierte Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren sind von dieser Regelung ausgenommen.

12. Dächer

12.1 Dachformen Im gesamten Planungsbereich sind für die Hauptgebäude Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig. Darüber hinaus sind Flachdächer und fach geneigte Dächer (< 6°) nur zulässig in Verbindung mit der Erstellung eines Staffelgeschosses (s. dazu Zif.13).

12.2 Dachneigungen Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind entweder als Flachdächer und fach geneigte Dächer bis 6° zulässig oder sind in gleicher Dachform und -neigung des Hauptgebäudes auszuführen. Für Wintergärten sind auch Pultdächer mit abweichenden Dachneigungen zulässig.

13. Staffelgeschosse Im gesamten Planungsbereich sind Staffelgeschosse oberhalb des 1. OG unzulässig.

14. Materialien der Außenwände

Fassaden in Rundschalenbauweise sowie Fassaden aus Metall und Verglasungen aus verspiegelten Gläsern sind im gesamten Planungsbereich nicht zulässig.

15. Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen sowie von baulichen Nebenanlagen Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit Holz oder Holzbaustoffen zu verkleiden oder im gleichen Material wie das Hauptgebäude auszuführen.

16. Einfriedigungen In den straßenseitigen Vorgartenzonen sind Zäune und Friesenwalle nur als integrativer Bestandteil von Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Hecken sind dort aus standortgerechten Laubbholzarten zu pflanzen.

17. Gestaltung von Mülltonnenabstellplätzen Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einbrüche abzusichern oder in Gebäudeteile (Garage, Carport, Wohngebäude etc.) einzubetten.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / HINWEISE

Knicks

Die im Plangebiet verbleibenden Knicks sind nach § 21 LNatschG i. V. m. § 30 BNatschG gesetzlich geschützt. Sie sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Herstellung von Stellplätzen

Die Kraftfahrzeuge sind jeweils auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Je Wohneinheit ist dazu mindestens 1 Pkw-Stellplatz zu errichten.

Archäologie

Der östliche Randbereich der überplanten Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist dort mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Auf die Regelungen des § 15 DSchG wird hingewiesen. 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. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Bauzeitenregelungen

Gemäß der Aussagen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind folgende Bauzeitenregelungen zu beachten: Die Beseitigung der Überhänger darf nur im Zeitraum von 1.12. - 28.2. erfolgen. Abweichend kann die Fällung auch innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist vom 1.10. - 14.03. erfolgen, wenn zuvor eine Besatzkontrolle bezüglich Fledermausnisten stattgefunden hat und diese negativ ausfällt. Das Knicken der Gehölze darf nur innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist vom 1.10. - 14.03. erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.12.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Holsteiner Allgemeinen“ am 25.02.2015 erfolgt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 16.06.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 10.08.2015 durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat am 09.12.2015 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.01.2016 bis einschließlich 02.03.2016, montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und donnerstags von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 20.01.2016 in der „Holsteiner Allgemeinen“ ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.01.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Horst (Holst.), den _____ Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

_____ den _____ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.03.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.04.2016 bis einschließlich 02.05.2016, montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und donnerstags von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 06.04.2016 in der „Holsteiner Allgemeinen“ ortsüblich bekannt gemacht.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.05.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Horst (Holst.), den _____ Bürgermeister

11. Die Bauzeitungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetriggert und ist bekanntzumachen.

Horst (Holst.), den _____ Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 19 durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Spruchzeit, zu den allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit, eine Vertretung von Verfassern- 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 das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Horst (Holst.), den _____ Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 19 durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Spruchzeit, zu den allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit, eine Vertretung von Verfassern- 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 das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Horst (Holst.), den _____ Bürgermeister

Übersichtskarte



SATZUNG DER GEMEINDE HORST (HOLSTEIN) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 FÜR DEN BEREICH FIEFHUSENER WEG

REARBEITUNGSSTADIUM: SATZUNGSBESCHLUSS	PROJEKT-NR.: 012943	PROJEKTBEARBEITER: STEPANY
STADTPLANER ARCHITEKTEN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN		

Burg 7A | 25524 Itzehoe | 04821.682.80 | www.ac-planergruppe.de
Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 Hamburg | 040.4232.6444 | post@ac-planergruppe.de