

Satzung der Gemeinde Westerholz über den Bebauungsplan Nr. 4 "Petersilienstraße" für den Bereich "Südlich der Petersilienstraße und östlich der K 97"

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. 01. 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)



Zeichenerklärung zu Teil A

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	
	Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	
GRZ 0,25	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) 1 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) 3 BauNVO)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
0	Offene Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (1), (2) BauNVO)
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 (1), (3) BauNVO)
Öffentliche Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
	Geh- und Radweg

Grünflächen	
	Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
	Zweckbestimmung : öffentliche Grünfläche
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)
	Regenrückhaltebecken
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Anpflanzen von Bäumen (Einzelbäume) (§ 9 (1) 25 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB) hier: Erhaltungsgebot für Sträucher
Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24, (4) BauGB) (Siehe textliche Festsetzung Nr. 7)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Teil B - Textliche Festsetzungen

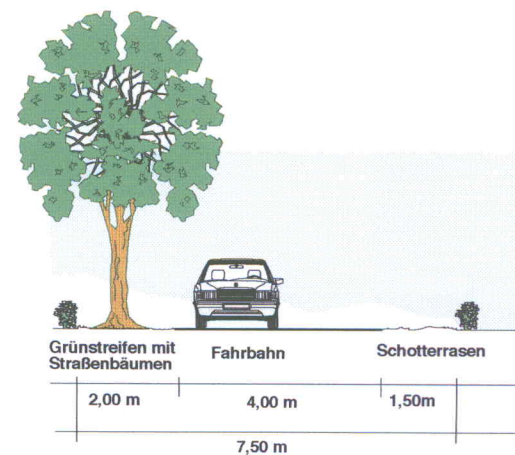
- Mindestgrundstückgröße**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, daß die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 700 qm haben müssen. Bei dem Bau von Doppelhäusern muß das einer Doppelhaushälfte zugeordnete Grundstück eine Mindestgröße von 350 qm haben.
- Höchstzahl von Wohnungen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen errichtet werden dürfen. Bei dem Bau von Doppelhäusern wird festgesetzt, daß pro Haushälfte der Bau von nur eine Wohnung zulässig ist.
- Neupflanzung von Straßenbäumen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen insgesamt mindestens 22 heimische Laubbäume anzupflanzen sind.
- Baumpflanzung im WA-Gebiet Nr. 2**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, daß an der nördlichen Grenze des WA-Gebietes Nr. 2 parallel zu dem dort festgesetzten Geh- und Radweg mindestens drei heimische Laubbäume an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten anzupflanzen sind.
- Heckenpflanzung A1**
Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am südlichen Rand des Plangebietes (Fläche A1) ist eine Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Knickschutzbereich**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, daß auf jeweils 3 m breiten Flächen parallel zu den an der nördlichen und der südlichen Grenze des Geltungsbereichs vorhandenen Knicks und der an der südlichen Plangebietsgrenze neu anzulegenden Hecke die Errichtung von baulichen Anlagen einschließlich der in § 14 Abs. 1 BauNVO definierten Nebenanlagen unzulässig ist. Dies gilt auch für die Errichtung von Lagerplätzen und Kfz-Stellplätzen. Zulässig ist dagegen die Errichtung von Zäunen.
- Schallschutz**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind auf der direkt an die Haffstraße (K 97) angrenzenden, in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche passive Lärmschutzmaßnahmen als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorzusehen. Bei Wohngebäuden sind für Räume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Fenster mit einem Schalldämmmaß von mindestens 35 dB zu verwenden. Das Schalldämmmaß der Türen und Wände sowie der Dachkonstruktion muß mindestens 40 dB betragen.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Grundstückseinfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Nicht zulässig ist außerdem die Anlage von Kfz-Stellplätzen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 92 LBO)

- Mindestdachneigung**
Es wird festgesetzt, daß die Dächer der Hauptgebäude eine Neigung von mindestens 28° aufweisen müssen.
- Sockelhöhe**
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens im Rohbau darf nicht mehr als 0,5 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Abweichend hiervon darf bei den Baugrundstücken 16 und 17 die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens im Rohbau nicht mehr als 1,5 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.
- Firsthöhe**
Es wird festgesetzt, daß die Firsthöhe maximal 9 Meter über dem Erdgeschoßfußboden im Rohbau des betreffenden Gebäudes betragen darf.
- Einfriedigungen**
Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der im nordwestlichen Teil des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind nur als Laubgehölzhecken, die eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten, zulässig.

Straßenquerschnitt A-A Planstraße A

Maßstab 1 : 100



Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: gem. § 15b LNatSchG geschützter Knick

Darstellungen ohne Normcharakter

- Bestehende Trinkwasserleitung, Verlegung geplant
- Vorgeschlagene Baumstandorte
- Vorhandenes Gebäude
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
- Numerierung der Baugebiete
- Numerierung der Baugrundstücke
- Darstellung des Wenderadius im Wendehammer (einschließlich 1m Freilhaltezona)
- Kennzeichnung der Anpflanzflächen
- Sichtfelder im Bereich der Straßeneinfriedung Haffstraße K 97 / Petersilienstraße (Anfahrtsicht gem. EAE 95/95, Punkt 5.2.2.5)
- Schnittlinie des Straßenschnittes

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Sch.-H. S.243) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.02.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Petersilienstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25. 05. 1999 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch das Mitteilungsblatt für das Amt Langballig am 29.05.1999.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.09.1999 durchgeführt worden.
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.01.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 14.12.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.01.2000 bis 13.02.2000 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsrund von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 31.12.1999 durch das Mitteilungsblatt für das Amt Langballig bekannt gemacht worden.
- Langballig, den 9.5.2000 (Amtsvorsteher)
- Der katastermäßige Bestand am 29.02.2000 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Flensburg 05. APR. 00 (Reg. Verm. Direktor)
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.02.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 29.02.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.02.2000 bestätigt. Langballig, den 9.5.2000 (Amtsvorsteher)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen. Westerholz, den 9.5.2000 (Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan wurde der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am 17.5.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist hiermit am 17.5.2000 in Kraft getreten. Langballig, den 16.5.2000 (Amtsvorsteher)

Gemeinde Westerholz (Amt Langballig)

Bebauungsplan Nr. 4 "Petersilienstraße" für den Bereich "Südlich der Petersilienstraße, östlich der K 97"

Bebauungsplan - Fassung des Satzungsbeschlusses vom 29.02.2000 -

Zeichen, Nr. WH 237	bearbeitet	Hellert (pk), Philipp	Feb. 2000	CAD	Maßstab 1 : 1000
	gezeichnet				
	geprüft				

Ingenieurgemeinschaft SASS & KUHRT
Beratende Ingenieure VBI
BERATUNG - PLANUNG - BAULEITUNG - GUTACHTEN
GMBH
Grossers Allee 24 25767 Albersdorf Tel. 04835/97770 Fax 04835/97772

unter Mitarbeit von:

plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH
Bergstraße 27 • 22765 Hamburg • Tel. 040-391769 • Fax 040-391770
Präsidentenstraße 2 • 16816 Neuruppin • Tel. 03391-458180 • Fax 03391-458188