

SATZUNG DER GEMEINDE BARKELSBY ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8

Achterworth II

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 (GVOBl. Schl.-H. S.6) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.05.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Achterworth II“, 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

Allgemeine Wohngebiete

§ 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO

sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke unzulässig,

können nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO

sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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 Treppenräume 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

auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 4“ und „6 bis 12“ höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus sowie

auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „5“ 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 100 % 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

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 7“ sind Außenwände und Fenster von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen mit einem Schalldämmmaß von R_w mindestens 30 dB auszubilden.

Soweit auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1“ und „4 bis 6“ Fenster von Schlafräumen an der Westseite von Gebäuden 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. 3,00 m und / oder einen seitlichen Abstand von mind. 1,00 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 auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1“ und „4 bis 10“ einen Abstand von mindestens 2,00 m von der festgesetzten Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Knickfuß) einhalten.

6.4. Lage im Waldschutzstreifen

Garagen und überdeckte Stellplätze sind auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 2“ sowie „11 bis 12“ nur außerhalb des Waldschutzstreifens zulässig.

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 auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1“ und „4 bis 10“ einen Abstand von mindestens 2,00 m von der festgesetzten Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Knickfuß) einhalten.

Untergeordnete Nebenanlagen sind im Bereich des Waldschutzstreifens auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 2“ und „11 bis 12“ nur zulässig, soweit sie keine Feuerstätten enthalten.

8. Höhe baulicher Anlagen

§ 16 BauNVO

8.1. Höhenentwicklung der Hauptbaukörper

Die Gebäude dürfen eine max. Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens von 0,50 m, eine max. Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut von 6,00 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 in Aussicht genommenem Grundstück:	Höhenbezug auf:
„1 bis 2“	Verkehrsfläche „c“;
„3 bis 7“	Verkehrsfläche „d“;
„8 bis 12“	Verkehrsfläche „e“.

8.2. Höhenentwicklung von Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen

Soweit Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen einen Abstand von 3,00 m zu den angrenzenden Baugrundstücken unterschreiten, darf eine mittlere Gesamthöhe von 2,75 m, bezogen auf die Höhenlage der vorhandenen Oberfläche des Baugrundstückes, nicht überschritten werden.

9. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 84 LBO

9.1. Gestaltung der Hauptbaukörper

9.1.1. Außenwände:

Verblendmauerwerk, Putz oder Holz.

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

9.1.2. Dächer:

Dachneigung -
mindestens 25°.

Dacheindeckung -
Dachziegel, Dachsteine oder Faserzementplatten
in den Farben rot, braun oder anthrazit sowie
extensive Dachbegrünung durch selbstregenerierende Bepflanzung.
Für Wintergärten und andere untergeordnete Bauteile kann als Ausnahme eine geringere
Dachneigung und / oder eine andere Dacheindeckung zugelassen werden.

Dachaufbauten -
Gauben sind nur in der ersten Geschossebene oberhalb des ersten Vollgeschosses
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 oder Holz sowie Glas.

10. Führung von Versorgungsleitungen

§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

Die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen ist unzulässig.

11. Mit Rechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Die festgesetzte mit Rechten zu belastende Fläche auf dem in Aussicht genommenen Grundstück
„4“ ist mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde zu belasten.

12. Standplätze für Abfallbehälter

§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB

Nutzungszuordnung der in der Planzeichnung festgesetzten Standplätze für Abfallbehälter -
Lage innerhalb der Verkehrsfläche: für in Aussicht genommene Grundstücke:
„d“ - im Bereich des Anschlusses an „c“ „3 bis 7“,
„e“ - im Bereich des Anschlusses an „c“ „8 bis 12“.

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

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Angrenzend an die festgesetzte Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern innerhalb
der öffentlichen Grünflächen - Naturnahe Grünzone - sind auf den in Aussicht genommenen Grund-
stücken „1“, und „4 bis 10“ 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“ auf-
geführten Maßnahmen zu schützen.

Die öffentlichen Grünflächen - Naturnahe Grünzone - sind gegenüber den Baugrundstücken mit
festen, durchgehenden Schutzzäunen abzugrenzen.

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 besonderer Zweckbestimmung 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

Die im südlichen Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „c“ angrenzend an das in Aussicht genommene Grundstück „7“ festgesetzten Anpflanzungen sind mit Bepflanzungen aus einheimischen Strauch- bzw. Gehölzarten mit einer Bewuchshöhe von mind. 1,00 m und max. 1,50 m, bezogen auf die Höhenlage der befahrbaren Verkehrsfläche, anzulegen und zu unterhalten sowie bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

17. Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bindung 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 besonderer Zweckbestimmung 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 von 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 anderer Verkehrsflächen an die Verkehrsfläche „A“ § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Eine Ausfahrt von der Verkehrsfläche „B“ auf die Verkehrsfläche „A“ sowie eine Zufahrt von der Verkehrsfläche „A“ zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „c“ sind unzulässig.

20. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 Abs.1a BauGB

Ein Flächenanteil von 18 505 qm der außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 1/50 der Flur 1 der Gemarkung Neu-Barkelsby gesicherten Ausgleichsfläche der Gemeinde sowie der im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rosseer Weg - Selbarg“ festgesetzte Knickersatz und die Bepflanzung eines vorhandenen Walles auf dem Flurstück 102/13 der Flur 1 der Gemarkung Barkelsby ist den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 12“ sowie der Ausbildung der Verkehrsflächen „c bis e“ zugeordnet.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

I. Knicks

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

II. 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 und Zufahrten bedürfen der Abstimmung mit dem Träger der Straßenbaulast.

III. Waldschutzstreifen

Gemäß § 24 des Waldgesetzes des Landes Schleswig-Holstein (Landeswaldgesetz) ist es insbesondere zur Verhütung von Waldbränden sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald durchzuführen. Dies gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß Landesbauordnung mit Ausnahme von Gebäuden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.05.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan und der Umweltbericht dazu wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.05.2010 gebilligt.

Barkelsby, den

Gemeinde Barkelsby
- Der Bürgermeister -

Diese Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Barkelsby, den

Gemeinde Barkelsby
- Der Bürgermeister -

Der Beschluss 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 bekanntgemacht 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