

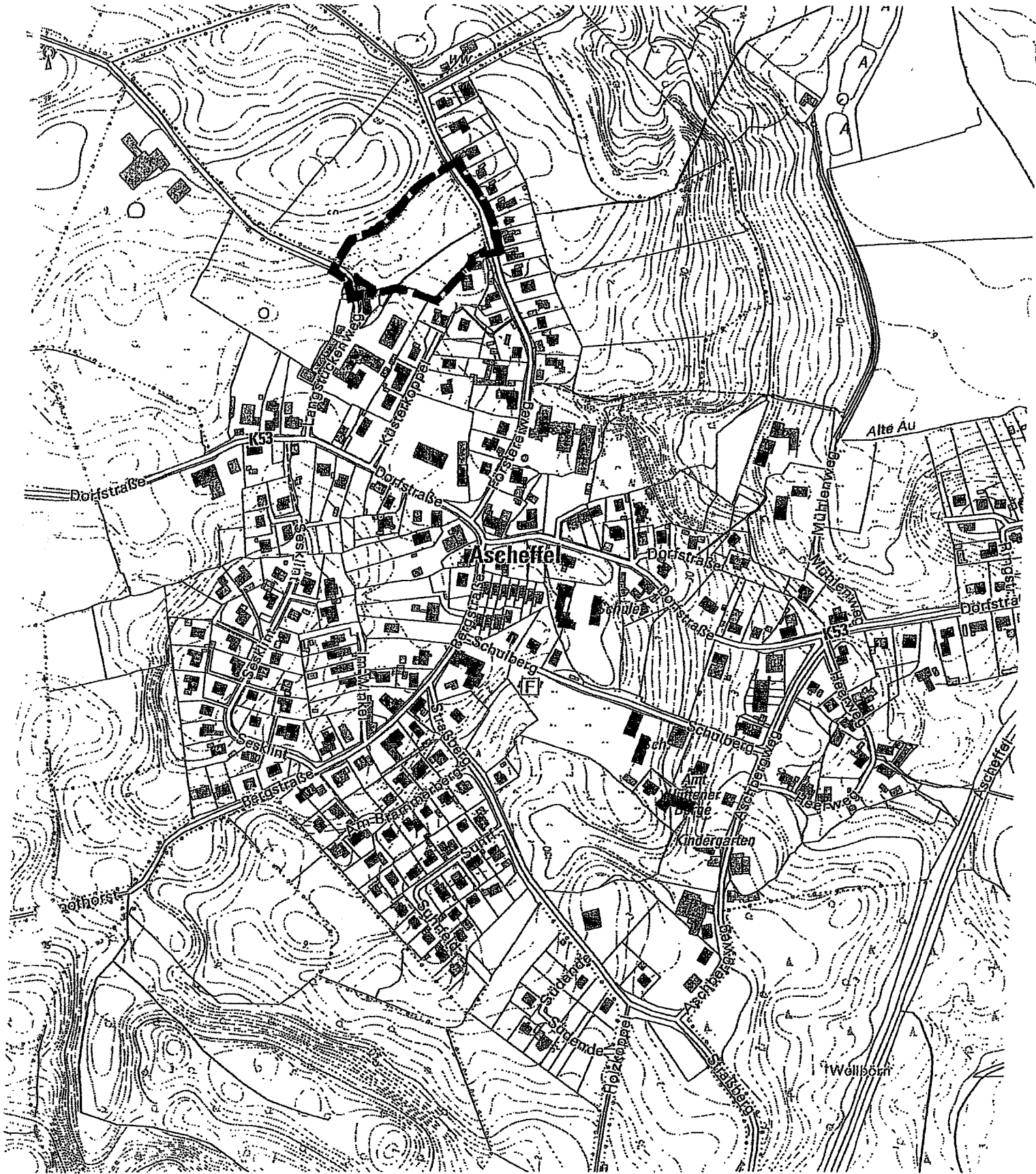
SATZUNG DER GEMEINDE ASCHEFFEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.7

Wohngebiet westlich des Förstereiweges

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geltenden Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.03.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet westlich des Förstereiweges“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geltenden Fassung.

Gemarkung Ascheffel Flur 2 und Flur 3



BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER GEMEINDE ASCHEFFEL

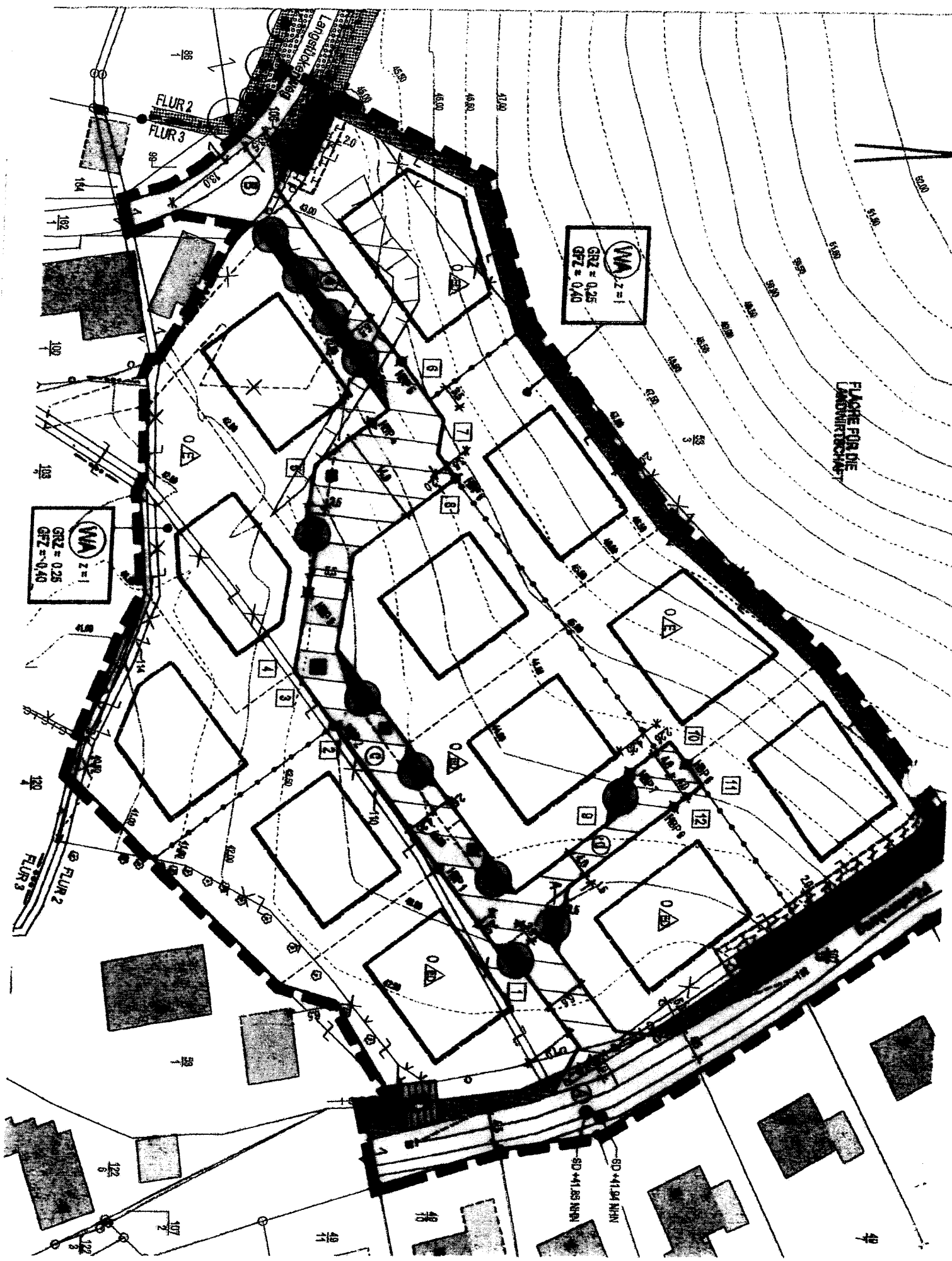
Wohngebiet westlich des Förstereiweges

ÜBERSICHTSKARTE

M. 1:5000

Anlage a





MA z=1
GRZ = 0,25
GFZ = 0,40

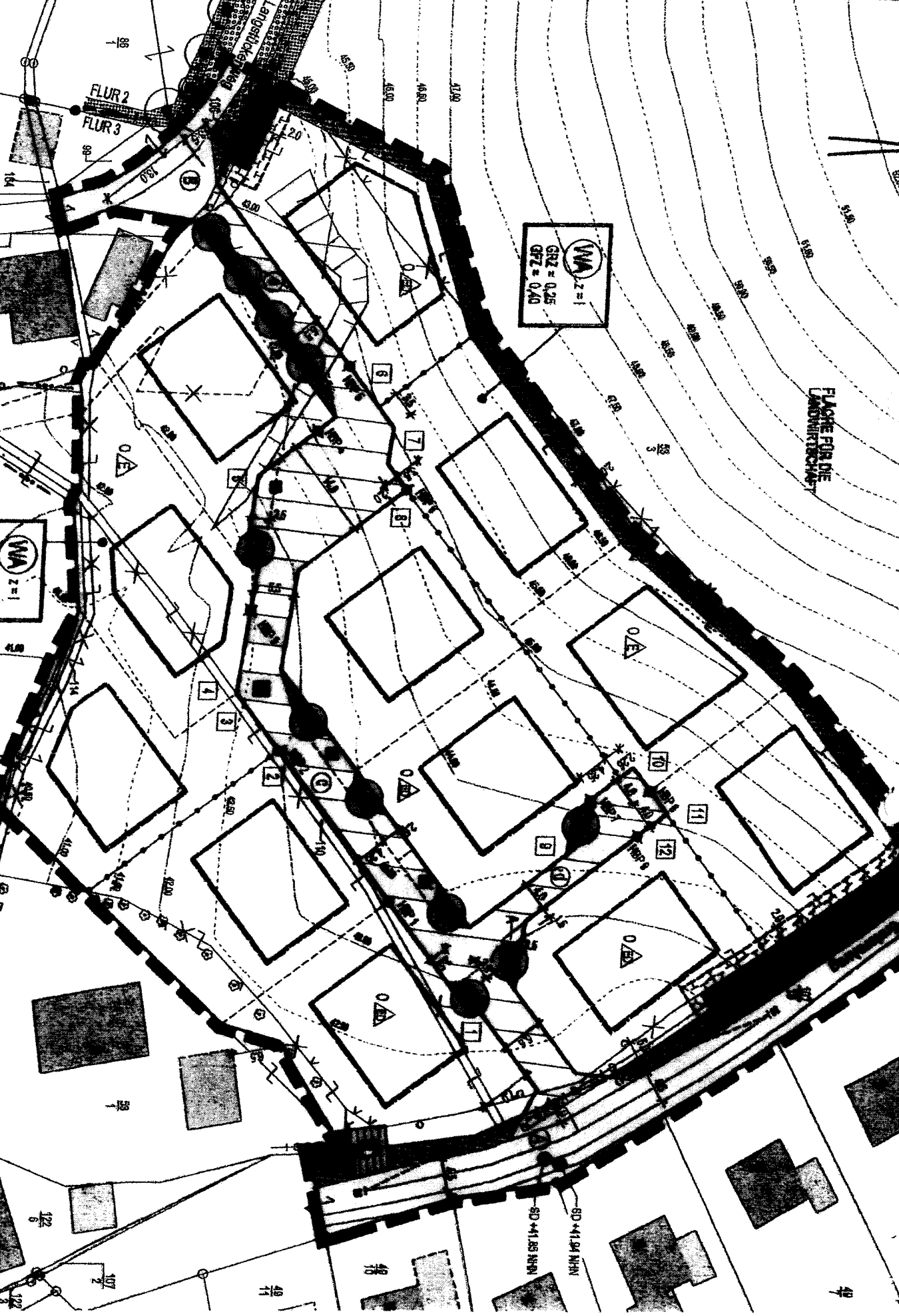
MA z=1
GRZ = 0,25
GFZ = 0,40

FLACHE FÜR DIE
LANDWIRTSCHAFT

FLUR 2
FLUR 3







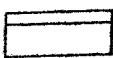

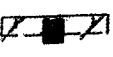

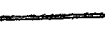

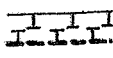



FLUR 2
FLUR 3

SD +41,84 NHN
SD +41,88 NHN



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN


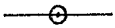

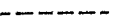
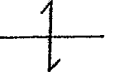
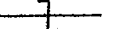


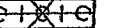


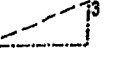
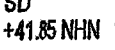
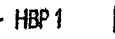
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs.7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung:	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
z = 1	Zahl der Vollgeschosse, maximal z. B. ein	§§ 16 und 20 BauNVO
GRZ = 0,25	Grundflächenzahl, maximal z. B. 0,25	§§ 16, 17 und 19 BauNVO
GFZ = 0,40	Geschossflächenzahl, maximal z. B. 0,40	§§ 16, 17 und 20 BauNVO
	Bauweise, Baugrenze:	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs.2 BauNVO
	Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs.2 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise	
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Verkehrsflächen:	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Öffentliche Verkehrsfläche	
	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -	
	Parkstände innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	Standplatz für Abfallbehälter innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche	
	Versorgungsflächen:	§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
	Fläche für Versorgungsanlagen - EL-Trafostation -	
	Sonstige Festsetzungen:	
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf Baugrundstücken	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	Anpflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

 Knick

§ 30 BundesnaturschutzG und
§ 21 LandesnaturschutzG SH

DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

-  Flurgrenze
-  Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein
-  Fortfallende Flurstücksgrenze
-  In Aussicht genommener Zuschnitt der Baugrundstücke
- 114 Flurstücksbezeichnung, z. B. 114
-  Zugehörigkeitshaken für Flurstücksteile
-  Zuordnung von Grundstücksteilen
-  Künftig fortfallende Böschung
-  Vorhandener Baum
-  Künftig fortfallender Knickabschnitt
-  Künftig fortfallender Zaun
-  Höhenlinie mit Höhenangabe über Normal Höhe Null
-  Sichtdreieck mit Angabe der Bezugslängen, z. B. 3 m und 30 m
- (A) Bezeichnung einer Verkehrsfläche, z. B. „A“
- (C) Bezeichnung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, z. B. „C“
- [1] Bezeichnung eines in Aussicht genommenen Grundstücks, z. B. „1“
-  Schachtdeckel mit Angabe der Höhe über Normal Höhe Null, z.B. 41,85 m
-  Bezeichnung eines Höhenbezugpunktes, z.B. „1“

SATZUNG DER GEMEINDE ASCHEFFEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7

Wohngebiet westlich des Förstereiweges

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl.I S.2414) in der zuletzt geltenden Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S.6) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.03.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet westlich des Förstereiweges“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132) in der zuletzt geltenden Fassung.

TEIL B TEXT

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete

§ 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO

sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke unzulässig,

können nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO

sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Gemäß § 20 Abs.3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume sowie der für die Zugänglichkeit der Aufenthaltsräume erforderlichen Flure, jeweils einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Zulässig sind

höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus sowie
höchstens eine Wohnung je Doppelhaushälfte.

4. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

§ 19 Abs.4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche kann durch die Summe der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden -

auf in Aussicht genommenen Grundstücken:	um bis zu:
„1 bis 2“	100 %,
„3 bis 5“	90 %,
„6 bis 7“	85 %,
„8 bis 10“	95 %,
„11 bis 12“	90 %.

5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Erschließung der in Aussicht genommenen Grundstücke „1“, „6“ bzw. „11 bis 12“ hat ausschließlich über die öffentlichen Verkehrsflächen „c“ bzw. „e“ oder „d“ zu erfolgen; Ein- und Ausfahrten zu den Verkehrsflächen „A“ bzw. „B“ sind unzulässig.

6. Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

6.1. Erforderliche Anzahl

Für Wohnungen ist je angefangene 75 qm Wohnfläche einer Wohnung mindestens ein Stellplatz oder eine Garage bzw. ein überdeckter Stellplatz zu erstellen.

6.2. Abstand zu Verkehrsflächen

Garagen bzw. überdeckte Stellplätze müssen einen vorderen Abstand von mind. 3,00 m und / oder einen seitlichen Abstand von mind. 1,00 m sowie
Stellplätze einen vorderen und / oder einen seitlichen Abstand von mind. 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

6.3. Abstand zu Knicks bzw. zu Anpflanzungen auf Baugrundstücken

Garagen, überdeckte Stellplätze und Stellplätze müssen auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „6 bis 7“ und „10 bis 12“ einen Abstand von mindestens 2,00 m von der festgesetzten Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Knickfuß) bzw. zu den festgesetzten Anpflanzungen einhalten.

7. Nebenanlagen

§ 14 Abs.1 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „6 bis 7“ und „10 bis 12“ einen Abstand von mindestens 2,00 m von der festgesetzten Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Knickfuß) bzw. zu den festgesetzten Anpflanzungen einhalten.

8. Höhe baulicher Anlagen

§ 16 BauNVO

8.1. Höhenentwicklung der Hauptbaukörper

Die Gebäude dürfen die nachfolgend festgesetzten Höhen, bezogen auf die jeweils angegebenen Höhenbezugspunkte, nicht überschreiten - auf in Aussicht genommenem Grundstück:

	Höhenbezugspunkt:	Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut:	Gesamthöhe:
„1 bis 2“	HBP1 = + 43,31 m NHN,	4,50 m,	9,00 m;
„3“	HBP2 = + 42,91 m NHN,	4,50 m,	9,00 m;
„4“	HBP3 = + 43,04 m NHN,	4,50 m,	9,00 m;
„5“	HBP4 = + 43,86 m NHN,	4,25 m,	8,75 m;
„6“	HBP5 = + 44,05 m NHN,	6,50 m,	11,00 m;
„7“	HBP6 = + 44,53 m NHN,	6,00 m,	10,50 m;
„8“	HBP6 = + 44,53 m NHN,	5,00 m,	9,50 m;
„9“	HBP7 = + 44,16 m NHN,	5,00 m,	9,50 m;
„10“	HBP8 = + 44,25 m NHN,	6,25 m,	10,75 m;
„11“	HBP8 = + 44,25 m NHN,	6,00 m,	10,50 m;
„12“	HBP9 = + 43,95 m NHN,	4,75 m,	9,25 m.

8.2. Höhenentwicklung von Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen

Soweit Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen einen Abstand von 3,00 m zu den angrenzenden Baugrundstücken unterschreiten, darf eine mittlere Gesamthöhe von 2,75 m, bezogen auf die Höhenlage der vorhandenen Oberfläche des Baugrundstückes, nicht überschritten werden.

9. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 84 LBO

9.1. Gestaltung der Hauptbaukörper

9.1.1. Außenwände:

Verblendmauerwerk, Putz oder Holz.

Wintergärten, Giebeldreiecke und bis zu 15 % der verbleibenden Außenwandflächen können in anderen Materialien ausgeführt werden.

9.1.2. Dächer:

Dachform -

Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer.

Dachneigung -
mindestens 25°, max. 48°.

Für Wintergärten und andere untergeordnete Bauteile kann als Ausnahme eine geringere Dachneigung zugelassen werden.

Energie-Gewinnungsanlagen -

Energie-Gewinnungsanlagen oberhalb und innerhalb der Dachfläche sind zulässig, soweit sie der jeweiligen Dachneigung entsprechen, die festgesetzte Höhenentwicklung nicht überschreiten und aus matten bzw. nicht reflektierenden Materialien bestehen.

9.2. Gestaltung von Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen

9.2.1. Außenwände:

Verblendmauerwerk, Putz oder Holz sowie Glas.

10. Standplatz für Abfallbehälter

§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB

Nutzungszuordnung des in der Planzeichnung festgesetzten Standplatzes für Abfallbehälter -

Lage innerhalb der Verkehrsfläche:
„d“ - im Bereich des Anschlusses an „c“

für in Aussicht genommene Grundstücke:
„10 bis 11“.

11. Führung von Versorgungsleitungen

§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

Die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen ist unzulässig.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Angrenzend an die festgesetzte Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „6“ und „11 bis 12“ die Bereiche der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Knicksaum auszubilden.

Ein Ablagern von Materialien, ständiges Befahren und Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art sind unzulässig. (Verbot der Anordnung von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr und von Nebenanlagen - siehe Text, Abschnitte „6.3.“ und „7.“).

13. Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB i. V. mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Die festgesetzten Bäume sind als Laubbäume einheimischer, standortgerechter Gehölzarten mit einem Stammumfang von mind. 14 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche, anzupflanzen.

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind wasserdurchlässige und unbefestigte Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 qm auszubilden.

Die Anpflanzungspflicht umfasst auch die Unterhaltung sowie den Ersatz abgängiger Bäume durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart.

14. Anpflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

14.1. in öffentlichen Verkehrsflächen

Die Anpflanzungen sind als Gras, Magerrasen oder Strauchwerk mit einer max. Bewuchshöhe von 0,70 m über der mittleren fertigen Krone der jeweiligen Verkehrsfläche auszubilden und zu unterhalten.

14.2. in Baugebieten

Die auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „6 bis 7“, und „10 bis 11“ in einer Breite von 2,00 m festgesetzten Anpflanzungen sind als dreireihige Bepflanzung aus Laubgehölzen anzulegen.

Die Anpflanzungspflicht umfasst auch die Unterhaltung sowie den Ersatz abgängiger Bepflanzungen durch Neuanpflanzungen in gleicher Pflanzenart.

15. Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bindung ist die vorhandene Knickvegetation aus Strauchwerk und Bäumen in standortgerechten Laubgehölzarten zu erhalten sowie bei Abgang durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart zu ersetzen.

16. Einfriedigungen

§ 84 LBO

Soweit Grundstücke zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen durch Hecken und andere Anpflanzungen begrenzt werden, darf ein Pflanzenabstand (Stammabstand) von 0,50 m zur Verkehrsfläche nicht unterschritten und eine Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Oberfläche der jeweiligen Verkehrsfläche, nicht überschritten werden.

Soweit Grundstücke zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen durch Mauern, Trockenmauern - Friesenwälle -, Erdwälle, Zäune oder Gitter begrenzt werden, ist ein Abstand von mind. 0,30 m zur Verkehrsfläche und eine Höhe von max. 0,70 m, bezogen auf die Oberfläche der jeweiligen Verkehrsfläche, einzuhalten.

17. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 Abs.1a BauGB

Innerhalb des Plangebietes:

Anpflanzung einer frei wachsenden Hecke auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „6 bis 7“ und „10 bis 11“ (vgl. Text, Abschnitt „14.2.“) sowie

Anpflanzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (vgl. Text, Abschnitt „13.“); außerhalb des Plangebietes:

Bereitstellung eines Flächenanteils mit einer Größe von 638 qm aus dem gemeindlichen Öko-Konto auf dem Flurstück 99/1 der Flur 5 und eines Flächenanteils von 1 987 qm auf dem Flurstück 31/2 der Flur 9, jeweils in der Gemarkung Ascheffel, sowie

Herstellung eines 12 m langen Knickabschnittes an der östlichen Grenze des Flurstücks 31/2 der Flur 9 in der Gemarkung Ascheffel.

Die vorgenannten Maßnahmen sind den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 12“ sowie der Ausbildung der Verkehrsflächen „c bis e“ zugeordnet.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Knicks

Gemäß § 21 des Gesetzes zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnatur-schutzgesetz) in Verbindung mit § 30 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bun-desnatur-schutzgesetz) sind alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beein-trächtigung von Knicks führen können, verboten.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.03.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan und der Umweltbericht dazu wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.03.2013 gebilligt.

Ascheffel, den 18. 04. 2013


Gemeinde Ascheffel
- Der Bürgermeister -



Diese Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ascheffel, den 18. 04. 2013


Gemeinde Ascheffel
- Der Bürgermeister -



Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der die Satzung einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes dazu sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs.4 BauGB auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 22. 04. 2013 bis 30. 04. 2013 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 auf das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Diese Satzung ist mithin am 30. 04. 2013 in Kraft getreten.

Ascheffel, den 03. 05. 2013


Gemeinde Ascheffel
- Der Bürgermeister -



Planverfasser

DIPL. - ING. MONIKA BAHLMANN
Stadtplanerin Eckernförde

