

SATZUNG DER GEMEINDE FLINTBEK, KREIS RENDSBURG - ECKERNFÖRDE, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43 FÜR DAS GEBIET "IN DER STRASSE HÖRN AUF DER JETZIGEN HOFSTELLE HENSEN"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), sowie nach § 84 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 6), jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Flintbek vom 10. November 2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 für das Gebiet "In der Straße Hörn auf der jetzigen Hofstelle Hensen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)		
-----	GRANZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BauGB
- - - - -	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 Abs. 5 BauNVO
○-○-○-○	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER HÖHENFESTSETZUNG	§ 16 Abs. 5 BauNVO
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
GR 175m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 16+17 BauNVO
37.0	MAXIMALE HÖHE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN IN METERN ÜBER NN IM BAUFELD	§ 16+18 BauNVO
I	ZAHL DER VOLLGESchosSE	§ 16+18 BauNVO
0	OFFENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
△	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
— — — —	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
— — — —	BAULINIE	§ 23 BauNVO
▨	PRIVATE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
— — — —	STRASSENABGRENZUNGS-LINIE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
▨	PRIVATE GRÜNFLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
□	WEIDELAND	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
□	HAUSGARTEN	
○	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
○	ERHALTEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
○	ERHALTEN VON GEHÖLZREIHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25c BauGB
○	UMGRENZUNG FÜR DIE PFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
○	UMGRENZUNG FÜR DEN ERHALT UND PFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
○	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE UND NEBENANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
ST	STELLPLATZE	
3BST	BESUCHERSTELLPLATZE	
M	MÜLLBEHÄLTER	
A	ABSTELLRÄUME	
GFZ	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER ANLIEGER UND DER VER- UND ENTWÄSSERUNGSSTRÄGER	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
GFZ	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
D	EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN	§ 9 Abs. 6 BauGB
L	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS-LANDSCHAFTSCHUTZGEBIET	§ 9 Abs. 6 BauGB § 15 LNatSchG
S	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS - GESCHÜTZTES BIOTOP	§ 9 Abs. 6 BauGB § 21 LNatSchG
○	ERHALTEN VON KNICKS	§ 9 Abs. 6 BauGB § 21 LNatSchG
III. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)		
▨	VORHANDENES GEBÄUDE	
▨	KÜNFIT FORTFALLENDEN GEBÄUDE	
- - - - -	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE	
4	FLURSTÜCKNUMMER	
-----	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
○	BÖSCHUNG	
○	HÖHENLINIE	
I	NUMMER DES TELGEBIETES	
1	BEZEICHNUNG DES BAUFELDES	
↑ 0.50	MASSANGABE IN METERN	

TEIL B - TEXT

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 BauGB BauNVO
- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) BauNVO
 - Im Teilgebiet 1 sind gemäß § 1 (8) BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht zulässig (Betriebe des Bahnbereiches, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verunreinigungen, Garagenboxen, Tankstellen).
 - Im Teilgebiet 2 sind gemäß § 1 (8) BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht zulässig (Anlagen für Verunreinigungen, Garagenboxen, Tankstellen).
 - Im Teilgebiet 1 gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück.
 - Im Teilgebiet 2 darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens von den Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 200 m² sowie durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO um 750 m² ausschließlich zur Einordnung von offenen Stellplätzen überschritten werden.
 - Größe der Baugrundstücke** § 19 (1) BauGB
 - Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Teilgebiet 1 beträgt 650 m².
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen** § 19 (1) BauGB
 - Im Teilgebiet 1 sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
 - Im Teilgebiet 2 sind maximal 5 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
 - Höhe der baulichen Anlagen** § 19 (1) BauGB
 - Im Teilgebiet 1 darf bei einer Bebauung von Grundstücken die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) die in der Planzeichnung Teil A für die Baufelder angegebenen Höhen über NN (Normal Null) nicht überschreiten.
 - Im Teilgebiet 2 darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Anbau an bestehende Gebäude die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens der vorhandenen Gebäude nicht überschreiten.
 - Die maximal zulässige Gebäude- und Traufhöhe der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante. Das zulässige Maß der Höhen beträgt
 - im Teilgebiet 1 für die Traufhöhe 4,00 m und für die Gebäudehöhe 9,00 m.
 - im Teilgebiet 2 für das Baufeld 1 für die Traufhöhe 3,50 m und für die Gebäudehöhe 10,30 m und im Teilgebiet 2 für das Baufeld 2 für die Traufhöhe 4,00 m und für die Gebäudehöhe 7,50 m.
 Von der Festsetzung der Traufhöhe ausgenommen sind die Traufen von Dachgiebeln und Dachaufbauten sowie Zwerchhäuser oder Realien mit Übergebelung (z.B. Friesenbänke). Als Traufhöhe gilt der Schrägmaß zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand.
 - Stellplätze und Garagen** § 9 (1) 15 BauGB
 - Im Teilgebiet 1 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Im Teilgebiet 2 sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carpools) und Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die maximale Anzahl von Garagen und überdachten Stellplätzen wird auf maximal eine Garage oder einen überdachten Stellplatz je Wohneinheit beschränkt.
 - Grünflächen** § 9 (1) 15 BauGB
 - Innenhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind über die vorhandene gärtnerische Nutzung und die vorhandene Nutzung einer Teilfläche als Retentions- und Eintriedung hinausgehende Gestaltungsmaßnahmen und bauliche Nutzungen jeglicher Art unzulässig.
 - Innenhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weideland“ sind über die getroffenen Festsetzungen hinausgehende Gestaltungsmaßnahmen sowie bauliche Nutzungen jeglicher Art unzulässig.
 - Gründverläche Festsetzungen** § 9 (1) 25, 25 a und 25 b BauGB
 - Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume (Linden, eine Walnuss) sind auf Dauer zu erhalten. Die vorhandenen Linden sind in ihrem frei geschützten Habitat wieder herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Pflegeschritte sind nur zulässig, wenn von dem Kronbereich der Bäume erhebliche Gefahren ausgehen. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronbereich + 1,50m) sind Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sowie nicht gesondert festgesetzte sind unzulässig. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je beplanzonte 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1,00 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe zu pflanzen.
 - Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Entang der rötlichen Dornen der Grundstücke im Teilgebiet 1 ist zum vorhandenen Knick ein drei Meter breiter Schutzstreifen, gemessen vom Knick in die benachbarten Abgaben und Aufschotterungen zu hinter.
 - Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Gehölzreihen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
 - Innenhalb der am südwestlichen Rand des Plangebietes festgesetzten Fläche zum Erhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Weißdornhecke dauerhaft zu erhalten und durch Neuanpflanzung zu ergänzen.
 - Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind als standortgerechte Hochstammblüher der Art Winterlinde (Tilia Cordata) mit mindestens 14 bis 16 cm Stammumfang anzupflanzen, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Endboden. Die Standortfläche des Baumes muss mindestens 6 m² betragen, ist aus einem dauerhaft luft- und wasserundurchlässigen Aufbau herzustellen und vor dem Überfahren zu schützen.
 - Innenhalb der am südöstlichen Rand des Teilgebietes 1 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Weißdornhecke anzupflanzen. Die Weißdornhecke ist als geschrittene Hecke mit einer Mindesthöhe von 1,00 m dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
 - Entang unter Textziffer 7.6. festgesetzten Weißdornhecke sind innerhalb eines 10,00 m tiefen Streifens innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weideland“ mindestens 10 Hochstammblüher mit mindestens 12 bis 14 cm Stammumfang anzupflanzen, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Endboden.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
§ 14 BauGB
- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** § 14 (1) BauGB
 - Innenhalb des Plangebietes ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur in rot bis rotbraunem Verkleidungsmaterial zulässig. Für die Gebäudeflächen der Fassaden sowie die Obergeschosse der Gebäude im Baufeld 2 des Teilgebietes 2 dürfen aus Holzverkleidungen aus fichten Brauen -unbehandelt oder in grüner oder roter Farbgebung- verwendet werden. Im Teilgebiet 1 sind für die Gebäudeflächen aus Metallmaterialien zulässig. Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen dürfen andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.
 - Innenhalb des Plangebietes ist die Gestaltung der Fassaden von Garagen in Material und Farbe der Gestaltung des Hauptgebäudes zu entsprechen. Die teilweise oder vollständige Gestaltung mit Holzverkleidungen aus fichten Brettern ist zulässig.
 - Im Teilgebiet 1 sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachsteinen in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit oder mit Reet einzudecken.
 - Im Teilgebiet 2 sind die Dächer der Hauptgebäude mit Reet und im Baufeld 2 mit Dachsteinen in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit, mit Reet oder mit Metallblech einzudecken.
 - Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig.
 - Die Dächer von Garagen sind, soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert oder mit einer Dachendeckung in der Art des Hauptdaches eingedeckt sind, als bewachsenes Gründach auszubilden.
 - Innenhalb des Plangebietes sind als Dachform der Hauptgebäude nur Satteldächer oder Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung muss betragen
 - 35° bis 50° im Teilgebiet 1.
 - 45° bis 55° für das Baufeld 1 im Teilgebiet 2 so wie
 - 15° bis 55° für das Baufeld 2 im Teilgebiet 2.
 - Innenhalb des Plangebietes darf die Gesamtgröße von Dachgäben und Dachaufbauten maximal 50% der jeweiligen traufseitigen Gebäuhöhe betragen. Dachgäben und Dachaufbauten müssen untereinander und zu den seitlichen Dachschächeln einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Bei der Ausbildung von Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern als Sonderform der Dachaufbauten (Übergebelung in der Fassadenbreite) oder von Realien mit Übergebelung (z.B. Friesenbänke) dürfen diese eine maximale Breite von 40 % der traufseitigen Gebäuhöhe nicht überschreiten. Dachschächel sind unzulässig.
 - Im Teilgebiet 2 ist die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solarthermie und Photovoltaik) unzulässig.
 - Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen** § 14 (1) BauGB
 - Im gesamten Plangebiet sind die ebenen Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen (Carpools) mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
 - Innenhalb des Plangebietes sind Einfriedungen entlang der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen erwerder
 - als maximal 1,70 m hohe Laubbäume aus standortgerechten, heimischen Pflanzen (Hinweis: Pflanzplan im Anhang zur Begründung) oder
 - als maximal 0,75 m hohe bepfanzte Wälle aus Feldsteinmauerwerk mit einer Befanzung aus standortgerechten, heimischen Pflanzen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,70 m auszubilden. Vorgesetzt ist ein Holz- oder Metallzaun bis maximal 1,00 m Höhe zulässig.
 - Innenhalb des Plangebietes sind Standorte für Müllbehälter nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carpools) und Einfriedungen vorzunehmen oder mit einem Sichtschutz zu umgeben. Zulässig ist auch die Umfängerung mit einer Laubbäumchen. Die Höhe der Einfriedungen bzw. Umfängerungen muss mindestens die Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen.
 - Im Teilgebiet 1 sind mindestens 2 Stellplätze je Wohninheit auf dem Grundstück selbst herzustellen.
- Hinweise**
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Landschaft der oberen Eider“. Die in der Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Landschaft der oberen Eider“ vom 14. März 2006 für das Schutzgebiet getroffenen Regelungen insbesondere zu Verboten (§ 4) und zulässigen Handlungen (§ 5) sind zu beachten.
 - Innenhalb des Teilgebietes 2 befindet sich das so genannte Bordenhölmer Baumhaus, Höm 3. Es handelt sich bei dem Gebäude zusammen mit den das Gebäude umgebenden Linden um ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung. Der Umgebungsbereich des Kulturdenkmals im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Für Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Kulturdenkmals ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz bei der urbanen Denkmalbehörde einzuholen.

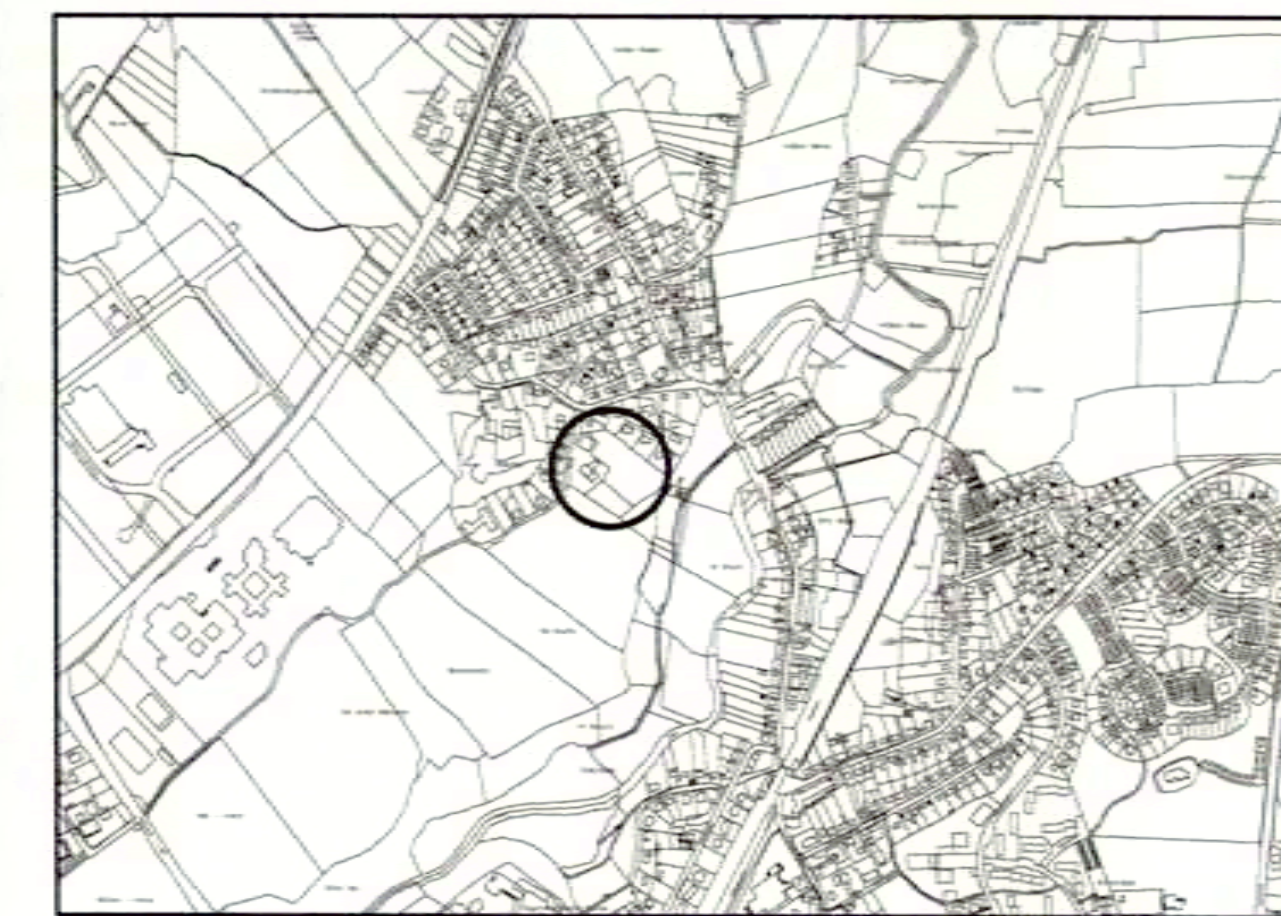
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16. Dezember 2010. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen in der Zeit vom 28. Dezember 2010 bis einschließlich 12. Januar 2011 erfolgt.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 24. Februar 2011 durchgeführt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen in der Zeit vom 15. Februar 2011 bis einschließlich 01. März 2011 erfolgt. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
 - Auf die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
 - Der Bau- und Verkehrsausschuss hat am 09. Juni 2011 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 43 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06. Juli 2011 bis einschließlich 05. August 2011 während folgender Zeiten:

Montag	von 8.00 Uhr bis 11.30 Uhr
Dienstag	von 8.00 Uhr bis 11.30 Uhr und von 15.30 Uhr bis 17.30 Uhr
Mittwoch	von 7.00 Uhr bis 11.30 Uhr
Donnerstag	von 8.00 Uhr bis 11.30 Uhr
Freitag	von 7.00 Uhr bis 11.30 Uhr

 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen und Beschwerden während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 21. Juni 2011 bis einschließlich 09. Juli 2011 durch Aushang ersichtlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen und Beschwerden während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 21. Juni 2011 bis einschließlich 09. Juli 2011 durch Aushang ersichtlich bekannt gemacht.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 09. Juli 2011 zur Abgabe von Äußerungen aufgefordert.
- Flintbek, den 4.4.2012
- GEMEINDE FLINTBEK
 Der Bürgermeister
 (Signaturen)
- Der katastralmäßige Bestand am 03. November 2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschleunigt.
 - Neumünster, den 26.12.10
 (Signaturen)
 Offener Brief vom -Ing
 - Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange am 10. November 2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 43 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
 - Der Bebauungsplan Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10. November 2011 als Satzung beschlossen und dem Bebauungsplan durch Beschluss genehmigt.
- Flintbek, den 4.4.2012
- GEMEINDE FLINTBEK
 Der Bürgermeister
 (Signaturen)
- Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgemittelt und ist bekannt zu machen.
 - Flintbek, den 4.4.2012
 (Signaturen)
 Der Bürgermeister
- Flintbek, den 25.9.12
 (Signaturen)
 Der Bürgermeister

LAGEPLAN



BEBAUUNGSPLAN NR. 43 DER GEMEINDE FLINTBEK

JÄNICKE + BLANK
 ARCHITEKTURBÜRO FÜR
 STADT- UND ORTSPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 a
 24105 KIEL
 Tel. 0431/5709190 Fax 5709190
 e-mail: info@jaenickeundblank.de