

Satzung der Gemeinde Hamweddel über den Bebauungsplan Nr. 5 "Dammstücken"

Teil A - Planzeichnung

M.1:1000

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,25	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. I	§ 16 BauNVO
GH 16,00 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull) siehe Text Teil B Ziffer 2	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Bauweise, Bauformen, Baugrenzen		
o	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 und § 23 BauNVO
	Baugrenze	
Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Grünflächen		
	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
	Knick	

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
	Knickschutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (Knick)	
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Maßangabe in Meter	
Nachrichtliche Übernahmen		
	Verringerte Anbauverbotszone hier: Landesstraße 10 m	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Geschützter Knick	§ 29 Abs. 1 StrWG oder § 9 Abs. 1 FStrG
	Geschützter Knick	§ 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
	Ortsdurchfahrtsgrenze	§ 5 Abs. 4 FStrG oder § 4 StrWG
Darstellungen ohne Normcharakter		
	Vorh. Flurstücksgrenze	
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
	Vorh. Flurstücknummer	

	Vorh. Gebäude
	Vorh. Böschung
	Kronbereich
	Überhänger im Knick
	Freihaltebereich um Bestandsbäume (1,5 m Abstand zum Kronradius)
	Knick außerhalb des Plangebietes
	Baufeld mit Nummerierung, z.B. 1

Teil B - Text

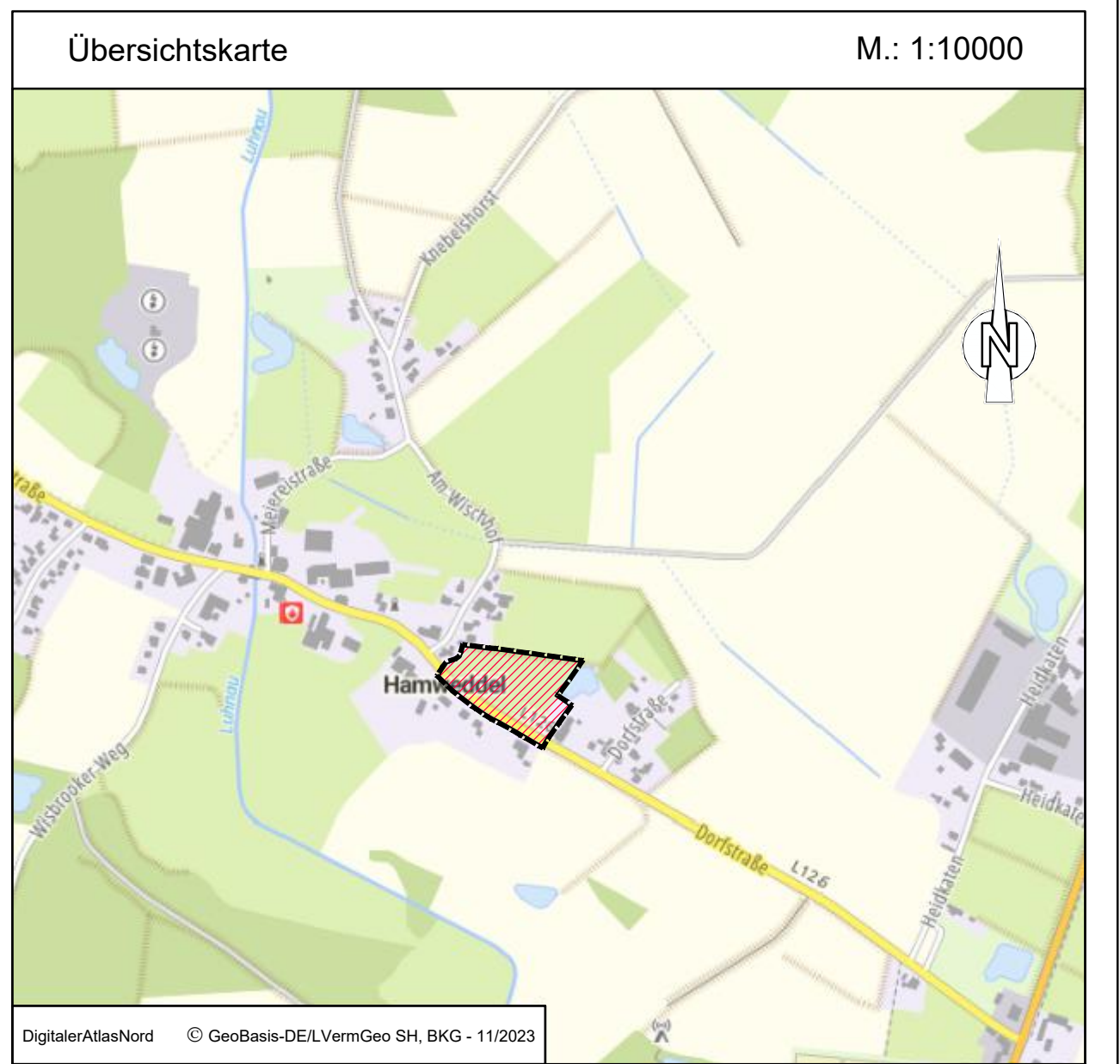
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sind die Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und 3, § 18 und § 20 BauNVO)
 - Gebäudehöhe**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe entspricht der höchsten Stelle des Gebäudedaches bzw. der Oberkante der Attika.
 - Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:
Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile.
Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.
 - Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss**
 - Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße.
- Mindestgrundstücksgröße**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) werden Grundstücksgrößen von mindestens 800 m² für Einzelhäuser und von mindestens 350 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Alle nicht bebauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, Stellplätze und Wege gärtnerisch anzulegen. Das Anlegen von sogenannten Kies-, Splitt- oder Schottergärten ist nicht zulässig.
 - Nördlich des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) ist eine 5 m breite Maßnahmenfläche, gemessen vom Knickfuß, mit der Zweckbestimmung „Knickschutzstreifen“ (KS) als extensive Gras- und Krautflur zu entwickeln. Der Knickschutzstreifen ist zu den Baugrundstücken hin dauerhaft abzugrenzen. Auf den Knickschutzstreifen ist der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.
 - Innerhalb des Knickschutzstreifen sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze unzulässig.
 - Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist soweit möglich auf diesen zur Versickerung zu bringen.
Hinweis: Eine Konkretisierung erfolgt auf Grundlage einer Baugrunduntersuchung im Zuge des weiteren Verfahrens.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind unbedachte Stellplätze und Nebenanlagen mit Pflaster mit offenen Fugen und einem Abflussbeiwert < 0,5 herzustellen.
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
Hinweis: Die Festsetzungen werden, soweit erforderlich, im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindung für Bepflanzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
 - Im Straßenraum der Planstraße sind Pflanzinseln mit Bäumen anzulegen.
Hinweis: Die Festsetzung wird im weiteren Verfahren konkretisiert und ergänzt.
 - Je Grundstück ist auf diesem ein Baum zu pflanzen.
 - Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 4 der Gemeindeordnung (GO) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Dammstücken", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:
Östlich der Wohnbebauung Dorfstraße 14 und des Teiches auf dem Grundstück Dorfstraße 14, nördlich der Grundstücke Dorfstraße 3 - 5 (nur ungerade Zahlen), westlich des Grundstückes Am Wischhof 2 und südlich eines Teilbereiches des Grundstückes Am Wischhof 4 sowie der landwirtschaftlichen Fläche (Flurstück 2 der Flur 5)

- Bedingtes Baurecht**
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
Im Bereich der Baufelder 1 bis 3 (Bfld. 1 bis 3) ist Wohnbebauung unzulässig bis fachgutachterlich nachgewiesen ist, dass die belastungsrelevante Jahreshäufigkeit in dem gekennzeichneten Bereich höchstens 10 % der Jahresstunden gemäß GIRL-SH (Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen in Schleswig-Holstein, gemeinsamer Erlass des MLUR und des Innenministeriums vom 04.09.2020) beträgt.
 - Zuordnungsfestsetzung**
(§ 9 Abs. 1a BauGB)
Als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden wurde ein Ausgleich von m² Flächen ermittelt.
Der erforderliche Ausgleich wird auf den Flurstücken Flur, Gemarkung nachgewiesen.
Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.
- Örtliche Bauvorschriften**
(gemäß § 86 Landesbauordnung (LBO))
- Fassaden**
Als Fassadenmaterial für Wohngebäude sind ausschließlich Sichtmauerwerk, Putz und Holz zulässig. Für die Fassadenflächen überdachter Stellplätze (sog. Carports), von Garagen und Nebenanlagen sowie Wintergärten sind auch andere Materialien zulässig.
 - Dacheindeckungen**
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind Dacheindeckungsmaterialien in den Farben dunkelgrün, rot, rotbraun, grau, anthrazit oder schwarz für das Hauptgebäude sowie Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Solarthermie / Photovoltaik) sind zulässig.
Metallische Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig, wenn die Dachneigung die Verwendung von Dachpfannen aus konstruktiven Gründen nicht ermöglicht.
 - Stellplätze**
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind je Wohnung zwei (2) Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.
- Hinweise**
- Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Amtsverwaltung Jevenstedt, Meiereistraße 5, 24808 Jevenstedt eingesehen werden.



Satzung der Gemeinde Hamweddel über den Bebauungsplan Nr. 5 "Dammstücken"

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Verfahrensstand nach BauGB	<input checked="" type="radio"/> §3(1) <input checked="" type="radio"/> §4(1) <input type="radio"/> §3(2) <input type="radio"/> §4(2) <input type="radio"/> §4a(3) <input type="radio"/> §10
GOSCH & PRIEWE Ingenieurgesellschaft mbH Berater für Ingenieure (VBI)	
Stand: 13.03.2024 / SR P-Nr.: 23 / 1507	