SATZUNG DER GEMEINDE REMMELS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „HÖRSTEN“

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan-zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
WA	Allgemeine Wohngebiete (s. Teil B : Text)	§ 4 BauNVO
z.B. GR max. 180 m²	Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. F mind. 700 m²	Mindestgrundstücksfläche von Baugrundstücken	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
SD / WD PD	Satteldach / Walmdach / Pultdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO
DN 30° - 45°	Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Verkehrsflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
G+R	Geh- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
G+R	Geh- und Radweg mit Anliegernutzung (Flst. 70/4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
30	„Tempo 30-Zone“	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grünordnung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB**
ÖFFENTLICH	Grünflächen, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Hecke zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume und Sträucher als Hecke mit Einzelgehölzen zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall mit Saumstreifen zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Einzelbäume (Überhälter) zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
78	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	in Aussicht genommener Zuschnitt der Baugrundstücke	
	Höhenschichtlinien	
	Gräben/ Böschung	
7.0	Bemaßung in m	
z.B. WA 1	Bezeichnung der Teilgebiete	
	Sichtdreieck	
	Spurplattenweg	
	Gehölzsaumstreifen	
	Vorhandene (Groß-) Bäume mit der Option, bei Realisierung des Bebauungsplanes fortfallen zu können	
z.B. 6	*Grundstücksbezeichnung mit Versickerungspflicht*	
	III. Nachrichtliche Übernahme	
	Knick	§ 15b LNatSchG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.

1.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

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

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten darf die Wandhöhe von maximal 4,0 m, bezogen auf die geplante Grundstückszuwegung in Gebäudemitte, nicht überschritten werden. Als Wandhöhe gilt nach § 6 LBO das Maß zwischen Oberkante der geplanten Grundstückszuwegung in Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt) und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte.

2.2 Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen in einer Größe der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) zuzüglich der Grundfläche von Nebenanlagen gemäß Ziffer 3. zulässig.

3. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Das für die allgemeinen Wohngebiete festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR max.) darf ausnahmsweise ausschließlich für Terrassen einschließlich Mauern als bauliche Anlagen pro Wohnbaugrundstück um bis zu 30 m² überschritten werden.

4. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

In allen Teilgebieten beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 120 m². Für Baugrundstücke mit einer südlichen Grundstücksgrenze beträgt die höchstzulässige Grundfläche der vorgenannten baulichen Anlagen 145 m².

5. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten mit festgesetzter Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Die zweite Wohnung hiervon darf nur in einer der Hauptwohnung untergeordneten Flächengröße im Sinne einer Einlieger- oder Ferienwohnung errichtet werden.

6. Stellplätze und Garagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

6.1 Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie einhalten.

6.2 In allen Teilgebieten ist pro Grundstückszufahrt nur eine Grundstückszufahrt bis maximal 4,00 m Breite bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 1a Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)

7.1 Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB wird die außerhalb des Plangeltungsbereiches im Bereich „Heierenmoor“ zur Verfügung stehende Ausgleichsfläche (Gemarkung Helenamoor, Flur 1, Flurstück 14 teilweise) in einer Flächengröße von 3533 m² als Ausgleichsfläche den allgemeinen Wohngebieten (WA) und den Verkehrsflächen einschließlich dem Ausbau des Spurplattenweges als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zu 100% zugeordnet.

7.2 Zum nachhaltigen Schutz, Erhalt und Entwicklung der westlich und östlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Knicks ist auf den privaten Grundstücken ein 2,00 m breiter Saumstreifen beiderseits auf den Wallfuß entlang der Knicks zu jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten und gegenüber der angrenzenden wohnbaulichen Nutzung (Garten- und Freiflächen) zu schützen.

7.3 In den Teilgebieten WA 1 und WA 3a ist am südlichen Plangebietsrand zur Ortseingrünung innerhalb eines 2,50 m breiten Pflanzstreifens eine Heckenpflanzung, Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m gegeneinander versetzt, herzustellen. Zudem sind Baumpflanzungen in Verbindung mit mittelgroßen Bäumen entsprechend den planzeichnerischen Festsetzungen (Teil A) vorzunehmen und dauernaft zu erhalten.

7.4 In den Teilgebieten WA 3a + 3b und WA 4 am südöstlichen und nordwestlichen Plangebietsrand ist zur Eingrünung eine Heckenpflanzung in einer Breite von 1,0 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

8. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Das auf den in Aussicht genommenen Grundstücksflächen Nr. 5 bis 11 in den Teilgebieten WA 1, WA 3b, WA 4, und WA 2 anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Begrünung der Grundstücke

Auf den privaten Hausgrundstücken ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm in Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Baumstandorte auf den privaten Grundstücken sind zu beachten.

2. Befestigte Flächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die Oberflächengestaltung dieser Flächen sind kleinteilige Materialien mit großem Fugenanteil zu verwenden.

3. Einfriedungen

3.1 Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit lebenden Hecken und Holzzäunen bis 0,90 m Höhe bezogen auf Fahrbahnoberkante zulässig.

3.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende Hecken, bis maximal 1,60 m Höhe, und offene Holzlattenzäune bis maximal 1,20 m Höhe, jeweils bezogen auf die Fahrbahnoberkante, zulässig.

4. Nebenanlagen

In allen Teilgebieten sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Flachdächern und mit flachgeneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 20° zulässig.

5. Firsthöhen

In den allgemeinen Wohngebieten darf die Firsthöhe von maximal 9,50 m, bezogen auf die geplante Grundstückszuwegung in Gebäudemitte, nicht überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile.

6. Dachgeschosse

In allen Teilgebieten ist die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss unzulässig.

7. Dächer

7.1 Häuser mit Gründach sind in allen Teilgebieten zulässig. Bei der Errichtung eines Gründaches sind ausnahmsweise auch Dachneigungen von 10° bis 30° für das damit verbundene Gebäude oder Gebäudeteil zulässig.

7.2 Die Dacheindeckung ist nur in schwarzer, brauner, grüner und roter Farbe zulässig.

8. Außenfassade

In allen Teilgebieten sind Blockbohlenhäuser aus Holzstämmen unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.03.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Hohenwestedt - Land vom 12.04.2001 erfolgt.
2. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen worden. Im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 30.01.2001 wurden die Bürger über die Ziele und Zwecke der Planung informiert.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.04.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 20.03.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Remmels, den 26.04.2001

GEMEINDE REMMELS KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE (Fortsetzung)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.05.2001 bis zum 30.06.2001 während folgender Sprechzeiten Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr, Donnerstags von 14.00 bis 18.00 Uhr § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gettend gemacht werden können, am 03.05.2001 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Hohenwestedt - Land ortsüblich bekanntgemacht worden.
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.09.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.09.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.09.2001 gebilligt.
8. Der Satzungsbeschluss vom 18.09.2001 wurde am 13.12.2001 von der Gemeindevertretung aufgehoben. Verspätete Anregungen sowie Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung am 13.12.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher ist eine eingeschränkte Beteiligung der von der Planänderung betroffenen Träger öffentlicher Belange und privater Personen nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt worden.

Remmels, den 14.12.2001

GEMEINDE REMMELS KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am 19.10.2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, den 1.12.2001

DIPL.-ING. MEDDIG PAPELEFF
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Holsteinring 90, 24534 Neumünster, Tel. 04321 / 450 300
24534 NEUMÜNSTER
Öffentl. best. Verm.-Ing.

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.12.2001 von der Gemeindevertretung erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.12.2001 gebilligt.
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Remmels, den 14.12.2001

GEMEINDE REMMELS KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

Bürgermeister

13. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.05.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 24.05.2002 in Kraft getreten.

Remmels, den 24.05.02

GEMEINDE REMMELS KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

Bürgermeister

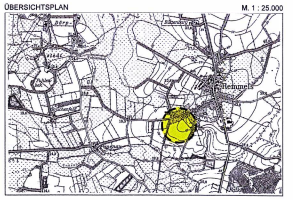
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG vom 18.08. 1997 (BGBl. I, S. 2081) sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H., S. 47ff) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.12.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Hörsten“ der Gemeinde Remmels für das Gebiet südöstlich der Randbebauung „Hörsten“, südwestlich der rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung „Ziegeleiweg“ und „Hörsten“, nordwestlich und östlich der freien Landschaft, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE REMMELS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „HÖRSTEN“

FÜR DAS GEBIET :

SÜDÖSTLICH DER RANDBEBAUUNG „HÖRSTEN“, SÜDWESTLICH DER RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DER BEBAUUNG „ZIEGELEIWEG“ UND „HÖRSTEN“, NORDWESTLICH UND ÖSTLICH DER FREIEN LANDSCHAFT

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000



- SATZUNG -

Beratung- und Verfahrensstand: Gemeindevertretung vom 13.12.2001 Satzungsbeschluss / Bekanntmachung	Planverfasser: BIS - SCHARLIBBE 24613 Aukrug	Maßstab: 1 : 500 (im Original)	Datum: 26.02.2001, zuletzt ergänzt 15.02.2002