

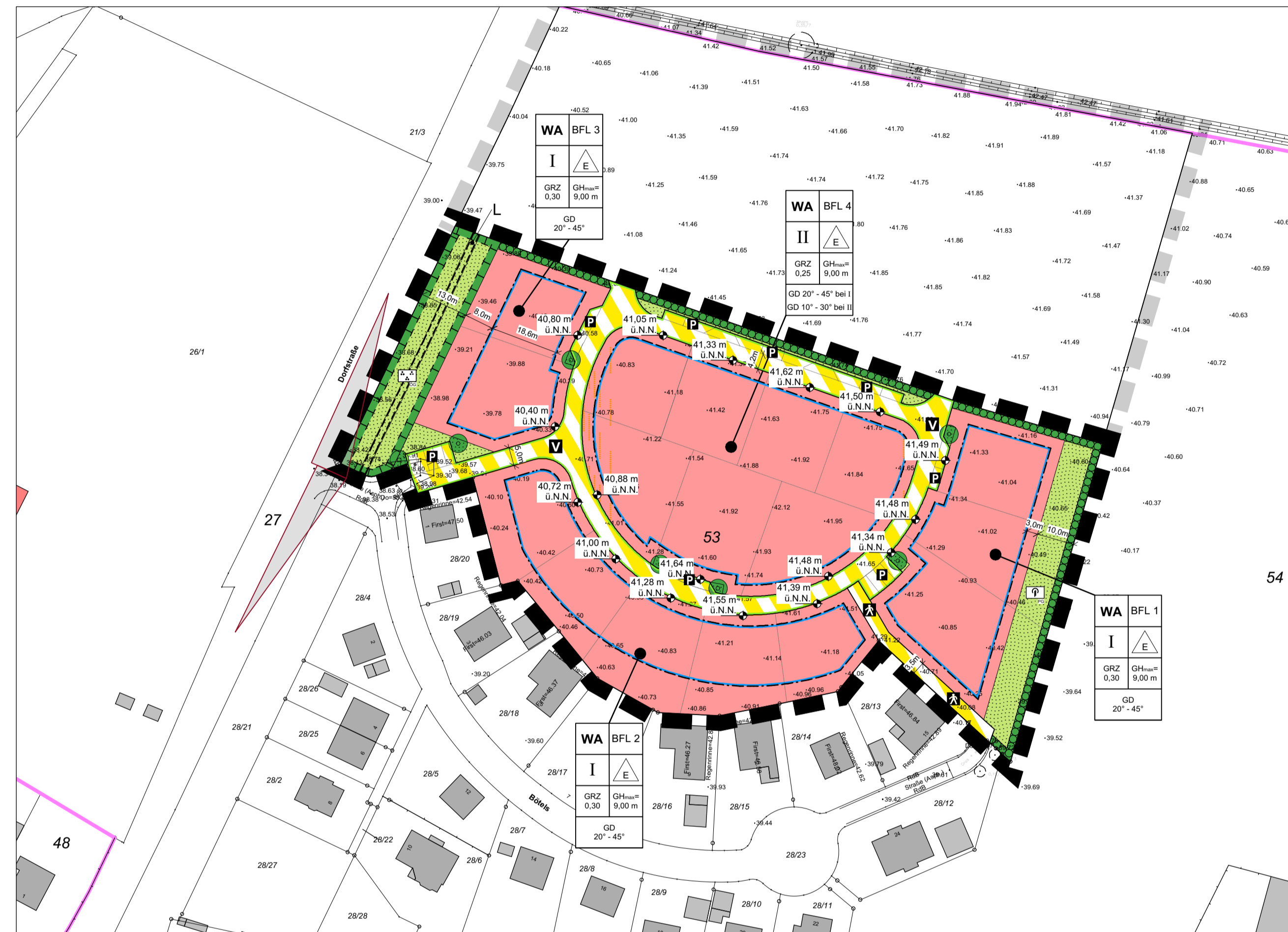
SATZUNG DER GEMEINDE SCHWARTBUCK, KREIS PLÖN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

Für das Gebiet "Bötels II"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Schwartbuck über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4, für das Gebiet "Bötels II" bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

Teil A: Planzeichnung M 1 : 1000



Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4	§ 9 Abs. 7 BauGB
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO
BFL 1	Numerierung der Bauflächen, z. B. Baufläche (BFL) 1	
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,25	Grundflächenzahl, z.B. 0,25	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
GRZ 0,30	Grundflächenzahl, z.B. 0,30	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass, z. B. II	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß		
GH max. 9,00 m ü. HBP	Maximal zulässige Gebäudehöhe über Höhenbezugspunkt (HBP), z.B. 9,00 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
	Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe über Normalnull	
Bauweise, Baugrenzen		
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
	Gebäudegestaltung	
	Gedächtes Dach (GD), mit einer zulässigen Dachneigung von z.B. 20° - 45° bei einem Vollgeschoss	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
	Gedächtes Dach (GD), mit einer zulässigen Dachneigung von z.B. 10° - 30° bei zwei Vollgeschossen	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
	Verkehrsrflächen	
	Straßengrenzlinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Fußgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grünflächen	
	Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	PG - private Grünfläche; ÖG - öffentliche Grünfläche	
	Zweckbestimmung	
	Parkanlage - öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Gartenanlage - private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 + Abs. 6 BauGB
	Baum, zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Hecke, neu zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten Versorgungsträger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB

2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Böschung, vorhanden
	Flurstücksgrenze, vorhanden
	Flurstücksbezeichnung
	Bebauung, vorhanden
	Geländebezugspunkt vorhanden mit der Höhenangabe über N.N.
	Sichtdreieck, außerhalb des Plangebietes
	Grundstücksgrenze, geplant

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m., § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1, § 4 BauNVO)
 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Ferienwohnungen nicht zulässig.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 2.1 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus (E) zulässig.
 2.2 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Grundstücksgrößen von mindestens 550m² zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m., § 18 Abs. 1 BauNVO)
Gebäudehöhe (GH):
 3.1 In den Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine maximale Gebäudehöhe (GHmax) von 9,00 m über dem in der Planzeichnung angegebenen Höhenbezugspunkt (HBP) über N.N. zulässig. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Giebeln und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.
 3.2 Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) darf den festgesetzten Höhenbezugspunkt max. um 0,20 m unterschreiten und um 0,50 m überschreiten.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m., § 84 LBO S.-H.)
 4.1 Fassaden:
 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für mindestens 80 % der fensterlosen Fassaden nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Weiß, Grau und Blaugrau zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Oberflächen zulässig. An den Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

4.2. Dacheindeckungen:
 Als Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Schwarz, Anthrazit, Grau sowie extensiv begrünnte (lebende Pflanzen) Dächer zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.
 Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch abweichende Materialien zulässig.

4.3. Dachneigung:
 Bei einem Vollgeschoss sind Dachneigungen von 20° bis 45° zulässig.
 Bei zwei Vollgeschossen sind Dachneigungen von 10° bis 30° zulässig.
 Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch flacher geneigte Dächer (Dachneigung < 20°) und Flachdächer zulässig.

4.4. Solar- und Photovoltaikanlagen
 Es sind nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

4.5. Oberirdische Lagerbehälter:
 Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) ist auf den Grundstücksflächen nicht zulässig.

5. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m., § 12 und § 14 BauNVO i.V.m., § 84 LBO S.-H., sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)
 5.1 Pro Wohnung sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen.
 5.2 Der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen und der Straßenverkehrsfläche sowie privaten Erschließungswegen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) muss in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens 5,00 m betragen.
 5.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen für die Bauflächen 1 bis 3 pro Grundstück die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und die verkehrsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO sowie Gemeinschaftsanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 200 m² errichtet werden.
 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen für die Baufläche 4 pro Grundstück die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und die verkehrsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO sowie Gemeinschaftsanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 150 m² errichtet werden.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a/ b BauGB)
 6.1 Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung
Baum- und Strauchpflanzung zur landschaftsnerischen Eingrünung des neuen Wohngebietes in Richtung der vorbeiführenden Dorfstraße (K 41)

Der öffentliche Grüntreifen am westlichen Baugebietsrand ist in Anlehnung an die südlich anschließende öffentliche Grünfläche in einer Breite von 5 m parallel zur Straße mit standortgerechten heimischen Laubbäumen abwechslungsreich zu bepflanzen. Diese Bepflanzung erfolgt mit den für die Knicks typischen Straucharten (wie Hasel, Weißdorn, Schlehe, Wildrosen, Holunder, Roter Hartriegel, Flieder) sowie eingestreuten Laubbäumen (geeignete Arten: Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Eskastanie und andere Obstgehölze). Die verbleibende ca. 8 m breite Fläche ist als Wiese zu unterhalten.
Heckenpflanzung am nördlichen Baugebietsrand

Die nördliche Eingrünung des Baugebietes ist mit einer 2-reihigen Laubgehölzhecke auf einem ca. 2 m breiten Grüntreifen durchzuführen, wobei Gehölzarten wie Hainbuche, Weißdorn, Feldahorn oder Rotbuche verwendet werden sollen. Die Unterhaltung der Pflanzung als geschnittene Hecke ist zulässig. Es sind zwei je ca. 5 m breite Unterbrechungen der Pflanzung für Zufahrten zu den Grundstücken des 2. Bauabschnitts zulässig.
Landschaftsgerechte Eingrünung des neuen Wohngebietes in südöstliche Richtung

Die ca. 10 m breite private Grünfläche am südöstlichen Baugebietsrand dient ausschließlich der Nutzung als Gartenland; pro Grundstück sind hier mindestens zwei halb- oder hochstämmige Obstgehölze zu pflanzen, wobei vorrangig regionaltypische alte Obstsorten verwendet werden sollen. Pflanzqualität: 3 x v. Halb- / Hochstamm, SU 12 - 14 cm. Am östlichen Rand ist zur Eingrünung des Baugebietes eine geschlossene zweireihige Laubgehölzhecke entsprechend der Pflanzung an der nördlichen Baugebietsgrenze anzulegen. Bauliche Anlagen inkl. der genehmigungsfreien baulichen Nebenanlagen sind in diesem Gartenbereich nicht zulässig.

Baumpflanzung im Straßenraum
 Im Bereich der öffentlichen Erschließungsfläche sind zur Gliederung und Durchgrünung mind. 7 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; Pflanzqualität 3 x v. Hochstamm, SU 16 - 18 cm. Der offen herzustellende Baumstandort muss eine Mindestgröße von 6 m² haben. Verwendung finden Baumarten wie Feldahorn, Hainbuche, Zierapfel, Dornarten (wie z. B. Scharlachdorn), Baumhasel und an Stellen mit einem ausreichenden Platzangebot Stieleiche, Vogelkirsche und Winterlinde.

6.2 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Außerhalb des Plangebietes erforderliche Ausgleichsmaßnahmen
 Um den Ausgleich in Bezug auf die Bodenversiegelung zu erreichen, wird außerhalb des Plangebietes eine 4.660 m² große Fläche dauerhaft bereit gestellt und durch biotopgestaltende Maßnahmen aufgewertet.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.06.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte in der Amtsverwaltung Lütjenburg vom 18.12.2017 bis 05.01.2018.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 30.11.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 30.04.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten des Amtes Lütjenburg nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schwartbuck, den
 Siegel Bürgermeister

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

Neumünster, den
 Siegel ÖbVI

- 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 Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung (einfachen) Beschluss gebilligt.

Schwartbuck, den
 Siegel Bürgermeister

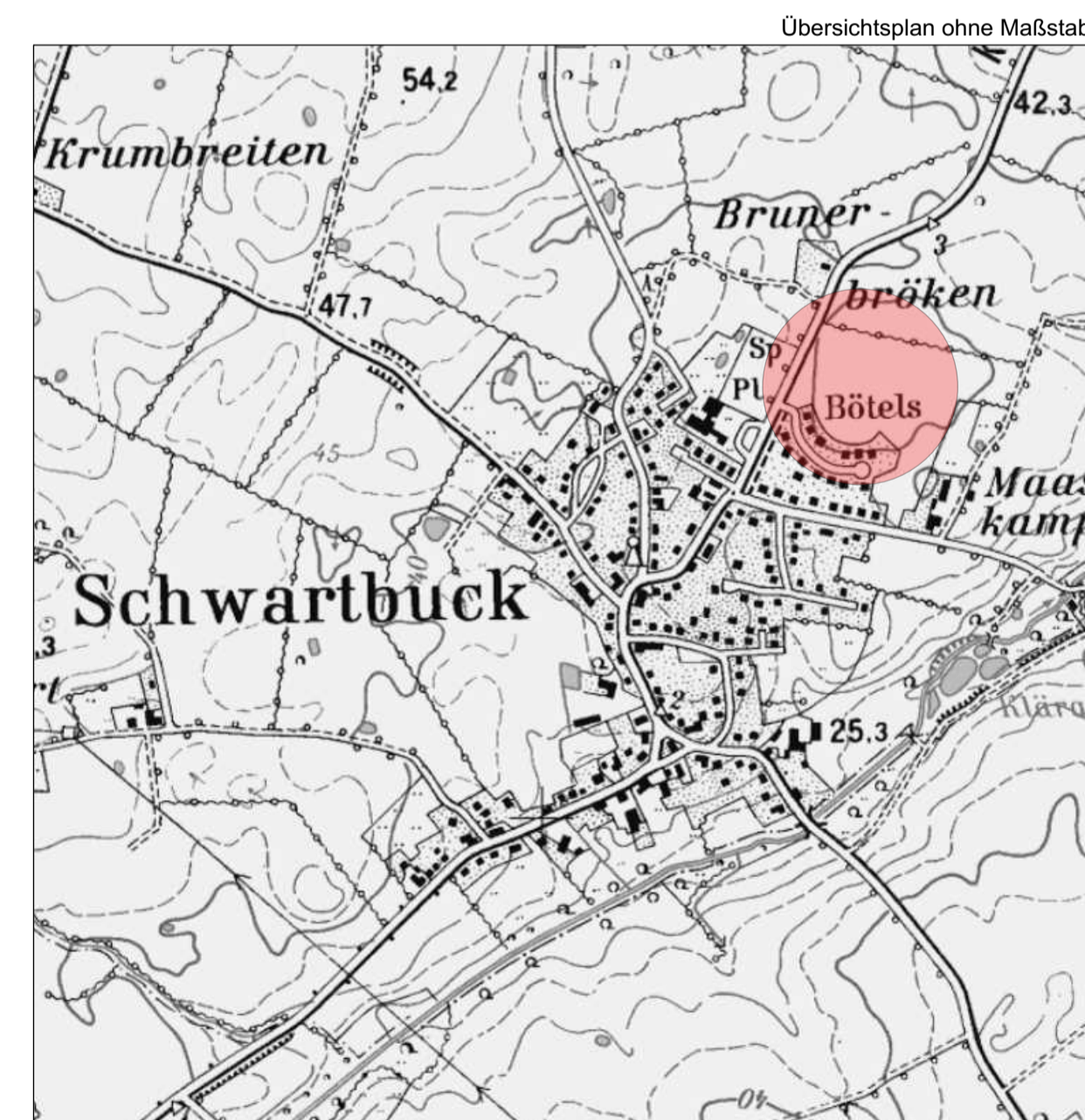
10. (Ausfertigung) Der Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Schwartbuck, den
 Siegel Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 4 durch die Gemeindevertretung und die 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 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.

Schwartbuck, den
 Siegel Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE SCHWARTBUCK, KREIS PLÖN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

Für das Gebiet "Bötels II"

BEARBEITUNG: 11.04.2017, 20.11.2017, 19.03.2016, 30.04.2018
B2K ARCHITECTEN UND STADTPLANER
 BOCK - KÖHLE - KOERNER - GÜNDELACH - PARTSCH
 HOLZPOPPERWEG 1, 24118 KIEL, FÜR VARIO 1666909, FAX 666909
 email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

REGELVERFAHREN	VORHABEN- UND ERSCHEIDUNGSVERFAHREN	EINFACHES BEBAUUNGSVERFAHREN	VEREINFACHTES VERFAHREN	BEFRIEGELTES VERFAHREN
STAND DES VERFAHRENS	§ 1) BauGB	§ 14) BauGB	§ 4a) BauGB	§ 3) BauGB
	§ 11) BauGB	§ 4b) BauGB	§ 3a) BauGB	§ 17) BauGB
	§ 13) BauGB	§ 4c) BauGB	§ 3b) BauGB	§ 18) BauGB