

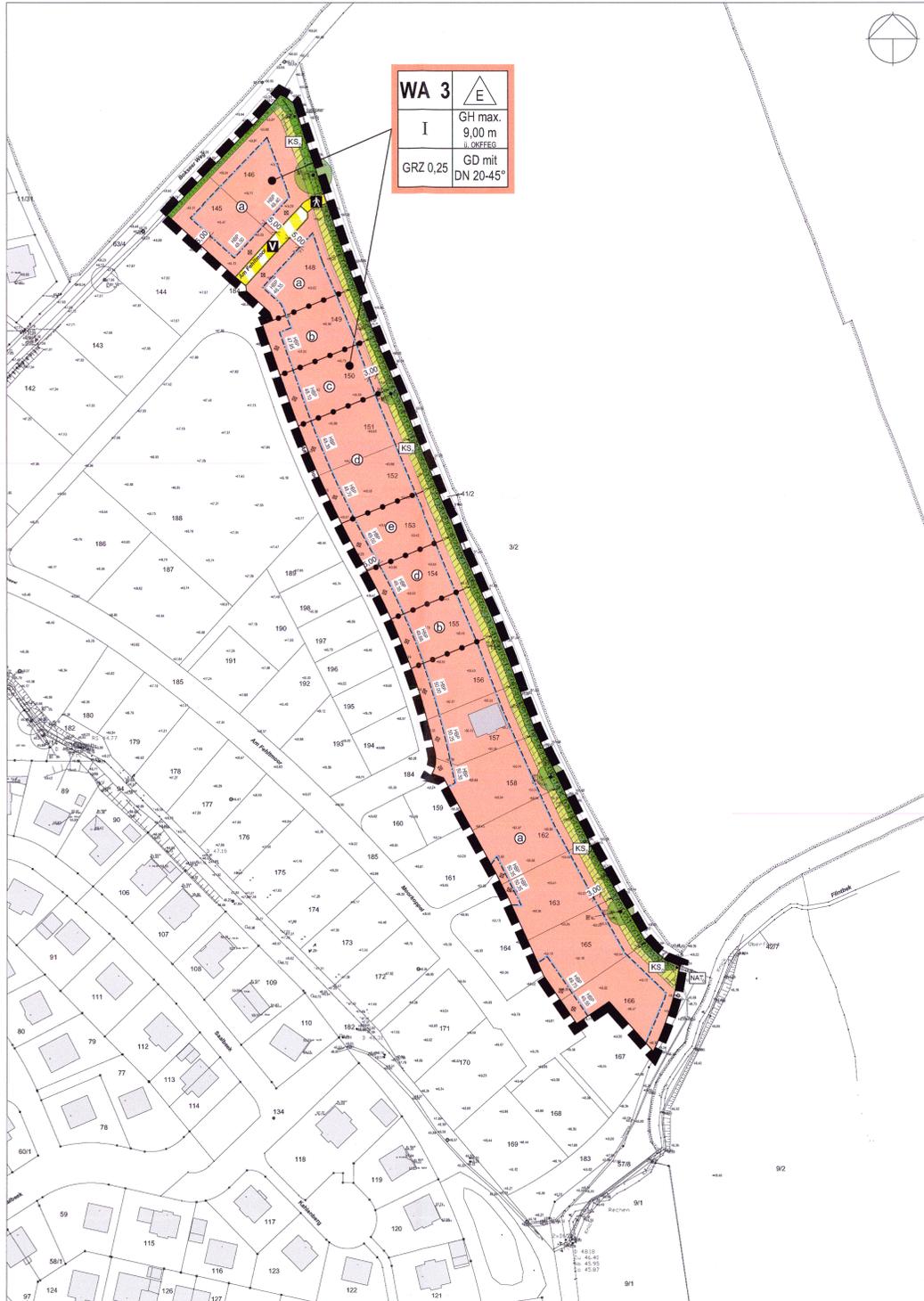
Satzung der Gemeinde Flintbek, Kreis Rendsburg-Eckernförde, über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51

Für das Gebiet südöstlich der Straße 'Bokseer Weg' und nordöstlich der Straße 'Am Fehltmoor'

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.12.2021 folgende Satzung der Gemeinde Flintbek über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51, für das Gebiet südöstlich der Straße 'Bokseer Weg' und nordöstlich der Straße 'Am Fehltmoor', 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 den Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Teil A: Planzeichnung M 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN	PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51	§ 9 Abs. 7 BauGB		PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
WA 3	Allgemeines Wohngebiet, z.B. Teilgebiet 3	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
GRZ 0,25	Grundflächenzahl, z.B. 0,25	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO		Baum, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO		Knick, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
GH max. 9,00 m ü. OKFFEG	Maximal zulässige Gebäudehöhe über Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO		Höhenbezugspunkt, mit Angabe in m ü. NN. (z.B. 48,50 m ü. NN.) bezogen auf die Oberkante der Erschließungsfläche, die das jeweilige Grundstück erschließt i.V.m. Teil B Text Ziffer 3	§ 18 Abs. 1 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO		Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, hier: Maß der zulässigen Überschreitung des Höhenbezugspunktes (HBP) durch die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG)	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO		Bezeichnung der Teilgebiete zur Zuordnung des zulässigen Maßes der Überschreitung des jeweiligen Höhenbezugspunktes (HBP) durch die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG)	§ 16 Abs. 5 BauNVO
GD 20° - 45°	Geeignetes Dach mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO		2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
	Verkehrsflächen			Knick	§ 21 LNatschG i.V.m. § 30 BNatSchG
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		Flurstücksgrenze, vorhanden	
	Verkehrsberechtigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		Flurstücksbezeichnung	
	Fussgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		Geländehöhepunkt vorhanden mit der Höhenangabe über Normhöhennull (NHN).	
	GRÜNFLÄCHEN			Bebauung, vorhanden	
	Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		Baum, vorhanden	
	Zweckbestimmung:			Topographie künftig fortfallend	
	Naturnahe Fläche, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		Hausnummern	
	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB			

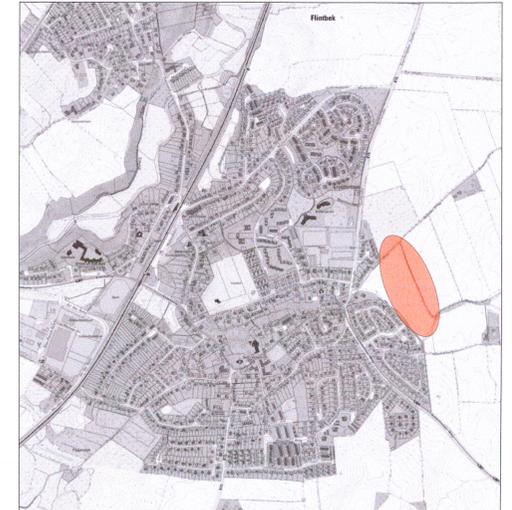
Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1, § 4 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauGB allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäude**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In dem Teilgebiet WA 3 sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet werden maximale Gebäudehöhen (GHmax) über der Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) festgesetzt (siehe Teil A: Planzeichnung). Die jeweilige maximale Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich Giebeln und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (z.B. Schornsteine usw.) um maximal 1,00 m überschritten werden.
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) darf auf den Grundstücken in einem bestimmten Maß oberhalb des in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Höhenbezugspunktes (HBP) liegen. Den Buchstaben (a bis e) wird das jeweils zuzulassige Maß zugeordnet:
Buchstabe a: 30 cm
Buchstabe b: 45 cm
Buchstabe c: 60 cm
Buchstabe d: 70 cm
Buchstabe e: 80 cm
Für jedes Gebäude gilt der dem Gebäude nächstgelegene Höhenbezugspunkt (HBP) gemäß den Eintragungen des Teil A (Planzeichnung). Sind mehrere Höhenbezugspunkte dem Gebäude gleich nahe gelegen, ist der jeweils niedrigere Höhenbezugspunkt maßgeblich.
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) darf maximal 0,30 m unterhalb des in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Höhenbezugspunktes (HBP) liegen.
Für jedes Gebäude gilt der dem Gebäude nächstgelegene Höhenbezugspunkt (HBP) gemäß den Eintragungen des Teil A (Planzeichnung). Sind mehrere Höhenbezugspunkte dem Gebäude gleich nahe gelegen, ist der jeweils niedrigere Höhenbezugspunkt maßgeblich.
- Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 i.V.m. § 12 + 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO und § 84 LBO S.-H)
4.1 In dem Teilgebiet WA 3 sind je Hauptwohnung mindestens zwei (2) Stellplätze und je untergeordneter Wohnung mindestens ein (1) Stellplatz auf den privaten Grundstücken herzustellen.
4.2 Der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (Carpools), Garagen und Nebenanlagen, auch der genehmigungsfreien gemäß LBO SH, und der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche muss mindestens 5,00 m betragen. Ebenenartige Stellplätze sind auch mit geringerem Abstand zu den Straßenverkehrsflächen zulässig.
5. **Gestaltung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO SH)
5.1 Fassaden:
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für mindestens 60% der fensterlosen Fassadenanteile nur Sichtmauerwerk und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Gieb, Grau und Anthrazit sowie weißer Putz in den Farben Weiß, Grau und Anthrazit zulässig. Für Holzfassaden sind auch naturbelassene Farben zulässig. An den übrigen Fassadenflächen und überdachten Stellplätzen (sog. Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig. Holzbockbohlenhäuser sind unzulässig.
5.2 Dachendeckungen der Hauptgebäude:
Als Dachendeckungen für Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Grau und Anthrazit zulässig. Für Holzfassaden sind auch naturbelassene Farben zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.
5.3 Dachendeckungen der Nebenanlagen:
Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und andere Nebenanlagen sind auch von Ziffer 5.2 abweichende Dachmaterialien und Farben zulässig.
Dachflächen von Nebenanlagen mit einer flachen Neigung (≤ 10°) sind vollflächig zu begrünen. Dabei ist mindestens eine extensive Dachbegrünung erforderlich, die eine Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus von 15 - 20 cm voraussetzt.
5.4 Dachneigung:
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig.
Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.
5.5 Solar- und Photovoltaikanlagen:
Es sind nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und parallel zur Dachneigung vorzusehen. Aufgeständerte und übertragende Anlagen sind unzulässig.
5.6 Oberirdische Lagerbehälter und Leitungen:
Oberirdische Lagerbehälter (für die Energieversorgung) sowie oberirdische Leitungen sind auf den privaten Grundstücken unzulässig.
- Grünordnung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
6.1 Erhalt des gesetzlich geschützten Knickbestandes
Der gemäß § 21 Abs. 1 LNatschG geschützte Knickbestand am östlichen Plangebietstrand mit den Überhälterbäumen ist dauerhaft zu erhalten und vor einer Beschädigung sowie Störung zu bewahren. Der Knick ist in einem Rhythmus von 10 bis 15 Jahren auf den Stock zu setzen. Eine gärtnerische Pflege des Knicks ist nicht zulässig. Beeinträchtigungen des Knickwalles und der Knickgehölze sind nicht zulässig. Bei Abgang einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.
6.2 Knickschutzstreifen
Der Knickschutzstreifen ist zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs extensiv zu pflegen. An der Südwestseite des Knickschutzstreifens entlang der privaten Grundstücke ist ein mindestens 1,40 m hoher Zaun zu errichten.
Bodenbefestigungen, die Errichtung von baulichen Anlagen, die Aufstellung von Spielgeräten, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gartenabfällen oder sonstigen Materialien sind im Knickschutzstreifen nicht zulässig.
Die Eigentümerinnen und Eigentümer der Baugrundstücke, die an den Knickschutzstreifen angrenzen, haben für den Fall, dass sie an der westlichen Seite des Knickschutzstreifens Abgrabungen durchführen, die hierbei entstandene Geländekante durch Stützmauern, Gabionen (Steinkörbe) oder bepflanzte Böschungen dauerhaft zu sichern.
6.3 Erhalt von Bäumen
Die in der Planzeichnung (Teil A) als 'zu erhalten' festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige Laubbäume zu ersetzen.
Bei Ersatz sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, Solitär, dreimal verpflanzt, 16 cm bis 18 cm Stammumfang zu verwenden.
6.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnete Bereich entlang der Straße 'Bokseer Weg' ist in einer Breite von 2,00 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
Zulässig sind folgende Arten: Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Hasel, Holunder und Schlehe.
6.5 Gestaltung der Vorgartengebiete
Die Gartenflächen der privaten Wohngrundstücke sind auf der straßenzugewandten Seite in einer Tiefe von mindestens 5,00 m zu begrünen. Ausgenommen sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen. Weitergehend versiegelte Flächen, unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind in diesem Grundstücksbereich nicht zulässig.
- Hinweise:**
Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen
Die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen und in dem Artenschutzbericht zum Bebauungsplan Nr. 51 (Anlage Nr. 1) aufgeführten Vorkehrungen und Maßnahmen zu:
- Bauzeitenregelungen
- Erhalt des Knicks
- Vermeidung der Lichtemissionen für lichtempfindliche Fledermausarten während der Bauphase
- Vermeidung der Beleuchtung des Knicks einschließlich des angrenzenden Knickschutzstreifens
- Vermeidung der Lichtemissionen für lichtempfindliche Fledermausarten
- Aufstellung eines temporären Amphibienschutzzauns während der Bauphase sind umzusetzen bzw. einzuhalten.
Bei den anstehenden Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume sowie die sonstigen Gehölze durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen.
Denkmalschutz
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der eigenen Denkmalbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerinnen oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiherin oder den Leher der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten betrifft 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.
Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.
Altlasten
Altlasten sind im Plangebietbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch optisch und organoleptisch auffällige Bodenbereiche entdeckt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.
Kampfmittel
Gemäß der Anlage zur Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Flintbek 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.
Einsichtnahme der DIN und Vorschriften
Die DIN 18920, die Landesbauordnung (LBO) sowie die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP von 1999) können ergänzend zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 bei der Gemeinde Flintbek während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.01.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 02.02.2021 bis zum 16.02.2021.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Der Bauausschuss hat am 10.06.2021 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.07.2021 bis zum 30.08.2021 während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 13.07.2021 bis zum 31.08.2021 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuspielenden Unterlagen wurden unter www.flintbek.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 09.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundbesitzbesitzer und Flurstücksbezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
NHS 3. Aug. 2022
Name: de
CvBl
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.12.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.12.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.
Flintbek 22. Aug. 2022
Name:
Bürgermeister
- Ausfertigung: Die Bebauungsplananzug, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Flintbek 22. Aug. 2022
Name:
Bürgermeister
- Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von 10 bis 18 Uhr, 2022 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs geltend zu machen, 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. Die Satzung ist mithin am 31. Aug. 2022 in Kraft getreten.
Flintbek 08. Sep. 2022
Name:
Bürgermeister

Übersichtsplan ohne Maßstab



Satzung der Gemeinde Flintbek, Kreis Rendsburg-Eckernförde, über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51

Für das Gebiet südöstlich der Straße 'Bokseer Weg' und nordöstlich der Straße 'Am Fehltmoor'