

Satzung der Gemeinde Wasbek, Kreis Rendsburg-Eckernförde, über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortsmitte“

Für das Gebiet „zwischen dem Grundstück Schulstraße 6 im Norden, dem Aalbek im Osten,
den Grundstücken Schulstraße 2 bis 4 sowie Hauptstraße 28a bis 30 im Westen“

Bearbeitung : 18.04.2018, 04.07.2018, 26.09.2018,
28.11.2018, 12.12.2018, **11.04.2019**

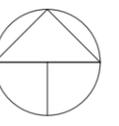
B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
BOCK - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB
HOLZKOPPELWEG 5 - 24118 KIEL - FON 0431 6646990 - FAX 66469929
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

Geändert :

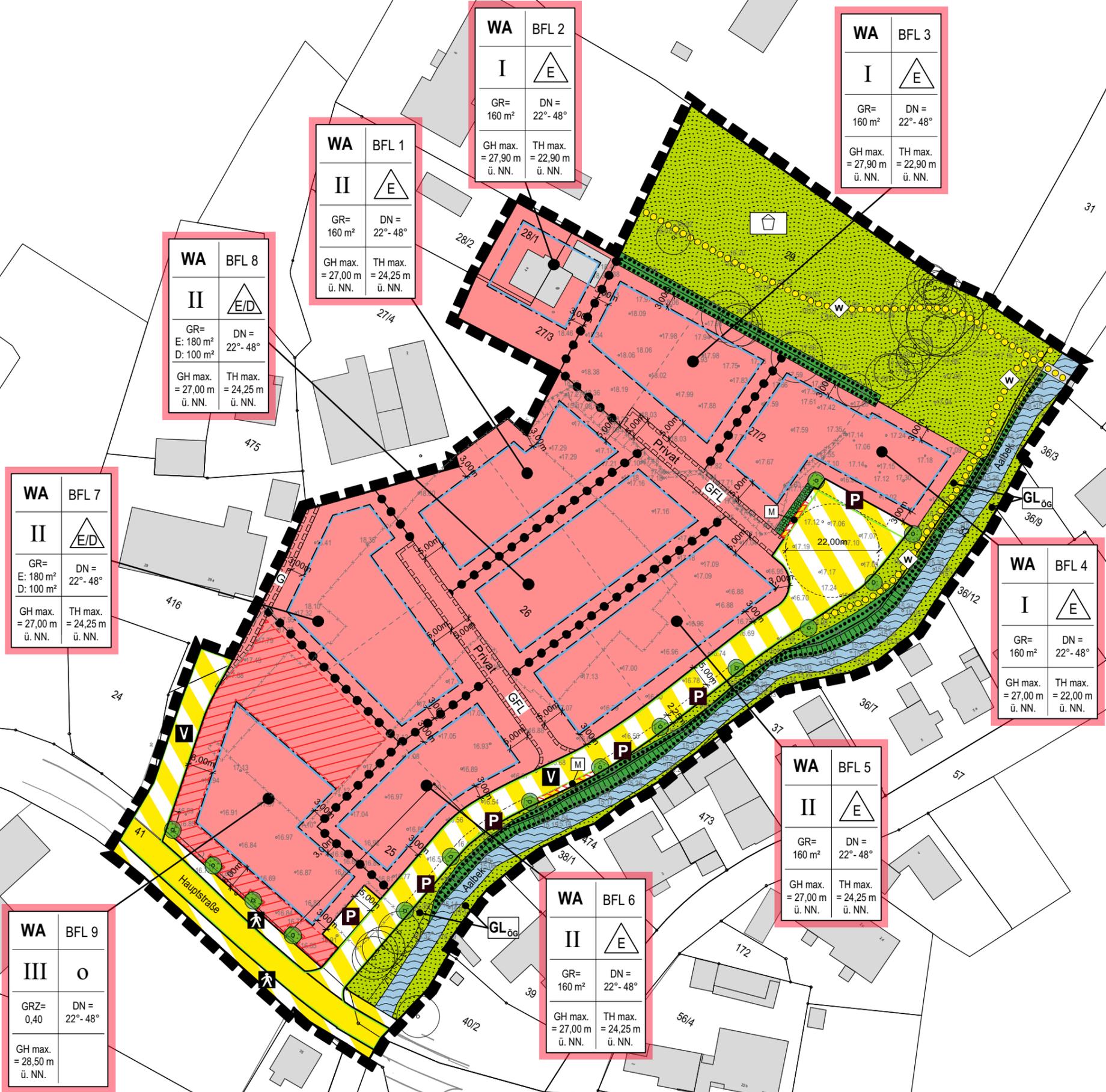
Art des Verfahrens : Regelverfahren Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB) Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

Stand des Verfahrens : § 3 (1) BauGB § 4 (1) BauGB § 3 (2) BauGB § 4 (2) BauGB § 4a (2) BauGB § 4a (3) BauGB § 1 (7) BauGB § 10 BauGB

Teil A: Planzeichnung



M 1:1.000



WA	BFL 7
II	
GR=	DN =
E: 180 m ²	22° - 48°
D: 100 m ²	
GH max.	TH max.
= 27,00 m	= 24,25 m
ü. NN.	ü. NN.

WA	BFL 8
II	
GR=	DN =
E: 180 m ²	22° - 48°
D: 100 m ²	
GH max.	TH max.
= 27,00 m	= 24,25 m
ü. NN.	ü. NN.

WA	BFL 1
II	
GR=	DN =
160 m ²	22° - 48°
GH max.	TH max.
= 27,00 m	= 24,25 m
ü. NN.	ü. NN.

WA	BFL 2
I	
GR=	DN =
160 m ²	22° - 48°
GH max.	TH max.
= 27,90 m	= 22,90 m
ü. NN.	ü. NN.

WA	BFL 3
I	
GR=	DN =
160 m ²	22° - 48°
GH max.	TH max.
= 27,90 m	= 22,90 m
ü. NN.	ü. NN.

WA	BFL 4
I	
GR=	DN =
160 m ²	22° - 48°
GH max.	TH max.
= 27,00 m	= 22,00 m
ü. NN.	ü. NN.

WA	BFL 5
II	
GR=	DN =
160 m ²	22° - 48°
GH max.	TH max.
= 27,00 m	= 24,25 m
ü. NN.	ü. NN.

WA	BFL 6
II	
GR=	DN =
160 m ²	22° - 48°
GH max.	TH max.
= 27,00 m	= 24,25 m
ü. NN.	ü. NN.

WA	BFL 9
III	
GRZ=	DN =
0,40	22° - 48°
GH max.	
= 28,50 m	
ü. NN.	

Entwurf

Gemeinde Wasbek
1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 8 "Ortsmitte"

Planzeichenerklärung:

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8

§ 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 4 BauNVO

BFL 1

Nummerierung der Bauflächen, z. B. Baufläche (BFL) 1

Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,40

Grundflächenzahl, z.B. 0,40

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

GR = 160 m²

Grundfläche der Hauptgebäude je Einzelhaus (E) bzw. je Doppelhausscheibe (D), z.B. 160 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

GH max. =
27,00 m ü. NN.

Maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalnull (ü. NN.), z.B. 27,00 m

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

TH max. =
22,00 m. ü. NN.

Maximal zulässige Traufhöhe beidseitig über Normalnull (ü. NN.), z.B. 22,00 m

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Nur Einzelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO

O

Offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 BauNVO

Gebäudegestaltung

DN = 22° - 48°

Zulässige Dachneigung, 22° - 48°

§ 9 Abs. 4 BauGB
+ § 84 LBO

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Begleitgrün und öffentlichen Parkplätzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliche Parkplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsberuhigter Bereich



Fussgängerbereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen



Grünfläche
ÖG - öffentliche Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung:



Gliederungsgrün

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB



Spielplatz

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB



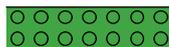
Baum, zu pflanzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Hecke, neu anzulegen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 + Abs. 6 BauGB

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

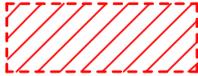
RECHTSGRUNDLAGEN

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

§ 16 Abs. 5 BauNVO



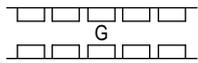
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



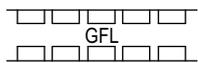
Müllsammelplatz

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB



Mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde, der Versorgungsträger und der Anlieger

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB

2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Bebauung, vorhanden



Bebauung, künftig entfallend



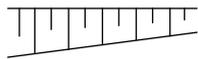
Flurstücksgrenze, vorhanden



Flurstücksgrenze, geplant

28/23

Flurstücksbezeichnung



Böschung, vorhanden



Böschung, künftig fortfallend

o 41.02

Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über Normalnull (ü. NN.)



Wanderweg



Baum, vorhanden

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m., § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1, § 4 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in den Bauflächen 1 bis 8 (BFL 1 bis BFL 8) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden und Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nrn. 3, 6 BauGB)

2.1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) ist in Doppelhäusern [D] maximal eine (1) Wohnung pro Doppelhausscheibe zulässig.

2.2. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in den Bauflächen 1 bis 8 (BFL 1 bis BFL 8) nur Grundstücksgrößen von mindestens 500 m² zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m., § 18 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Gebäudehöhe (GH):

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen [GH max.] durch die Höhenangabe über Normal Null (ü. NN.). festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

3.2 Traufhöhe (TH):

In den Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden in den Bauflächen 1 bis 8 (BFL 1 bis BFL 8) beidseitig (beide Traufseiten) die maximalen Traufhöhen [TH max.] über Normal Null (ü. NN.). festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut).

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)

4.1 Fassaden:

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist für mindestens 80 % der fensterlosen Fassaden nur Sichtmauerwerk in den Farben Rot, Rotbraun, Gelb und Anthrazit zulässig. An den Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig.

4.2 Dacheindeckungen:

Als Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Schwarz, Anthrazit und Grau zulässig. Glasierte Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

Teil B: Textliche Festsetzungen

Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachmaterialien und Farben zulässig.

4.3 Dachneigung:

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dachneigungen von 22° bis 48° zulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch flacher geneigte Dächer (Dachneigung < 22°) und Flachdächer zulässig.

4.4 Solar- und Photovoltaikanlagen

Es sind nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

4.5 Oberirdische Lagerbehälter und Leitungen:

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) sowie oberirdische Leitungen sind auf den Grundstücksflächen nicht zulässig.

5. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO i.V.m. § 84 LBO S.-H.; sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)

5.1 Pro Wohnung sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in den Bauflächen 1 bis 8 (BFL 1 bis BFL 8) mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen. Pro Wohnung ist in der Baufläche 9 (BFL 9) mindestens ein Stellplatz auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen.

5.2 Der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (Carports) bzw. Garagen und der Straßenverkehrsfläche bzw. den privaten Erschließungswegen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) muss in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens 5,00 m betragen.

5.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in der Baufläche 9 (BFL 9) die folgenden baulichen Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und die verkehrsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO sowie Gemeinschaftsanlagen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in den Bauflächen 1 bis 8 (BFL 1 bis BFL 8) die folgenden baulichen Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und die verkehrsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO.

5.4 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen in den Bauflächen 1 bis 8 (BFL 1 bis BFL 8) pro Grundstück die folgenden baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 120 m² errichtet werden: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen und die verkehrsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO.

Im Falle einer Doppelhausbebauung dürfen in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in den Bauflächen 7 und 8 (BFL 7 und BFL 8) pro Doppelhausscheibe die folgenden baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 120 m² errichtet werden: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen und die verkehrsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO.

Teil B: Textliche Festsetzungen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist in der Baufläche 9 (BFL 9) eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen und die verkehrsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO sowie Gemeinschaftsanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

6. Grünordnung

(§ 9 BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG und § 1 BauGB)

6.1. Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung:

6.1.1 Einzelbaumpflanzungen:

An den festgesetzten Standorten im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche und auf dem privaten Grundstück in der Baufläche 9 (BFL 9) sind Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist folgende Pflanzqualität zu wählen: Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), 16-18 cm Stammumfang. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sowie im Bereich der Baufläche 9 können die Baumstandorte um maximal 3,00 m verschoben werden. Der offen herzustellende Baumstandort muss eine Mindestgröße von 6 m² haben. Es ist von den folgenden Baumarten eine Baumart auszuwählen: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*).

6.1.2. Pflanzung von Hecken

Die Hecke ist einreihig mit einheimischen und standortgerechten Gehölzarten wie Hainbuche, Weißdorn, Feldahorn oder Rotbuche zu bepflanzen. Es sind zwei Pflanzen je laufenden Meter zu setzen. Es ist für die Sträucher die folgende Pflanzqualität zu wählen: zweimal verpflanzt, 3 - 5 Triebe, ohne Ballen, 60 - 100 cm. Die Hecken sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen von Gehölzen sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Unterhaltung der Pflanzung als geschnittene Hecke ist zulässig.

6.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:

Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zwischen der nördlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebiets (WA) und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind die vorhandenen Bäume und Sträucher in ihrer Eigenart zu erhalten. Zum Schutz der Bäume und Sträucher ist die Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern durch einen Zaun den privaten Grundstücken gegenüber abzugrenzen.

Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern entlang des Gewässers „Aalbek“ sind die vorhandenen Bäume und Sträucher in ihrer Eigenart zu erhalten. Sie dürfen vom zuständigen Wasser- und Bodenverband in einem Rhythmus von 5 Jahren auf den Stock gesetzt werden.

6.3. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für die Entwidmung des im Geltungsbereich liegenden Knicks ist die folgende Knickneuanlage zugeordnet:
„Knick-Peissen-1“, Flurstück 52, Flur 4, Gemarkung Peissen, 70 m

Teil B: Textliche Festsetzungen

7. Hinweise

7.1. Hinweise zum Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt, z.B. bei Erdarbeiten, hat dies unverzüglich der oberen Denkmalschutzbehörde, d.h. dem Archäologischen Landesamt in Schleswig, mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der oberen Denkmalschutzbehörde in einem unveränderten Zustand zu erhalten (siehe § 15 Denkmalschutzgesetz).

7.2. Hinweis zum Artenschutz

Gehölze dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) beseitigt werden.