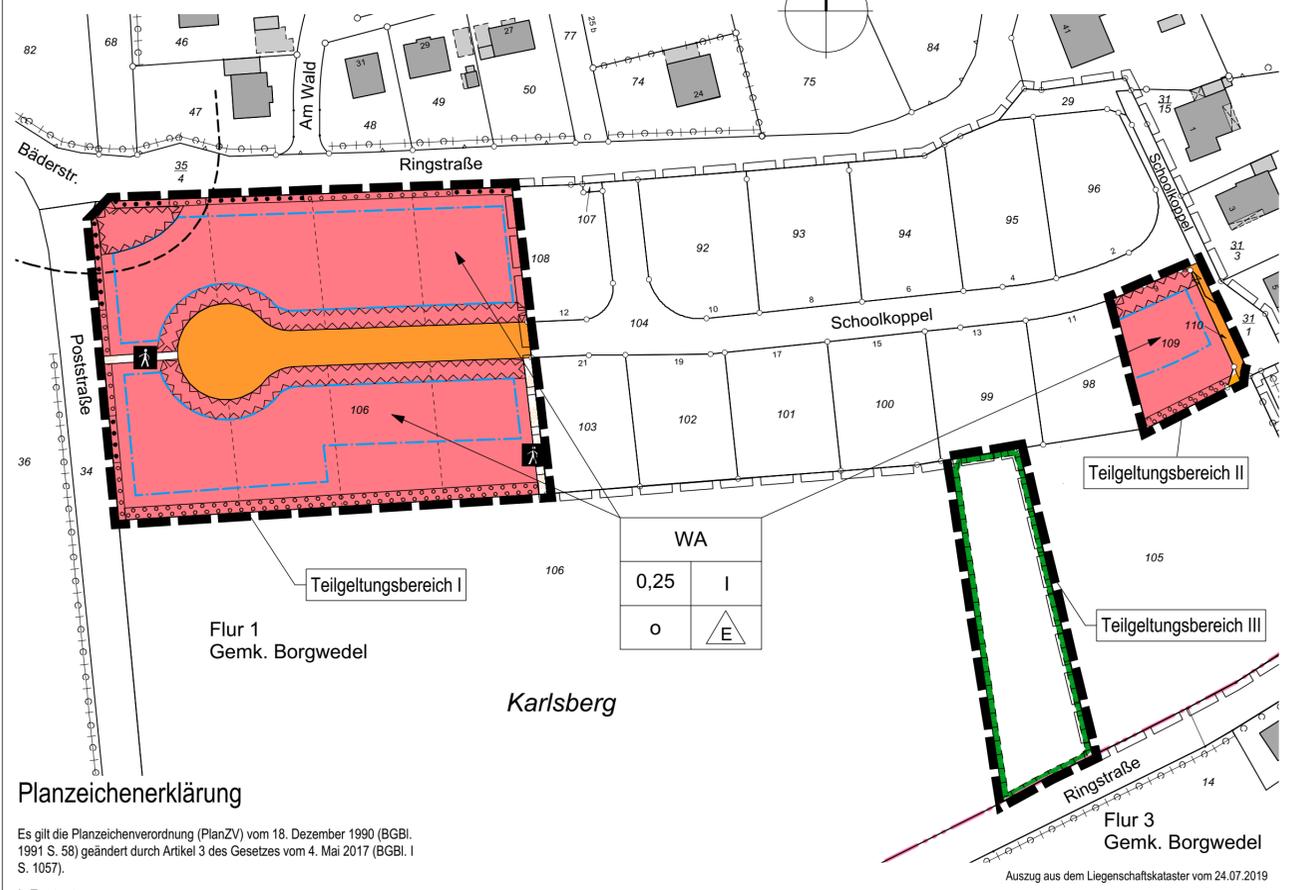


Satzung der Gemeinde Borgwedel über die 1. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Schoolkoppel / Ringstraße"

Präambel: Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Borgwedel über die 1. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Schoolkoppel / Ringstraße" für drei Teilgelungsbereiche am westlichen Ortsrand von Borgwedel, südlich der nördlichen Ringstraße und östlich der Poststraße, umfassend die Flurstücke 109 und 110 sowie Teile der Flurstücke 31/1, 104, 105 und 106 der Flur 1 in der Gemarkung Borgwedel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- I. Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,25 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Fußgängerbereich

- Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume - Anpflanzen
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

- II. Darstellungen ohne Normcharakter**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 14
- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen, vermarkt
- Flurstücksgrenzen, unvermarkt
- 39 22 Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksaufteilung
- Waldabstand 30 m

Teil B - Textliche Festsetzungen

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

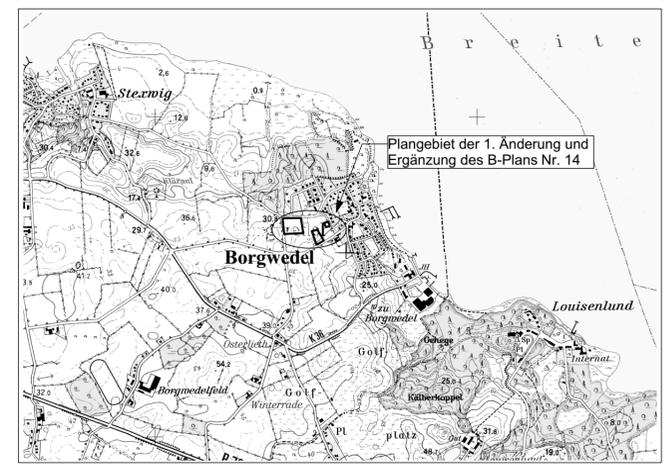
- 1. Art der Nutzung** (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)
- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
- (2) Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)
- (1) Die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) darf höchstens 8,50 m über der mittleren Straßenhöhe des zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraßenabschnitts, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußeren Rand der Fahrbahn betragen.
- (2) Bei Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) auf höchstens 3,20 m über der in Ziffer 2.1 genannten Straßenhöhe begrenzt.
- 3. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)
- (1) Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (2) Pro Wohneinheit sind zwei PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.
- 4. Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- (1) Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheit zulässig. Abweichend hiervon ist im Teilgelungsbereich II maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.
- 5. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- (1) Heckenpflanzung
Im Süden des Allgemeinen Wohngebiets wird innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine 2,50 m breite zweireihige Siedlungshecke gepflanzt. Für die Hecke sind Sträucher 60/80 im Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen. Es sind standortgerechte und heimische Gehölzarten zu verwenden. Neben einer dreijährigen Entwicklungspflege ist die erforderliche Bewässerung zu gewährleisten.
- (2) Knickwallbepflanzung
Im Norden und Westen des Allgemeinen Wohngebiets wird innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der gehölzfreie Knickwall bepflanzt. Für die Hecke sind Sträucher 60/80 im Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen. Es sind standortgerechte und heimische Gehölzarten zu verwenden. Neben einer dreijährigen Entwicklungspflege ist die erforderliche Bewässerung zu gewährleisten.
- (3) Grünlandextensivierung
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Teilgelungsbereich III ist auf 1.660 m² das intensiv genutzte Ackerland dauerhaft in extensiv bewirtschaftetes Grünland umzuwandeln. Ein Schutz gegen Überpflügen ist sicherzustellen. Die Fläche ist zweimal jährlich durch Mahd und Abtransport des Mähgutes auszuhagern. Eine Düngung und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- (4) Einzäunung
Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit einem 1,50 m hohen Wildschutzzaun abzusichern.
- 6. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBauO S-H)
- (1) Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 50° zulässig.
- (2) Für Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch abweichende Dachformen zulässig.
- (3) Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie sind als zusammenhängend rechteckige Fläche auszubilden und dürfen die äußeren Begrenzungen der Dachflächen nicht überragen.

Hinweise

- Bodendenkmalpflege**
Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zu der Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.
- Waldabstand**
Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Waldabstandes dürfen nur Gebäude errichtet werden, bei denen von der zuständigen Bauaufsicht keine Bedenken hinsichtlich der Brandgefährdung bestehen. Die Erlaubnis zur Unterschreitung des Waldabstandes ist bei der Unteren Forstbehörde zu beantragen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.05.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 1. Ergänzung und Änderung des B-Plans Nr. 14 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten des Amtes Haddeby (§ 3 Abs. 2 BauGB) öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am im Amtsblatt des Amtes Haddeby ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.bob-sh.de" ins Internet eingestellt.
6. 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.
- Ort, Datum, Siegelabdruck Amt/Gemeinde
7. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Ort, Datum, Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
8. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Ort, Datum, Siegelabdruck Der Bürgermeister
10. Die B-Planatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aus gefertigt und ist bekannt zu machen.
- Ort, Datum, Siegelabdruck Der Bürgermeister
11. Der Beschluss der 1. Ergänzung und Änderung des B-Plans Nr. 14 durch die Gemeindevertretung 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 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
- Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
- Ort, Datum, Siegelabdruck Der Bürgermeister



Gemeinde Borgwedel Kreis Schleswig-Flensburg

1. Ergänzung und Änderung des B-Plans Nr. 14 "Schoolkoppel / Ringstraße"

Entwurf für die öffentliche Auslegung

Ausgelegt vom bis
(Datum) (Datum)

Stand : 13.09.2019

Planungsgruppe O.L.A.F. Bönnigk-Gömmeyer®

Regionaleentwicklung
Stadtplanung
Ortsentwicklung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Süderstr. 3
25885 Westerr-Ohretdt
Tel.: 0 48 47 - 980
Fax: 0 48 47 - 483
e-mail: info@olaf.de