

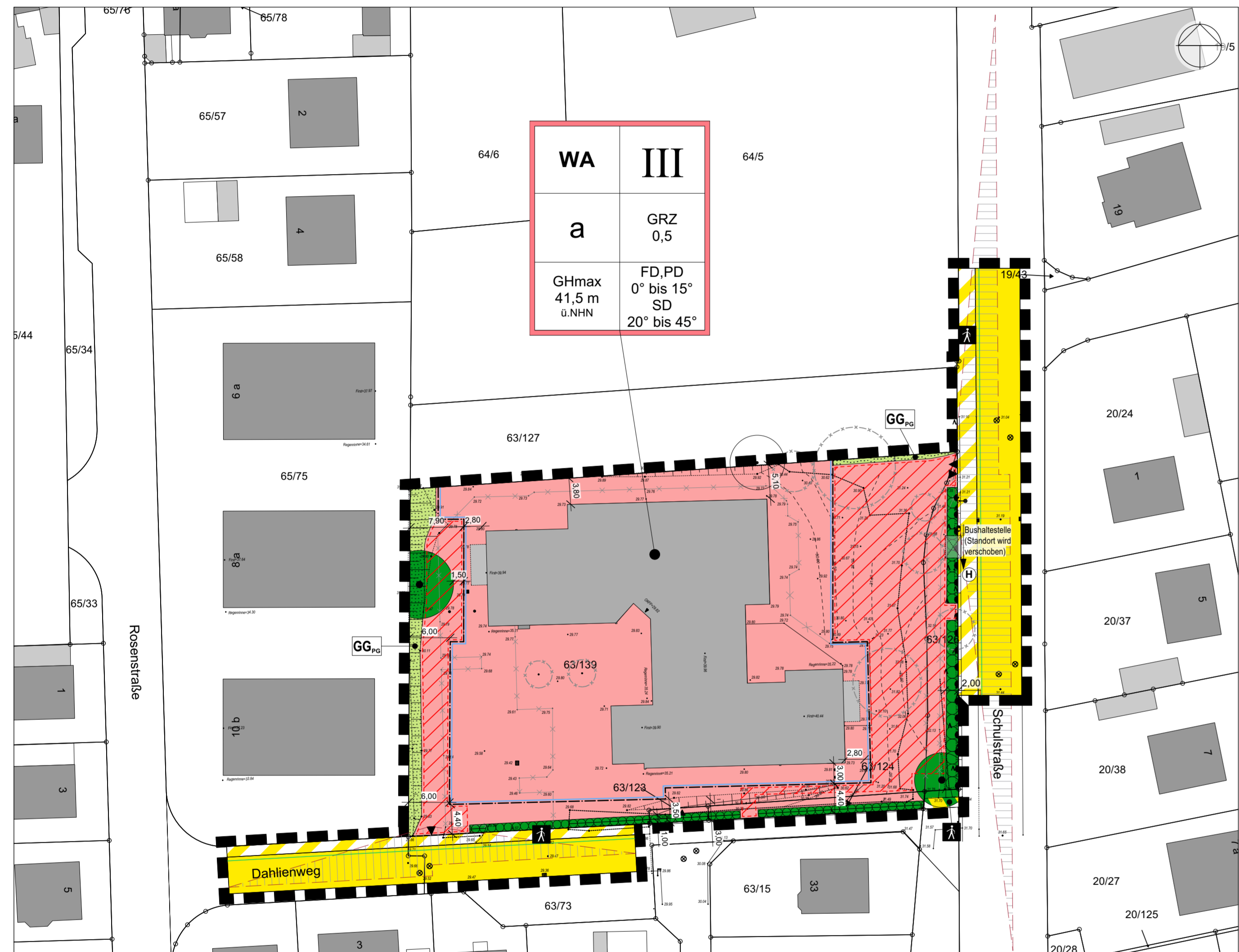
Satzung der Gemeinde Wattenbek, Kreis Rendsburg-Eckernförde, über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10

Für das Gebiet nördlich des "Dahlienweges", östlich der "Rosenstraße", südlich der "Brügger Chaussee" und westlich der "Schulstraße".

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung der Gemeinde Wattenbek über die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, für ein Gebiet nördlich des "Dahlienweges", östlich der "Rosenstraße", südlich der "Brügger Chaussee" und westlich der "Schulstraße", bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Teil A: Planzeichnung M.: 1:500



Teil A: Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage	Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)			FD,PD	Flachdach [FD] oder Pultdach [PD] mit einer zulässigen Dachneigung von z.B. 0° - 15°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 86 LBO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10	§ 9 Abs. 7 BauGB	SD	Satteldach [SD] mit einer zulässigen Dachneigung von z.B. 20° - 45°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 86 LBO
ART DER BAULICHEN NUTZUNG			SD	20° bis 45°	
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO		Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG				Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
GRZ 0,5	Grundflächenzahl, z.B. 0,5	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Rad- und Fussweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO		Ein- bzw. Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS				Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
GH max. 41,5 m	Maximal zulässige Gebäudehöhe ü.N.N. z.B. 41,5 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
BAUWEISE, BAUGRENZEN					
a	Abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO			
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO			

Teil B: Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 und 4 BauNVO)
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes [WA] ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (z.B. Carports), Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gemäß LBO-SH bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,75 zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GHmax) durch die Höhenangabe über Normalhöhen (NHN) festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Giebeln und Dachaufbauten begrenzt. Die maximalen Gebäudehöhen (GHmax) dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen um bis zu 1,00 m überschritten werden.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet [WA] sind Gebäude in der abweichenden Bauweise [a] mit einer Länge über 50 m innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] dürfen Balkone, Loggien und Terrassen inklusive ihrer Dächer die südliche Baugrenze bis zu 1,6 m überschreiten. Die Gesamtlänge der Übersicherung darf maximal 17,50 m je Geschoss betragen.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO i.V.m. § 86 LBO-SH)
 - Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen**

In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] sind die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (z.B. Carports), Garagen, sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

¹Verfahrensfreie bauliche Anlagen gemäß der LBO-SH (Landesbauordnung Schleswig-Holstein) sind auch außerhalb der im Satz 1 genannten Flächen zulässig.
 - Anzahl der Stellplätze**

In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] ist ein [1] Stellplatz je 8 bis 15 Betten herzustellen. Zudem sind je eine [1] angestellte Person weitere 0,5 Stellplätze herzustellen.
 - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder dürfen bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m errichtet werden. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.
 - Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
 - Erhalt von flächigen Gehölzbeständen (Hecke, zu erhalten)**

Die als "zu erhalten" festgesetzten Gehölzbestände (Hecke, zu erhalten) sind dauerhaft zu erhalten. Bestehende Lücken sind zu bepflanzen sowie abgängige einzelne Gehölze zu ersetzen. Es sind gemäß Ziffer 8.2 Satz 2 einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Sichtfelder sind von einer Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten.

³Entlang der südlichen Grundstückseite ist eine Heckenpflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen entlang des Fußweges anzulegen. ⁴Hierfür sind in einem Pflanzstreifen von 2 m Breite, zweireihig versetzt mit einem Pflanzabstand zwischen den Reihen von 50 cm und in den Reihen von 1 m, standortgerechte, ortstypische Laubgehölze (z.B. Sträucher bzw. Zxv Heister, 60-100) zu pflanzen.

⁵Entlang der südlichen Grundstückseite ist eine Heckenpflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen entlang des Fußweges anzulegen. ⁴Hierfür sind in einem Pflanzstreifen von 1 m Breite, zweireihig versetzt mit einem Pflanzabstand zwischen den Reihen von 50 cm und in den Reihen von 1 m, standortgerechte, ortstypische Laubgehölze (z.B. Sträucher bzw. Zxv Heister, 60-100) zu pflanzen.

⁶Die Pflanzflächen sind extensiv zu pflegen, die Sichtfelder sind von einer Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten.
 - Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen (Hecke, neu zu pflanzen)**

¹Parallel zur Schulstraße ist eine zweireihige Heckenpflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen entlang der neuen Geländeboschung zu pflanzen. ²Hierfür sind in einem Pflanzstreifen von 2 m Breite, zweireihig versetzt mit einem Pflanzabstand zwischen den Reihen von 50 cm und in den Reihen von 1 m, standortgerechte, ortstypische Laubgehölze (z.B. Sträucher bzw. Zxv Heister, 60-100) zu pflanzen.

- Örtliche Bauvorschriften - Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH)
 - Fassaden**

Als Fassadenmaterial sind nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Gelb, Weiß, Grau, Anthrazit und Schwarz zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Oberflächen zulässig. An 25 % der fensterlosen Fassade des Hauptbaukörpers sowie bei überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzlochbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
 - Dacheindeckungen**

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun sowie Anthrazit zulässig. Gründächer (lebende Pflanzen) sind zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig. Bei flach geneigten Dächern und Flachdächern sind abweichende Dacheindeckungen und Farben zulässig.
 - Befestigte Flächen**

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigem Material herzustellen (z.B. mit versickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen, Rasengitterpflaster). Der Versiegelungsgrad darf höchstens 50 % betragen.
 - Solar- und Photovoltaikanlagen**

Es sind nur nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen zulässig. Aufstellende und überkragende Anlagen sind unzulässig.
 - Oberirdische Lagerbehälter**

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
- Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sowie Hinweise**
 - Hinweis zu den bestehenden Bauplänen der Gemeinde Wattenbek**

Die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Wattenbek sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Wattenbek haben für den Geltungsbereich der 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Wattenbek keine Gültigkeit mehr.
 - Denkmalschutz**

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.
 - Kampfmittel**

Gemäß der Anlage zur Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Wattenbek nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderer Weise betroffen waren. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.
 - Ergänzende Hinweise, Artenschutz und Ersatzpflanzungen**
 - Ersatzpflanzungen**

Im Rahmen der Umsetzung der Planung werden Einzelbäume gefällt. Für deren Beseitigung von Bäumen mit annähernd 2,0 m Stammumfang und größer sind entsprechend ein Eingriff gemäß § 8 Abs. 1 LNatSchG als Kompensation für den Wegfall eines Baumes vier [4] standortgerechte Obstbäume mit der Pflanzqualität, mindestens Hochstämme; z.B. verpflanzt, Stammumfang 9 – 10 cm zu pflanzen.

Es sind regionaltypische Obstsorten gemäß nachfolgender nicht abschließender Liste zu pflanzen:

Altälder Plannkuchenapfel	Angeliner Borsdorfer	Angeliner Herrenapfel
Finkenwerder Herbstprinz	Dihmischer Borsdorfer	Boikenapfel
Gravensteiner	Holsteiner Cox	Holsteiner Zitronenapfel

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____ Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _____ bis _____
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im amtlichen Bekanntmachungsblatt _____ Nr. _____ vom _____ durch Auslegung vom _____ bis _____ während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr durchgeführt.
- 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 _____ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____ während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr nach § 3 Abs. 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, in der Zeit vom _____ bis _____ durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 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 gem. § 4 Abs. 2 BauGB am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Wattenbek, _____ Name _____ Siegel _____
 Bürgermeister

Neumünster, _____ Name _____ Siegel _____
 OBvI

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

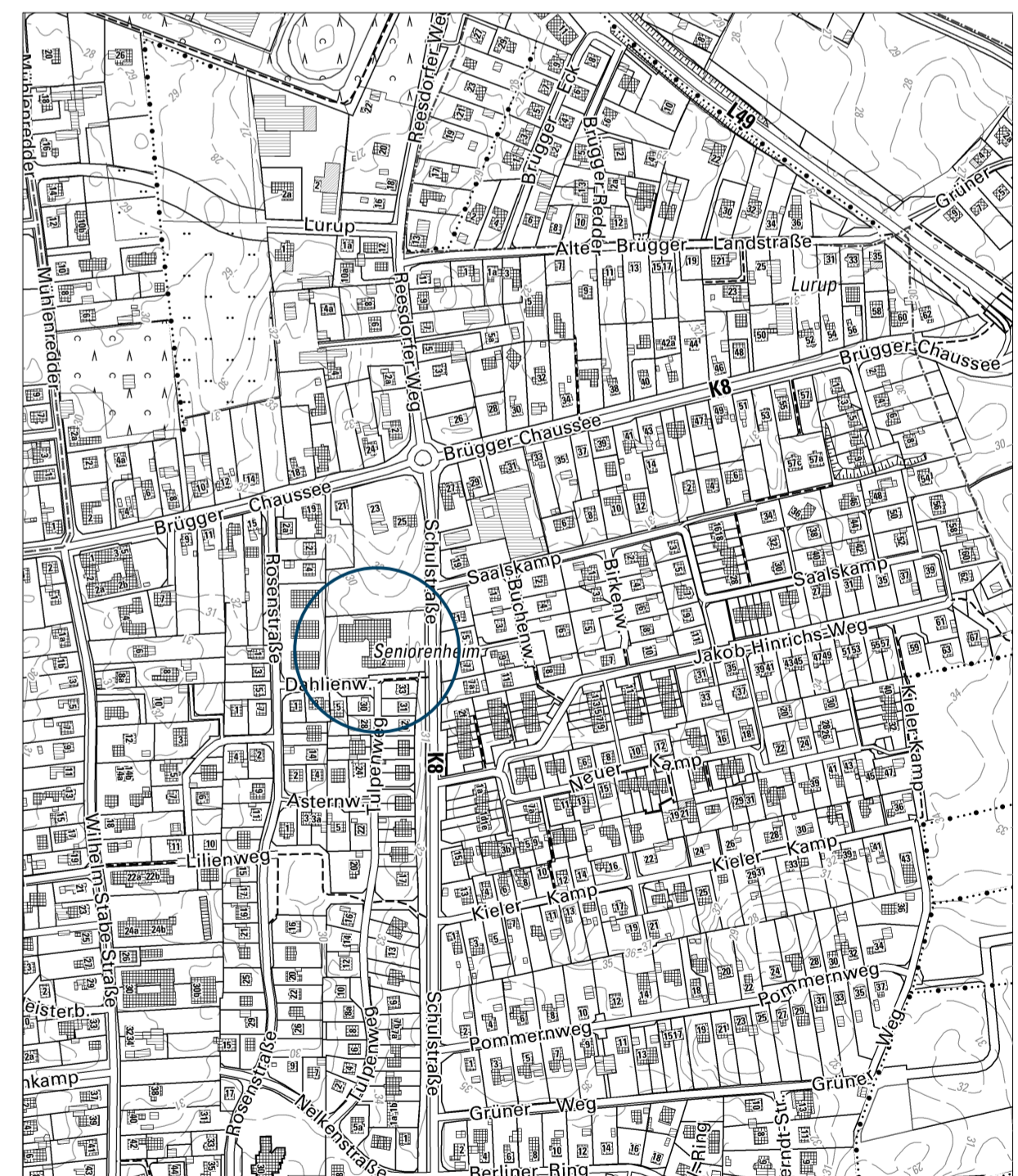
Wattenbek, _____ Name _____ Siegel _____
 Bürgermeister

10. (Ausfertigung) Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wattenbek, _____ Name _____ Siegel _____
 Bürgermeister

11. Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 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 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 _____ rechtsverbindlich geworden.

Wattenbek, _____ Name _____ Siegel _____
 Bürgermeister



Verordnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Wattenbek (Kartengrundlage: DTK 5), ohne Maßstab

Satzung der Gemeinde Wattenbek, Kreis Rendsburg-Eckernförde, über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10

Für das Gebiet nördlich des "Dahlienweges", östlich der "Rosenstraße", südlich der "Brügger Chaussee" und westlich der "Schulstraße".

Beauftragt: 18.04.2023, 20.07.2023, 10.10.2023, 07.12.2023