

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Schenefeld über den Bebauungsplan Nr. 32 "Soothweg" für das Gebiet "nördlich Mühlenstraße, westlich Soothweg, östlich Bornvierthsweg und südwestlich Moorlandsweg"

Planzeichnung (Teil A)

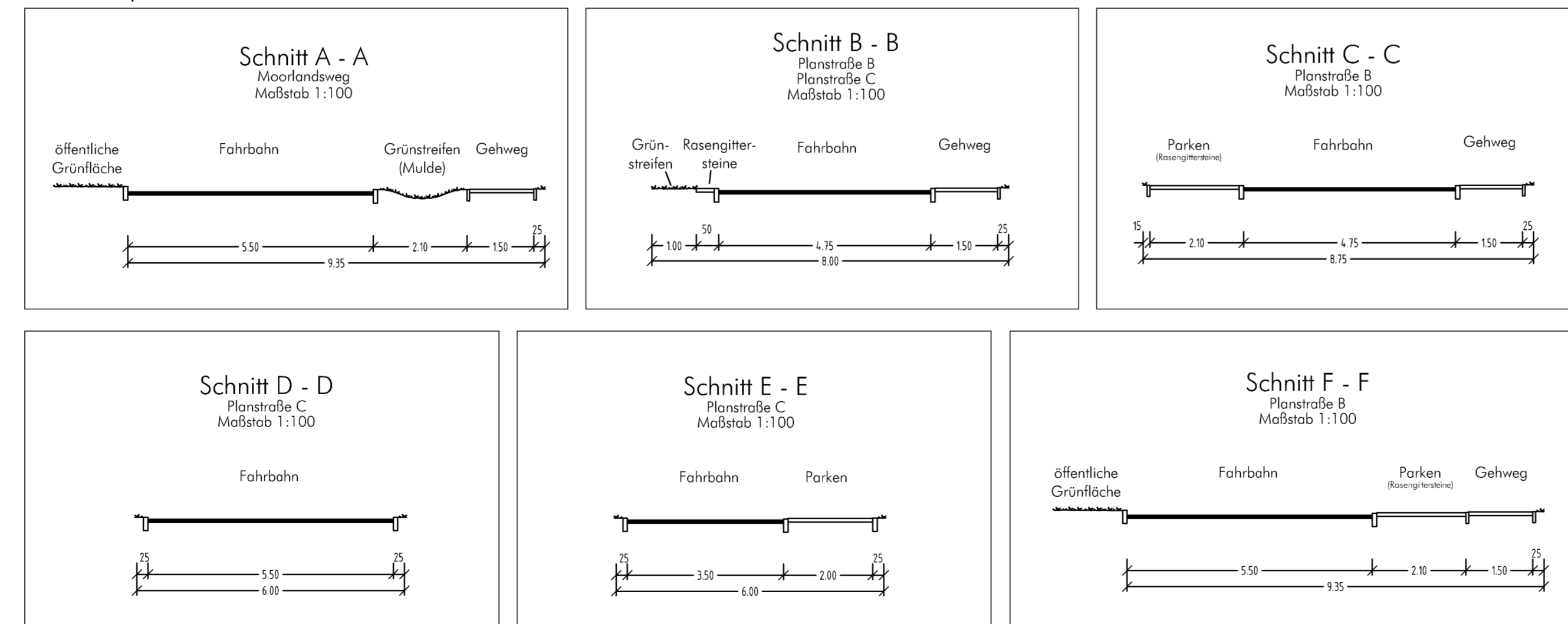
Es gilt die BauNVO von 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Maßstab 1:1.000



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/L VermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de), 02.12.2022
Kreis Steinburg - Gemeinde Schenefeld - Gemarkung Schenefeld - Flur 5

Straßenquerschnitte



Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
 - Die festgesetzten Firsthöhen können durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) um maximal 1,0 m überschritten werden.
 - Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am jeweiligen Baugrundstück
 - Für die Baugebiete (WA1): bei weniger als 3 Wohnungen im Wohngebäude gilt I und GRZ 0,25.
- Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Abweichend von der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gilt für Doppelhäuser, dass je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig ist.
- Maßnahmen für Naturschutz** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Die dargestellten vorhandenen Knicks sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen. Der angrenzende von Bebauung frei zu haltende Schutzstreifen muss von anderen Nutzungen freigehalten und als extensive Wiesenfläche angelegt werden.
 - Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind mindestens 30 einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
- Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein Gehrecht für die Allgemeinheit einzurichten.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO)
 - Als Dachformen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalm zulässig. Die Dachneigung darf zwischen 30° und 50° betragen. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen beträgt die Mindestdachneigung 25°. Die Vorgaben gelten nicht für Walmflächen bei Krüppelwalmdächern sowie für die Dachflächen von Frontspießen und Gauben. Für Vordächer, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.
 - Als Farben für die Dacheindeckung sind Schwarz, Anthrazit, Braun- und Rottöne zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Solarenergieanlagen, Wintergärten sowie Flachdächer von Vordächern, Terrassenüberdachungen und Nebengebäuden.
 - Solarenergieanlagen auf Dächern sind nur im gleichen Neigungswinkel wie die Dachfläche zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen mit Flachdächern. Solarenergieanlagen auf Dächern dürfen die Dachfläche nicht überschreiten.
 - Einfriedigungen an Verkehrsflächen und in einer Entfernung von bis zu 3 m von diesen dürfen eine Höhe von 1,20 m (Bezugspunkt s.o.) nicht überschreiten. Oberhalb von 0,50 m sind nur Hecken, bepflanzte Erd- bzw. Steinwälle und offene Zäune ohne flächigen Sichtschutz zulässig.
 - Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der entsprechend zugewandten Bauflicht des Hauptgebäudes liegen.
 - Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen in Farbe und Oberflächenmaterial dem Hauptgebäude angeglichen werden. Alternativ sind eine Ausführung in Holz oder Gründächer zulässig.
 - Gartenflächen mit Ausnahme von notwendigen Wegen/Zufahrten, Stellplätzen sowie Nebenanlagen sind als lebende Gärten zu bepflanzen oder als Wiesen-/Rasenflächen anzulegen. Gestaltungen mit Kies-, Schotter- oder Steinschüttungen und die Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.
 - Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen kann der Nachweis auf 1,5 Stellplätze je Wohnung reduziert werden.
 - Zufahrten, Zuwegungen und nicht-überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belag auszuführen.
 - Je Baugrundstück ist eine Zufahrt zur öffentlichen Straße in einer Breite von maximal 5,00 m zulässig. Bei Doppelhäusern zählt jede Doppelhaushälfte als Baugrundstück.

Hinweis

Ordnungswidrig gemäß § 84 (1) Nr. 1 Landesbauordnung (LBO SH) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften zu Dachgestaltung, Einfriedigungen, Garagen und Carports, Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie Stellplätzen und Zufahrten gemäß den Festsetzungen 4.1 bis 4.10.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet
- 2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, hier max. 2

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

- GRZ 0,25 maximal zulässige Grundflächenzahl, hier max. 0,25
- I maximale Zahl der Vollgeschosse, hier max. 1
- FH 9,5 maximal zulässige Firsthöhe in Metern, hier max. 9,5 m

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie § 86 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 für das Gebiet "nördlich Mühlenstraße, westlich Soothweg, östlich Bornvierthsweg und südwestlich Moorlandsweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis ... /durch Abdruck in der ... (Zeitung)/im amtlichen Bekanntmachungsblatt am ...
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am ... durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 (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 ... in ... (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) - bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom ... bis ... durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.de" ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Schenefeld, ... (Unterschrift)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Kartengrundlage: ... den ... (öffentlich bestellter Vermesser)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Schenefeld, ... (Unterschrift)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Schenefeld, ... (Unterschrift)
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... (vom ... bis ... 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 ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.
Schenefeld, ... Siegelabdruck (Unterschrift)

- offene Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

- Flächen für Entsorgungsanlagen
- Flächen für Versorgungsanlagen

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
- Öffentliche Grünfläche (Knickschutzstreifen)

Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB)

- Flächen für Anpflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

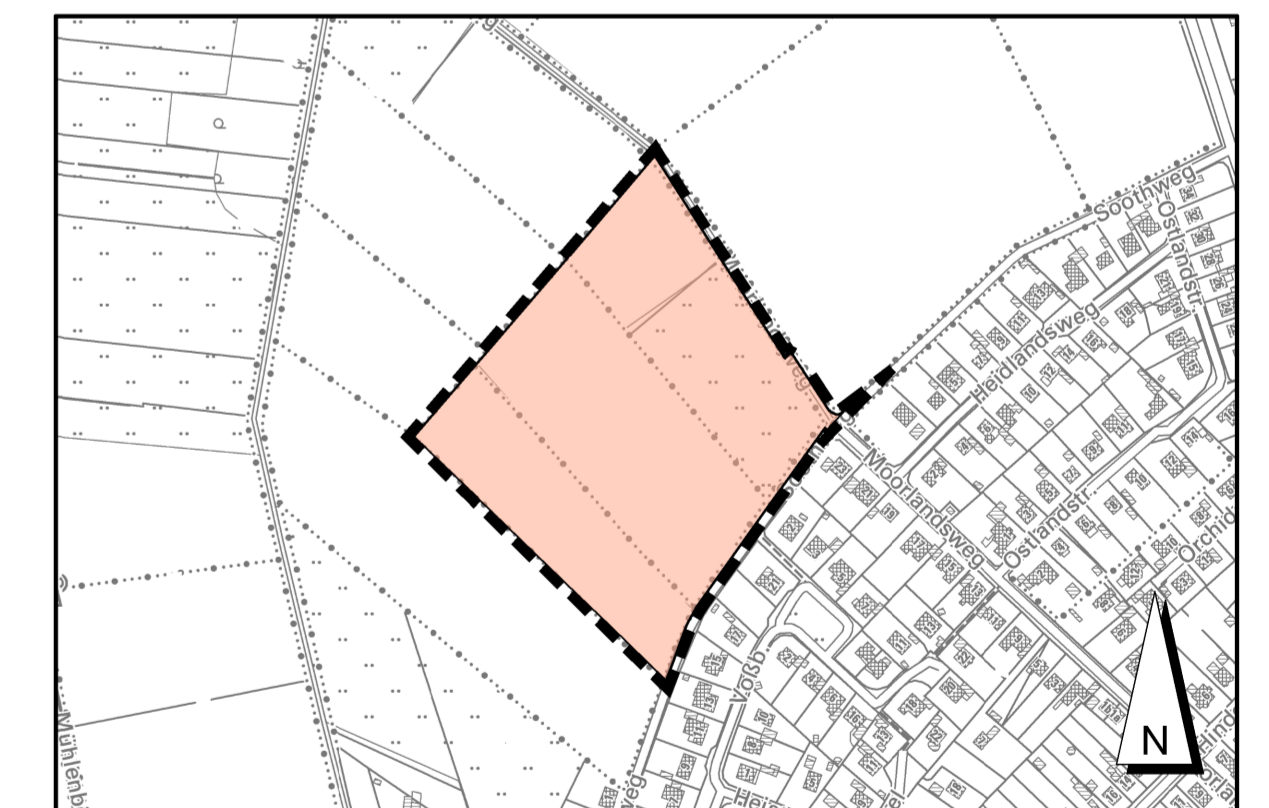
Planzeichen ohne Normcharakter

- Flurstücksnummer
- Nummer des Baugrundstückes
- Geplante Grundstücksgrenze
- Vorhandenes Gebäude

Nachrichtliche Übernahme (§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG)

- Vorhandene und nach Naturschutzrecht geschützte Knicks

Übersichtskarte



Entwurf, 19.12.2023 DTK5, Maßstab 1:5000

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Schenefeld über den Bebauungsplan Nr. 32 "Soothweg" für das Gebiet "nördlich Mühlenstraße, westlich Soothweg, östlich Bornvierthsweg und südwestlich Moorlandsweg"

SASS & KOLLEGEN
Ingenieurgesellschaft
Grossers Allée 24 25767 Albersdorf Tel. 0 48 35 - 97 77 0 Fax 0 48 35 - 97 77 22 info@sass-und-kollegen.de www.sass-und-kollegen.de