Satzung der Gemeinde Strande über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

für das Gebiet "Wittenhörn zwischen Ostsee und Bülker Weg"

Aufgrund des §§ 10 und 13 a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) zuletzt mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.06.2016 (GVOBl. S. 369) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Strande für das Gebiet "Wittenhörn zwischen Ostsee und Bülker Weg", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichnung -Teil A-

Gemeinde Strande
Gemarkung Eckhof
Flur 3

Grundlagen:

Übersicht DTK 25: © GeoBasis-DE/L VermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Vermessung: Vermessungsbüro Overath - Sand - Giessler
Arsenalstraße 9, 24768 Rendsburg
Koordinatensystem: ETRS 89 (Zone 32)

© Das Urheberrecht an diesem Dokument verbleibt dem Verfasser.
Es darf ohne Genehmigung des Verfassers weder verwendet noch an Dritte weitergegeben werden.

Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 250 m² — Grundfläche (als Höchstzahl)

GH max 6,50 m — Gebäudehöhe maximal

TH max 4,00 m — Traufhöhe maximal

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

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

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

Öffentliche Grünfläche

A — Zweckbestimmung "Abgrenzungsgrün"

Private Grünfläche

H — Zweckbestimmung "Hausgärten"

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

1 — Teilgebietesbezeichnung

II. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

52/38 — Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenzen

Text - Teil B -

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

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Der Plangeltungsbereich wird als reines Wohngebiet festgesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen.
Im Plangeltungsbereich sind
- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

generell zulässig.
Ausnahmsweise können
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Die überbaubare Grundfläche bezieht sich auf ein Gebäude im Baufeld je Baugrundstück.

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die maximalen Gebäudehöhen (Traufe- und Firsthöhen) sind bezogen auf die Oberkante des Erdgeschoss Fertigfußbodens.

Die maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschoss Fertigfußbodens liegt bei maximal 1,00 Meter oberhalb oder unterhalb des ermittelten Bezugspunktes.

Als Bezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschoss Fertigfußbodens wird die Oberkante der Straßenmitte, senkrecht zur Mitte, der der Straße zugewandten Gebäudeseite festgesetzt. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.

Für die Gebäudehöhen werden Traufe- und Firsthöhen als Höchstmaße festgesetzt. Die maximale Firsthöhe darf zugunsten von Schornsteinen und anderen notwendigen Aufbauten um bis zu 1 m überschritten werden.

Die Traufhöhe wird auf die Schnittlinie zwischen der vom Erdgeschoss Fertigfußboden aufgehenden Außenwand und der Dachhaut bezogen.
Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den höchsten Punkt des Daches des Gebäudes.

2.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Die Bauweise innerhalb des Geltungsbereiches ist als offen festgesetzt.
Im Geltungsbereich sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze innerhalb der Grundstücksfläche vorzuhalten.

5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten" sind von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie von überdachten Stellplätzen und Garagen freizuhalten.

Nicht überbaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten, sind als Grünflächen anzulegen. Maximal für 10 % der Flächen sind lose Material- oder Steinschüttungen zur Gestaltung zulässig.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Aufschüttungen und Abgrabungen sind im gesamten Geltungsbereich ausschließlich zugunsten von Terrassen, Wintergärten und anderen untergeordneten Baukörpern bis maximal 60 m² je Baugrundstück zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind maximal in der notwendigen Höhe zulässig, um Terrassen, Wintergärten und andere untergeordnete Baukörper, an die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens anzupassen.

7. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Grundstücke die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten" umfassen, haben eine Mindestgröße des Baugrundstücks von 700 m².
Die Mindestgröße der Baugrundstücke für die Teilgebiete 1 und 3 beträgt 800 m².
Festgesetzte Grünflächen sind nicht Teil des Baugrundstücks.

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)

8.1 Gestaltung baulicher Anlagen
Die Gestaltung der Fassaden ist zulässig in weiß bis sandfarben sowie in rot bis rotbraun als Klinker, Putz-, oder Ziegelfassade.
Untergeordnete Gebäudeteile sind ebenfalls zulässig mit einer Holz- oder Steinfassade in den oben genannten Farbtönen.

8.2 Dachgestaltung
Zulässig sind Dächer in den Farben Rot bis Rotbraun und Anthrazit, glänzende Eindeckungen sind unzulässig.

Gauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen eine Einzellänge von max. 4,00 m nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von den seitlichen Dachkanten und zueinander von min. 2,00 m einhalten.

Im gesamten Geltungsbereich sind die Dächer der Hauptgebäude als symmetrische Satteldächer zulässig.
In den Teilgebieten 1 bis 3 mit einer Dachneigung von 12° bis 20°.
In den Teilgebieten 4 und 5 mit einer Dachneigung von 30° bis 50°.

8.3 Dacheindeckung
Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie sind auf nach Süden bis Westen ausgerichteten Dachflächen zulässig.
Die Neigung von Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie muss der Dachneigung entsprechen.

8.4 Gestaltung des obersten Geschosses
Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 20° und weniger ist das oberste Geschoss bis maximal 40% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zulässig. Angerechnet wird die Fläche, die von der Oberkante des Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut mindestens 2,30 m hat.

9. Grünordnerische Festsetzungen

9.1. Einfriedungen
An allen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen durch standortgerechte Anpflanzungen vorzunehmen. Ergänzend zu den Anpflanzungen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis .../durch Abdruck in der ... (Zeitung)/im amtlichen Bekanntmachungsblatt am ....

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ... durchgeführt.

3. Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienststunden (folgender Zeiten ... (Tage, Stunden)) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... in ... (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) – bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom ... bis ... durch Aushang – ortsüblich bekannt gemacht.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.….de" ins Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Strande, den — Bürgermeister
Gemeinde Strande

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

Ort, Datum — Öff. best. Vermessungsingenieur
Vermessungsbüro…

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

8. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienststunden (folgender Zeiten ... (Tage, Stunden)) erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... in ... (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) – bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ... bis ... durch Aushang – ortsüblich bekannt gemacht.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.….de" ins Internet eingestellt.
oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

9. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Strande, den — Bürgermeister
Gemeinde Strande

10. (Ausfertigung) Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Strande, den — Bürgermeister
Gemeinde Strande

11. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... (vom ... bis ... durch Aushang) 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.

Strande, den — Bürgermeister
Gemeinde Strande

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Strande

GEMEINDE
Strande
Vertreten durch
Amt Dänischenhagen
Sturenhagener Weg 14
24229 Dänischenhagen

DATUM
30.10.2018

MASSSTAB
1:1.000

Satzung der Gemeinde Strande über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

für das Gebiet "Wittenhörn zwischen Ostsee und Bülker Weg"

VERFAHRENSSTAND
Verfahren nach § 13 a
Vorentwurf
§ 3 (1) BauGB
§ 3 (2) BauGB
§ 4 (2) BauGB
Satzung

iPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
iPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstr. 336-198
D 24113 Kiel
Tel. +49(431) 6 49 59-0 Fax 6 49 59-59
info@ipp-kiel.de www.ipp-kiel.com