

SATZUNG DER GEMEINDE BARKELSBY ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7

1. ÄNDERUNG

Rosseer Weg - Selbarg

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl.I S.2414) in der zuletzt geltenden Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S.6) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.05.2010 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rosseer Weg - Selbarg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132) in der zuletzt geltenden Fassung.

TEIL B TEXT

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Mischgebiete

§ 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.5 und 6 BauNVO

sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig; können Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Gemäß § 20 Abs.3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume sowie der für die Zugänglichkeit der Aufenthaltsräume erforderlichen Flure, jeweils einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Zulässig sind

höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus oder eine Wohnung je Doppelhaushälfte.

4. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

§ 19 Abs.4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche kann durch die Summe der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 80 % überschritten werden.

Eine weitergehende Überschreitung des vom Hundert-Anteils an der Grundfläche ist als Ausnahme zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsanteils oder zum Ersatz für versiegelte Bodenflächen getroffen werden.

5. Schutz vor Immissionen

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Außenwände und Fenster von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen sind mit einem Schalldämmmaß von R_w mindestens 30 dB auszubilden.

Soweit auf den Grundstücken Fenster von Schlafräumen an der Ostseite von Gebäuden mit einem Abstand von weniger als 50 m zum westlichen Fahrbahnrand der Eckernförder Straße (L 27) angeordnet werden, sind diese mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen auszustatten.

6. Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

6.1. Erforderliche Anzahl

Für Wohnungen ist je angefangene 80 qm Wohnfläche einer Wohnung mindestens ein Stellplatz oder eine Garage bzw. ein überdeckter Stellplatz zu erstellen.

6.2. Abstand zu Verkehrsflächen

Garagen bzw. überdeckte Stellplätze müssen einen vorderen Abstand von mind. 5,00 m und / oder einen seitlichen Abstand von mind. 2,00 m sowie Stellplätze einen vorderen und / oder einen seitlichen Abstand von mind. 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

6.3. Abstand zu Knicks

Garagen, überdeckte Stellplätze und Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m von der festgesetzten Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Knickfuß) einhalten.

6.4. Ausbildung

Die Oberflächen der Standplätze von Stellplätzen sind als Pflasterung auszubilden.

7. Nebenanlagen

§ 14 Abs.1 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie einen Abstand von mindestens 2,00 m von der festgesetzten Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Knickfuß) einhalten.

8. Höhe baulicher Anlagen

§ 16 BauNVO

8.1. Höhenentwicklung der Hauptbaukörper

Die Gebäude dürfen eine max. Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens von 0,80 m und eine Gesamthöhe von 8,50 m, bezogen auf die mittlere fertige Krone der nachstehend angegebenen Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstücks, nicht überschreiten -

auf den Flurstücken:

101/15, 101/7, 101/12, 101/5 und 101/4

102/9 und 102/15

102/14

Höhenbezug auf:

Verkehrsfläche „E“;

Verkehrsfläche „D“;

Verkehrsfläche „C“.

9. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 84 LBO

9.1. Gestaltung der Hauptbaukörper

9.1.1. Außenwände:

Verblendmauerwerk, Putz, Holz oder Glas.

Davon abweichend können

Werkstatt- und Lagergebäude mit Verkleidungen aus grünen Trapezblechen sowie

Wintergärten, Giebeldreiecke und bis zu 15 % der verbleibenden Außenwandflächen in anderen Materialien ausgeführt werden.

9.1.2. Dächer:

Dachneigung -
mindestens 15°.

Dacheindeckung -

Dachziegel, Dachsteine oder Faserzementplatten

in den Farben rot, braun oder anthrazit sowie

extensive Dachbegrünung durch selbstregenerierende Bepflanzung.

Davon abweichend können

Dächer von Werkstatt- oder Lagergebäuden auch in Zinkblech oder in hellgrau beschichteten Blechen ausgeführt werden sowie

für Dächer von Wintergärten und anderen untergeordneten Bauteilen eine geringere Dachneigung und / oder eine andere Dacheindeckung zugelassen werden.

Dachaufbauten -

Gauben sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

Energie-Gewinnungsanlagen -

Energie-Gewinnungsanlagen oberhalb und innerhalb der Dachfläche sind zulässig, soweit sie der jeweiligen Dachneigung entsprechen und die festgesetzte Höhenentwicklung nicht überschreiten.

9.2. Gestaltung von Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen

9.2.1. Außenwände:

Verblendmauerwerk, Putz, Holz oder Glas.

9.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen jeglicher Art sind oberhalb der jeweils ausgeführten Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut sowie an den der Eckernförder Straße (L 27) bzw. der Verkehrsfläche „B“ zugewandten Gebäudeseiten unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

10. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Bepflanzungen oder sonstige Nutzungen eine Höhe von max. 0,70 m über Fahrbahnoberkante der jeweiligen Verkehrsfläche nicht überschreiten,

11. Führung von Versorgungsleitungen

§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

Die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen ist unzulässig.

12. Standplätze für Abfallbehälter

§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB

Nutzungszuordnung der in der Planzeichnung festgesetzten Standplätze für Abfallbehälter -

Lage innerhalb der Verkehrsfläche:

„C“ - im Bereich des Wendeplatzes
„D“ - beiderseits des Anschlusses an „C“

für die Grundstücke:

Flurstücke 101/7, 101/12, und 101/5;
in Aussicht genommene Grundstücke im Bereich der Flurstücke 102/9 und 102/15, die ausschließlich über die Verkehrsfläche „D“ erschlossen werden.

13. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

13.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die auf den Flurstücken 101/17 und 102/13 westlich der Verkehrsfläche „C“ und auf dem Flurstück 102/11 nördlich der Verkehrsfläche „B“ festgesetzten Flächen sind der Sukzession zu überlassen. Mit Ausnahme der Biotopfläche ist eine Mahd pro Kalenderjahr zulässig, sofern sie nach dem 15. Juli erfolgt.

13.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Angrenzend an die festgesetzte Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind auf den in Aussicht genommenen Baugrundstücken die Bereiche der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Knicksaum auszubilden.

Ein Ablagern von Materialien, ständiges Befahren und Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art sind unzulässig. (Verbot der Anordnung von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr und von Nebenanlagen - siehe Text, Abschnitte „6.3.“ und „7.“).

Bei Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume wirksam durch die in der DIN 18 920 sowie die in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen.

14. Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB i. V. mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Die festgesetzten Bäume sind als Laubbäume einheimischer, standortgerechter Gehölzarten mit einem Stammumfang von mind. 14 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche, anzupflanzen.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige und unbefestigte Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 qm auszubilden und gegen Überfahren zu sichern.

Die Anpflanzungspflicht umfasst auch die Unterhaltung sowie den Ersatz abgängiger Bäume durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart.

15. Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bindungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche, zu ersetzen.

16. Anpflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

16.1. innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Flurstück 102/13

Im Bereich der festgesetzten Anpflanzung eines Knicks ist der vorhandene Erdwall zu erhalten und westlich bzw. südlich angrenzend durch einen Erdwall aus wuchsfähigem Boden mit einer Wallhöhe von mind. 0,75 m und max. 1,00 m, einem Wallfuß von mind. 3,00 m Breite und einer leicht gemuldeten Wallkrone von mind. 1,50 m Breite zu ergänzen sowie mit Strauchwerk und Bäumen in standortgerechten Laubgehölzarten der einheimischen Knickvegetation in zweireihiger Bepflanzung auszubilden und zu unterhalten; abgängige Bepflanzungen sind zu ersetzen.

16.2. innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft

Im Bereich der festgesetzten Anpflanzung eines Knicks ist ein Erdwall aus wuchsfähigem Boden mit einer Wallhöhe von mind. 0,75 m und max. 1,00 m, einem Wallfuß von mind. 3,00 m Breite und einer leicht gemuldeten Wallkrone von mind. 1,50 m Breite anzulegen sowie mit Strauchwerk und Bäumen in standortgerechten Laubgehölzarten der einheimischen Knickvegetation in zweireihiger Bepflanzung auszubilden und zu unterhalten; abgängige Bepflanzungen sind zu ersetzen.

17. Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bindungen ist die vorhandene Knickvegetation aus Strauchwerk und Bäumen in standortgerechten Laubgehölzarten zu erhalten sowie bei Abgang durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart zu ersetzen.

18. Einfriedigungen

§ 84 LBO

Die Grundstücke können zu den angrenzenden Verkehrsflächen „C“, „D“ bzw. „E“ durch Hecken oder andere Anpflanzungen begrenzt werden. Ein Pflanzenabstand (Stammabstand) von 0,30 m zur Verkehrsfläche darf nicht unterschritten und eine max. Höhe von 1,00 m, bezogen auf die Oberkante der jeweiligen Verkehrsfläche, nicht überschritten werden. Innerhalb von Hecken und anderen Anpflanzungen entlang der Verkehrsflächen können ausnahmsweise auch Zäune bis zu einer Höhe von max. 0,70 m, bezogen auf die Oberkante der jeweiligen Verkehrsfläche, errichtet werden.

Weiterhin können die Grundstücke durch Trockenmauern - Friesenwälle - oder Erdwälle bis zu einer Höhe von 0,70 m begrenzt werden; einschließlich Bepflanzungen darf eine Gesamthöhe von max. 1,00 m, bezogen auf die Oberkante der jeweiligen Verkehrsfläche, nicht überschritten werden.

Andere Einfriedigungen zu angrenzenden Verkehrsflächen sind - mit Ausnahme von Türen und Toren im Bereich von Zugängen und Zufahrten - unzulässig.

19. Anschluss von Baugrundstücken an Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Flurstücke 101/12, 101/5 und 101/4 sind ausschließlich über die Verkehrsflächen „E“ bzw. „C“ zu erschließen; Zu- und Ausfahrten zur Eckernförder Straße (L 27) außerhalb des Plangeltungsbereiches sind unzulässig.

Die in Aussicht genommenen Grundstücke im Bereich der Flurstücke 102/9 und 102/15 bzw. das Flurstück 102/14 sind ausschließlich über die Verkehrsfläche „D“ bzw. über den südlichen Teil der Verkehrsfläche „C“ zu erschließen; Zu- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche „A“ bzw. zur Eckernförder Straße (L 27) außerhalb des Plangeltungsbereiches sowie zum Wendepunkt der Verkehrsfläche „C“ und zur Verkehrsfläche „B“ sind unzulässig.

20. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 Abs.1a BauGB

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nördlich der Verkehrsfläche „B“ sowie ein Anteil von 4 552 qm der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft westlich der Verkehrsfläche „C“ sind den Grundstücken der Mischgebiete sowie den sie erschließenden Verkehrsflächen zugeordnet.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

I. Knicks

Gemäß § 25 Abs.3 des Gesetzes zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturaenschutzgesetz 2007) sind alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von Knicks führen können, verboten.

II. Biotop

Gemäß § 25 Abs.3 des Gesetzes zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturaenschutzgesetz 2007) sind alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Biotops im nordwestlichen Bereich des Flurstücks 101/17 führen können, verboten.

III. Anbauverbotszone

Gemäß § 29 Abs.3 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der Landesstraße 27, nicht errichtet werden.

Die Herstellung von Zugängen bedarf der Abstimmung mit dem Träger der Straßenbaulast.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.05.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Umweltbericht dazu wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.05.2010 gebilligt.

Barkelsby, den

Gemeinde Barkelsby
- Der Bürgermeister -

Diese Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.

Barkelsby, den

Gemeinde Barkelsby
- Der Bürgermeister -

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der die Satzung einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes dazu sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs.4 BauGB auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden können 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 auf das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Diese Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Barkelsby, den

Gemeinde Barkelsby
- Der Bürgermeister -

Planverfasser

DIPL. - ING. MONIKA BAHLMANN
Stadtplanerin Eckernförde