

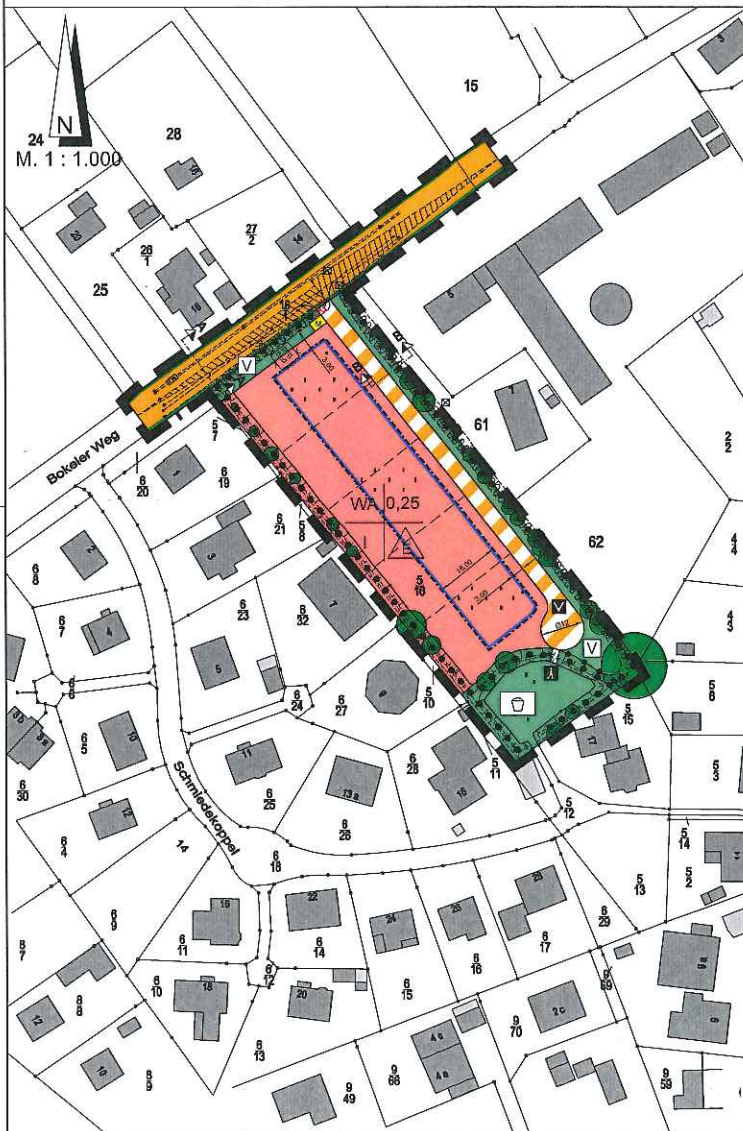
Satzung der Gemeinde Groß Vollstedt über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Südlich des Bokeler Weges"

für das Gebiet zwischen Bokeler Weg, Dorfstraße und Immenloh

Aufgrund der §§ 10 und 13 a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.) - in der jeweils gültigen Fassung- wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Südlich des Bokeler Weges" der Gemeinde Groß Vollstedt für das Gebiet zwischen Bokeler Weg, Dorfstraße und Immenloh, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990.

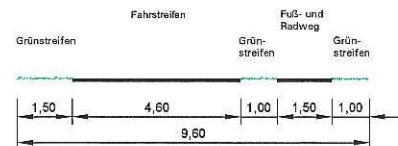
PLANZEICHNUNG -TEIL A-



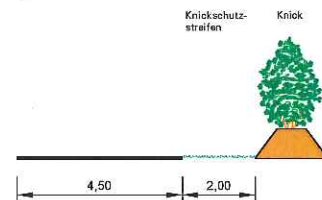
Straßenquerschnitte

M.: 1:100

Ⓐ Bokeler Weg



Ⓑ Erschließungsstraße



PLANZEICHEN nach der PlanzV90

I. Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

0,25

Grundflächenzahl (GRZ)

I

Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Fußgängerbereich



Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen

M

Müllbehältersammelplatz (zur Abholung) zu Gunsten der rückwärtig liegenden Grundstücke

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



Spielplatz



Verkehrsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Einzelbäume erhalten



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Knick erhalten



künftig fortfallender Knick

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahme



Knick geschützt nach § 21 LNatSchG

III. Darstellung ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Grundstücksgrenzen



Flurstücksbezeichnung



Böschung



Sichtfelder

Text - Teil B -

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die folgenden, gemäß Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8 m.
Die Gebäudehöhe hat als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 600 m² festgesetzt.

4. Begrenzung der Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es ist eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig.
Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung, die der Hauptwohnung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zugelassen werden.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) / Stellplätze / Garagen (§ 12 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Zulässig sind nur Anlagen zur Gartengestaltung, -nutzung und -bewirtschaftung.

In Vorgartenbereichen sind bauliche Nebenanlagen unzulässig. Der Vorgartenbereich ist ein 3,00 m breiter Streifen auf dem Grundstück, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie bzw. Grenze zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einfriedungen und Standflächen für Müllbehälter und Müllboxen.

5.2 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Grundstückszufahrten sind bis insgesamt 6,00 m Breite zulässig.

6. Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

6.1 Dachgestaltung

Für Wohngebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 bis 50 Grad zulässig.

6.2 Farben der Dacheindeckung

Bei den Dächern von Wohngebäuden sind nur rote, schwarze, dunkelbraune, dunkelgrüne und dunkelgraue Pfannen- und Schiefereindeckungen sowie Eindeckungen in Glas und Solaranlagen zulässig.
Der Punkt 6.2 gilt nicht für Pultdächer bis 20 Grad.

Lasierte Dachdeckungen sind nicht zulässig.

6.3 Außenwandgestaltung

Als Außenwandmaterialien sind nur Mauerwerk, Putz, Holz und Glas zulässig.

Holzfassaden müssen aus besäumten Brettern und Bohlen hergestellt werden.

Garagen, angebaut oder freistehend, erhalten bei Mauerwerk, Putz und Holz die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, 25a BauGB)

7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig. Ausgenommen sind die Flächen für Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO – Schleswig-Holstein.

7.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die vorhandenen Knicks sind nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützt und unterliegen der periodischen Knickpflege. Sie werden gesichert und sind dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten. Zum Schutz der Knicks und Überhälter sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind den Knicks ungenutzte Pufferstreifen als Knickschutzstreifen vorzulagern, die mind. eine Breite von 2,00 m zum Knickfuß aufweisen und von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

7.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein heimischer Baum in der Qualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12 – 14 cm anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten

7.4 Einfriedungen zur Straßenseite sind nur als lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Zusätzlich ist auch die Herstellung eines Zaunes auf der Grundstücksinnenseite möglich und alternativ die Errichtung von Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 0,70 m.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Gemeindegebiet Groß Vollstedt ist eine Knickanpflanzung in einer Länge von 146 m zu erbringen.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Archäologische Kulturdenkmäler

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

7. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Groß Vollstedt

Groß Vollstedt, den
Bürgermeister

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiemit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Gemeinde Groß Vollstedt

Groß Vollstedt, den
Bürgermeister

9. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 durch die Gemeindevertretung 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, ist im Internet auf der Homepage des Amtes Nortorfer Land unter der Rubrik Amtliches Bekanntmachungsblatt in der Ausgabe Nr. vom 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Amt Nortorfer Land

Nortorf, den
- Der Amtsdirektor -

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Nortorfer Land" Nr. xx/20xx am und im Internet auf der Homepage des Amtes Nortorfer Land unter der Rubrik Amtliches Bekanntmachungsblatt erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis 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, am im "Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Nortorfer Land" Nr. xx/20xx und im Internet auf der Homepage des Amtes Nortorfer Land unter der Rubrik Amtliches Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Groß Vollstedt

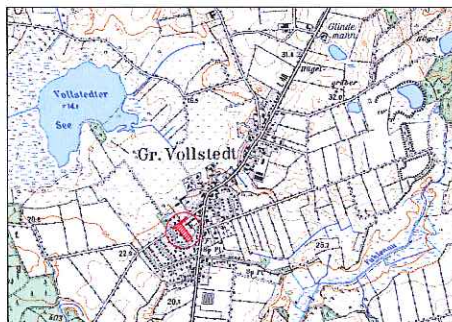
Groß Vollstedt, den
Bürgermeister

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

..... den
Öff. best. Vermessungsingenieur

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft.
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Groß Vollstedt



Gemeinde Groß Vollstedt

Vertreten durch:

Amt Nortorfer Land
Niedernstraße 6
24589 Nortorf

DATUM
11.12.2014

MASSSTAB
1:1.000

Satzung der Gemeinde Groß Vollstedt über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.5 "Südlich des Bokeler Weges"

für das Gebiet zwischen Bokeler Weg, Dorfstraße und Immenloh

VERFAHRENSSTAND

Verfahren nach § 13 a

- Vorentwurf
- § 3 (2) BauGB
- § 4 (2) BauGB
- Satzung



IPP Ingenieurgesellschaft
Pössel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstr. 195-198
D 24113 Kiel
Tel. +49(431) 6 49 59-0 Fax 6 49 59-59
Info@ipp-kiel.de www.ipp-kiel.com