

Satzung der Gemeinde Stapel über den Bebauungsplanes Nr. 3 - "Baugebiet Alte Kreisbahn" - westlich der Mühlenstraße und nördlich der Bebauung Pumpkoppel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.05.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 3 - "Baugebiet Alte Kreisbahn" - Gebiet westlich der Mühlenstraße und nördlich der Bebauung Pumpkoppel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
0,25	Grundflächenzahl, als Höchstmaß, hier: 0,25	§ 9 (1) 1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2	§ 16, 17, 19 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 20 BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB
	offene Bauweise	§ 23 BauNVO
		§ 22 BauNVO
Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkplätze	§ 9 (1) 11 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung		
	Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier Regenrückhaltebecken	§ 9 (1) 14 BauGB
Grünflächen		
	Grünfläche, privat - Knickschutzstreifen -	§ 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche, privat - entwidmeter Knick	§ 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche, öffentlich - Eingrünung Regenrückhaltebecken	§ 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche, öffentlich - Straßenbegleitgrün	§ 9 (1) 15 BauGB
Flächen für die Landwirtschaft		
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 (1) 18 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 (1) 20, 25 BauGB
	vorhandener, zu erhaltender Baum § 9 (1) 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: entwidmeter Knick § 9 (1) 25b BauGB
Sonstige Planzeichen	
	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter	
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummer
	Grundstücksnummer
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung
	Sichtdreieck
	Baum entfällt
	vorhandener Baum außerhalb der Bearbeitungszone
	entfallender Knick
	vorhandene Geländehöhe in m üNNH
	Geplante Straßenhöhen in m üNNH
III. Nachrichtliche Übernahme	
	vorhandener, zu erhaltender Knick § 21 (1) 4 LNatSchG

Text (Teil B)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- ANZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.11.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Zeit vom 12.12.2019 bis 19.12.2019 erfolgt.
 - Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13b i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
 - Auf eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
 - Die Gemeindevertretung hat am 07.12.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.12.2020 bis zum 21.01.2021 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang vom 08.12.2020 bis 16.12.2020 an der Bekanntmachungstafel in Stapel ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.kropp.de ins Internet eingestellt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Stapel, den (Unterschrift)
 - Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Schleswig, den (Unterschrift)
 - Die Gemeindevertretung hat die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.05.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplans Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 20.05.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Stapel, den (Unterschrift)
 - Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Stapel, den (Unterschrift)
 - Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 3 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Aushang in der Zeit 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 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.
Stapel, den (Unterschrift)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf für die Grundstücke 1, 2, 14 und 15 maximal 9,00 m und für die Grundstücke 3 - 13 maximal 8,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenhöhe betragen.
 - Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) darf für die Grundstücke 1, 2, 14 und 15 maximal 6,50 m und für die Grundstücke 3 - 13 maximal 4,50 m betragen.
 - Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Firsthöhe auf höchstens 4,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.
 - Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Firsthöhe auf höchstens 3,00 m ab Oberkante Gelände begrenzt.
 - HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 50 cm über der mittleren Höhe des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußersten Rand der Fahrbahn, liegen. Für das Grundstück Nr. 5 beträgt der angegebene Wert 70 cm.
 - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen.
 - Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig.
 - Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material herzustellen (z.B. Schotterterrassen, Betongrassteine, Pflaster).
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten, sind als Grünflächen anzulegen. Für maximal 5 % der Grundstücksfläche sind lose Material- und Steinschüttungen zulässig.
 - Auf den Grundstücken ist ein standortgerechter heimischer Laubholzhochstamm mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
 - VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenanzahlhöhe über 2,50 m. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.
 - AUSSCHLUSS VON GARAGEN UND ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN** (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Auf den Baugrundstücken sind im straßenseitigen Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.
 - ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR** (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO)
Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze herzustellen.
 - GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht (L) erfolgt zugunsten der Gemeinde Stapel.
 - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
 - Dachform und Dachneigung**
Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von min. 22 Grad und maximal 45° auszuführen. Garagen, Carports, Wintergärten und sonstige Nebenanlagen können auch mit einer flacheren Dachneigung als das zugehörige Hauptgebäude ausgeführt werden.
 - Dacheindeckung**
Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind unzulässig.
 - Außenwandgestaltung**
 - Als Außenwandgestaltung sind nur Sichtmauerwerk, Putz, Holz, Faserzement und Glas zulässig.
 - Garagen, angebaut oder freistehend, erhalten bei Sichtmauerwerk die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.
 - Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gelten v.g. Bestimmungen nicht.
 - HINWEISE**
Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften gem. Ziffer 10.1 bis 10.3 der gestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE STAPEL

"Baugebiet Alte Kreisbahn" - westlich der Mühlenstraße und nördlich der Bebauung Pumpkoppel

