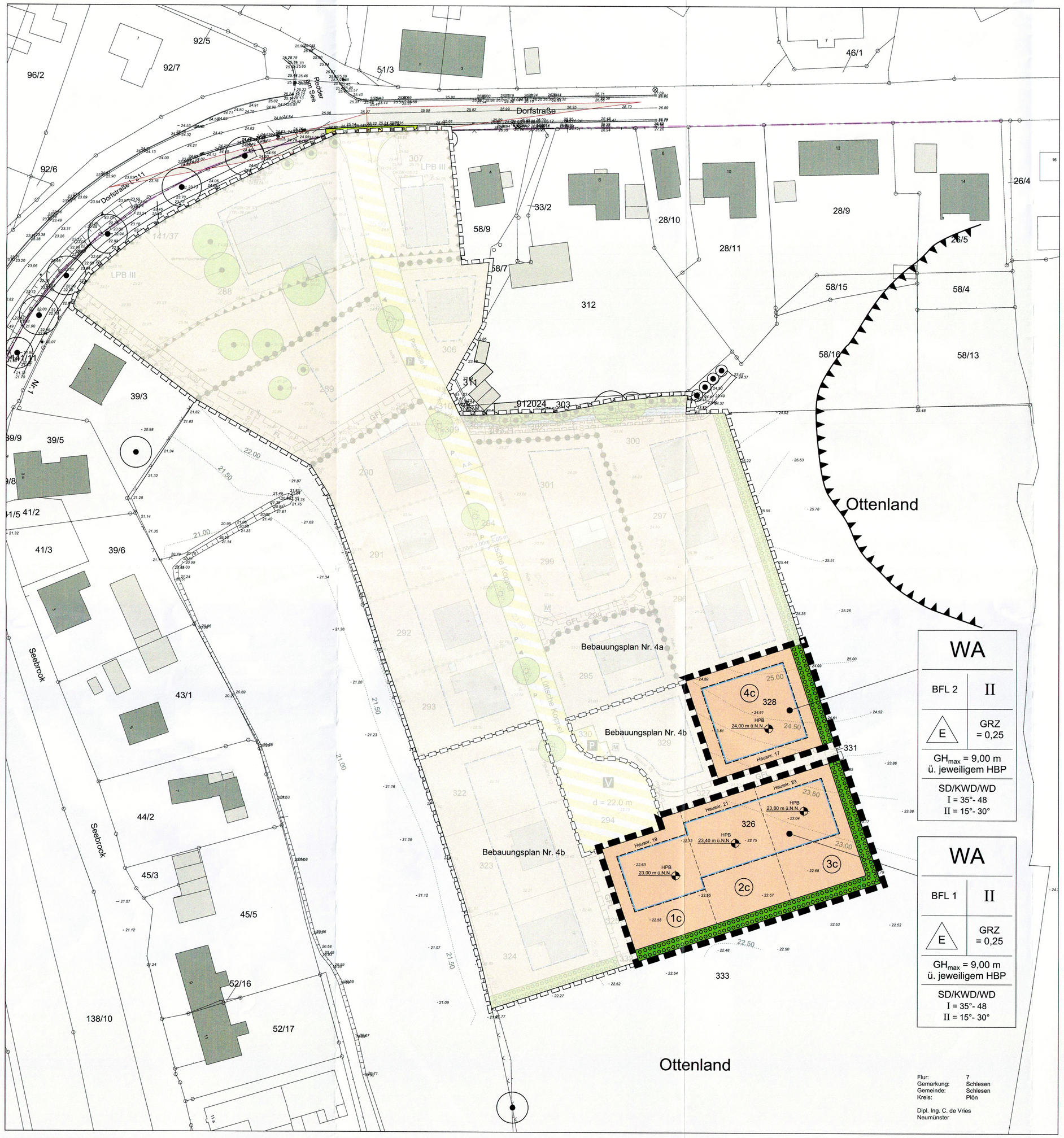
SATZUNG DER GEMEINDE SCHLESEN, KREIS PLÖN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4c

Für das Gebiet östlich der Bebauung Lüttsche Koppel 12 - 15 und südlich der Bebauung Lüttsche Koppel 15; 3. Bauabschnitt B-Plan Nr. 4

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.09.2019 folgende Satzung der Gemeinde Schlesen über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4c, für den Bereich östlich der Bebauung Lüttsche Koppel 12 - 15 und südlich der Bebauung Lüttsche Koppel 15; 3. Bauabschnitt B-Plan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1 : 500



TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nm. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung der Versorgung des Gebiets dienenden Läden ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] sind pro Einzelhaus zwei [2] Wohnungen zulässig. Die zweite Wohnung ist nur zulässig, wenn das Baugrundstück eine Mindestgrundstücksgröße von 700m² hat.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 Abs. 2 + 3 und § 18 BauNVO)

Die jeweils maximal festgesetzte Gebäudehöhe wird gemessen von dem jeweiligen für das Grundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches, einschließlich der Gauben und Dachaufbauten. Die jeweils maximal festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden. Eine Unterschreitung des Höhenbezugspunktes mit der OKFFB EG (Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses) ist um maximal 0,25 m zulässig

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

4.1 Fassaden
Als Fassadenmaterial ist Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Weiß, Gelb und Grau zulässig. Bei Holzfassaden ist außerdem die naturbelassene Farbe zulässig.

4.2 Dacheindeckungen
Als Dacheindeckungen sind nur nicht hochglänzende Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit sowie begrünte (lebende Pflanzen) Dächer zulässig. Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4c	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA	Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO
BFL 1	Nummerierung der Bauflächen, z.B. Baufläche 1	
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
GRZ = 0,25	Grundflächenzahl, z.B. 0,25	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.: II (zwei)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
	HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS	
GH_{max} = 9,00 m ü. jeweiligem HBP	Maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m, über jeweiligem Höhenbezugpunkt (HBP)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
	Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe über Normalnull, z.B. 23,00 m ü.N.N.	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN	
E	Nur Einzelhäuser [E] zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
	GEBÄUDEDARSTELLUNG	
SD/KWD/WD	Zulässige Dachform: Satteldach (SD), Krüppelwalmdach (KWD), Walmdach (WD)	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
I = 35° - 48° II = 15° - 30°	Zulässige Dachneigung in Abhängigkeit zur Geschossigkeit z.B. 35° - 48° bei eingeschossiger (I) Bauweise 15° - 30° bei zweigeschossiger (II) Bauweise	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
	Emissionsradius zu landwirtschaftlichen Betrieben (gemäß Gutachten vom 08.06.2012)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB § 9 Abs 6 BauGB
3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
	Böschung, vorhanden	
	Flurstücksgrenze, vorhanden	
	Flurstücksgrenze, zukünftig fortfallend	
	Flurstücksgrenze, geplant	
	Flurgrenze	
58/9	Flurstücksbezeichnung, z.B. 58/9	
	Bebauung, vorhanden	
23.00	Höhenlinie, Lage ü. N.N., z.B. 23.0	
	Baum, künftig fortfallend	
	Böschung, künftig fortfallend	
	Bebauung, künftig fortfallend	
	Baum, vorhanden, außerhalb des Geltungsbereichs	
22.73	Vorhandene Geländehöhe über N.N.	
1c	Nummerierung der Grundstücke 1c - 4c, z. B.: 1c	
	Sichtdreieck	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
V	ZWECKBESTIMMUG Verkehrsberuhigter Bereich	
P	Öffentliche Parkplätze	
	Ein- bzw. Ausfahrt	
M	Müllsammelplatz	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	
	Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	
	Wasserfläche Zweckbestimmung: Graben mit Böschung	
	Baum, zu erhalten	
	Baum, zu pflanzen	
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb einer Baufläche	
LPB III	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; Lärmpegelbereich III (gemäß Gutachten vom 08.06.2012)	
	Knick, vorhanden	

TEIL B: TEXT

5. Stellplätze, Überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO sowie § 84 LBO S.-H)

5.1 Der Abstand zwischen Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen, auch der genehmigungsfreien gemäß LBO – SH, und der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche muss mindestens 6,0 m betragen.

5.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohnung mindestens zwei [2] Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports) oder Garagen auf den privaten Grundstücken herzustellen.

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

6.1 Umgrenzung von Flächen, zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Das Allgemeine Wohngebiet (WA) ist als Abgrenzung zur freien Landschaft an seiner östlichen und südlichen Grenze gemäß landschaftsplanerischem Fachbeitrag einzugrünen und von jeglicher baulicher Nutzung, auch solcher die nach der LBO genehmigungsfrei ist, Versiegelungen und Ablagerungen sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten.

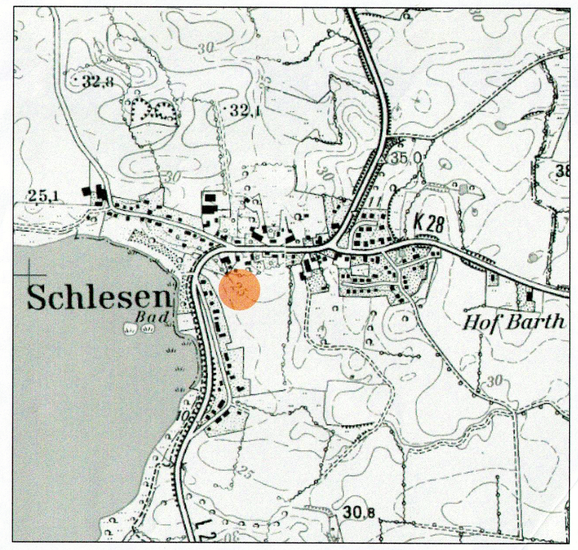
6.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Nr. 20 BauGB)
Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (Aufbau, z.B. Sickerpflaster, Pflasterklinker mit großem Fugenanteil, wassergebundene Decken) herzustellen.

Hinweis zur Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:
Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wurden Maßnahmen auf dem Flurstück 92/7, Flur 7, Gemarkung und Gemeinde Schlesen als Sammelausgleich für die Bebauungspläne Nr. 4a , 4b und 4c der Gemeinde Schlesen durchgeführt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.03.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23.05.2019 bis 25.05.2019.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 26.06.2019 durchgeführt.
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13b BauGB verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am 26.06.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4c und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4c, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.07.2019 bis 31.08.2019 während folgender Zeiten: montags, dienstags, donnerstags und freitags von 08.30 bis 12.30 Uhr sowie donnerstags von 14.00 bis 18.00 Uhr 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, in der Zeit vom 29.06.2019 bis 05.07.2019 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-selent-schlesen.de/herzlich-willkommen/bauen-wohnen/bauleitplanung" im Internet eingestellt und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein unter www.schleswig-holstein.de/bauleitplanung zugänglich gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 12.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
   Schlesen, den 18.07.2019 (Siegel) Bürgermeisterin
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
   Neumünster, den 14. Okt. 2019 (Siegel) (Öffentlich best. Vermessungsingenieur)
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Träger öffentlicher Belange am 25.09.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 4c bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25.09.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
   Schlesen, den 04.10.2019 (Siegel) Bürgermeisterin
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
    Schlesen, den 17.10.2019 (Siegel) Bürgermeisterin
11. Der Beschluss der den Bebauungsplanes Nr. 4c durch die Gemeindevertretung sowie 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 vom 22.10. bis 08.11.2019 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 ergebenen 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 11.10.2019 in Kraft getreten.
    Schlesen, den 04.11.2019 (Siegel) Bürgermeisterin

Übersichtsplan ohne Maßstab



SATZUNG DER GEMEINDE SCHLESEN, KREIS PLÖN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4c

Für das Gebiet östlich der Bebauung Lüttsche Koppel 12 - 15 und südlich der Bebauung Lüttsche Koppel 15; 3. Bauabschnitt B-Plan Nr. 4

Bearbeitung : 23.05.2019, 05.09.2019, 25.09.0219

B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
KÜHLE-KÖRNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de

GEÄNDERT :

ART DES VERFAHRENS: ☐ VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB) ☐ VORHABEN- U. ERSCHLIESS.-PLAN (§ 12 BauGB) ☐ EINFACHER BEBAUUNGS-PLAN (§ 13 BauGB) ☐ VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB) ☐ BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (EINBEZIEHUNGSSATZUNG) (§ 13a BauGB) ☐ BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (AUSSENBEREICHS-SATZUNG) (§ 13b BauGB)

STAND DES VERFAHRENS: ■ § 3(1) BauGB ☐ § 4(1) BauGB ■ § 4a(2) BauGB ■ § 4(2) BauGB ■ § 3(2) BauGB ☐ § 4a(3) BauGB ■ § 1(7) BauGB ■ § 10 BauGB