

Satzung der Gemeinde Wasbek über den Bebauungsplan Nr. 16

für das Gebiet "Westlich der Bebauung Lerchenweg 7 bis 17 (ungerade Nummern) und Lerchenweg 10, östlich und südlich der Feldmark und nördlich des Wanderweges"

Teil A - Planzeichnung M.1:1000

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)



Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
GH 9,00 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Bezugshöhe siehe Teil B - Text Ziff. 2	

Teil B - Text

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	<ul style="list-style-type: none"> o Offene Bauweise Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze 	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> Private Grünfläche Zweckbestimmung: Schutzstreifen Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Begegnungsfläche 	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Maßangabe in Meter 	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 7 BauGB
Nachrichtliche Übernahmen	Waldschutzstreifen, 25 m bzw. 30 m	§ 9 Abs. 6 BauGB § 24 Abs. 2 LWaldG
Darstellungen ohne Normcharakter	<ul style="list-style-type: none"> Vorh. Flurstücksgrenze In Aussicht genommene Grundstücksgrenze Vorh. Flurstücksnummer Vorh. Gebäude Vorh. Böschung Wald außerhalb des Plangebietes Knick außerhalb des Geltungsbereiches Kronenbereich Künftig entfallender Baum 0,0 = BZH 22,50 m Bezugshöhe des Plangebietes in m über NHN (Normalhöhennull) 20,03 m Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull), z.B. 20,03 m 	

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)

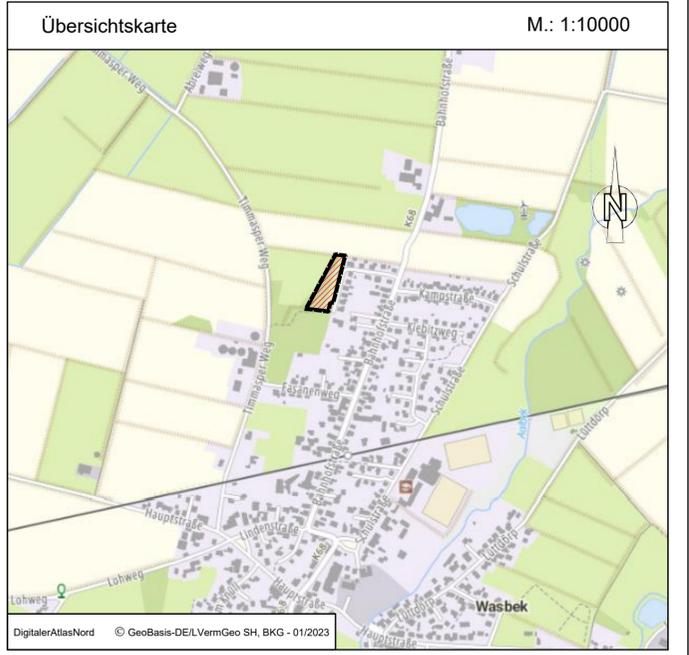
- 1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke - nicht zulässig.
 - 1.2 Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 sowie 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
2. **Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)
- 2.1 **Gebäudehöhe**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 9,00 m, gemessen von dem angegebenen Bezugspunkt (Höhe: 20,55 m über Normalhöhennull (NHN)) bis zum höchsten Punkt des Gebäudedaches bzw. der Attika bei Flachdächern, festgesetzt.
Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine, betriebsbedingte Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.
 - 2.2 **Oberkante Fertigfußboden**
2.2.1 Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Straße "Lerchenweg".
3. **Stellplatzflächen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 3.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf durch Stellplätze, Stellplätze mit Schutzdach (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. LBO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.
4. **Beschränkung für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen** (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
- Auf den Baugrundstücken sind in einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche der Straße "Lerchenweg" die Errichtung von überdachten Stellplätzen (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
5. **Mindestrandstüßgrößen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) hat die Größe der Baugrundstücke jeweils mindestens 500 m² zu betragen.
6. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohngebäude zwei (2) Wohnungen zulässig.
7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 7.1 Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.
 - 7.2 Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und Traufkanten auf Privatgrundstücken sind aus offenfugigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 20% Fuganteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrassen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.

7.3 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.
Hinweis: Eine Konkretisierung folgt im Zuge des weiteren Verfahrens.

- 7.4 Im tatsächlichen Kronentraufbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m von vorhandenen Bäumen sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen unzulässig.
 - 7.5 Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind im Außenbereich nur insekten- und fledermausfreundliche vollabgeschirmte Beleuchtungskörper mit Lichtstrahlung ausschließlich nach unten zulässig. Als Leuchtmittel sind LED-Lampen mit einem Spektralbereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Lichtfarbtemperatur von 2.500 bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden.
8. **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a + b BauGB)
- 8.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist auf jedem Baugrundstück zwischen dem entstehenden Gebäude und dem Lerchenweg ein (1) standortgerechter Laub- oder Obstbaum alter Kultursorte zu pflanzen.
 - 8.2 Alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
 - 8.3 Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine naturnahe Pflege der festgesetzten Gehölze durchzuführen. Zu der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und der Begegnungsfläche hin ist die Fläche mit einem mind. 1,4 m hohen Zaun einzufrieden, welcher bereits vor der Bauphase aufzubauen ist.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 86 Landesbauordnung (LBO))
1. **Dacheindeckungen/-neigungen**
Formulierung städtebauliche Variante 1:
1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau, dunkelbraun oder anthrazit sowie extensive oder intensive Dachbegrünung für Hauptgebäude zulässig.
1.1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind für Hauptgebäude mit einem Vollgeschoss (I) Dachneigungen zwischen 30° bis 48° zulässig. Für Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen (II) sind Dachneigungen zwischen 15° bis 30° zulässig.
1.1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind für Nebengebäude, Garagen und Überdachungen von Stellplätzen Dachneigungen von 0° bis 15° zulässig, die mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen sind.
Formulierung städtebauliche Variante 2:
1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nur begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° für Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen und Überdachungen von Stellplätzen zulässig. Die Dächer sind mit standortangepassten Stauden und Gräsern intensiv oder intensiv zu begrünen.
1.2 In die Dachflächen integrierte bzw. auf der Dachfläche angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Energie und Wärme aus Sonnenlicht sind uneingeschränkt zulässig.
 2. **Stellplätze**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohneinheit zwei (2) Stellplätze innerhalb des Plangebietes nachzuweisen.
- Hinweise**
1. **Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Verwaltungsgemeinschaft Neumünster-Wasbek, Stadthaus, Brachenfelder Straße 1 - 3, 24534 Neumünster eingesehen werden.

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 4 der Gemeindeordnung (GO) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 für das Gebiet "Westlich der Bebauung Lerchenweg 7 bis 17 (ungerade Nummern) und Lerchenweg 10, östlich und südlich der Feldmark und nördlich des Wanderweges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Satzung der Gemeinde Wasbek über den Bebauungsplan Nr. 16

für das Gebiet "Westlich der Bebauung Lerchenweg 7 bis 17 (ungerade Nummern) und Lerchenweg 10, östlich und südlich der Feldmark und nördlich des Wanderweges"

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Verfahrensstand nach BauGB §3(1) §4(1) §4(2) §3(2) §4a(3) §10 ○ ○ ○ ○ ○ ○	GOSCH & PRIEWE Ingenieurgesellschaft mbH Beratende Ingenieure (VBI)	23843 Bad Oldesloe Paperberg 4 Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0 Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79 E-mail: odiesloe@gsp-ig.de Internet: www.gsp-ig.de
Stand: 14.11.2023 / SR		
P-Nr.: 22 / 1492		