SATZUNG DER GEMEINDE HOHENWESTEDT
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34 „WALDSTRASSE II“

TEIL A : PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan-zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
WA	Allgemeine Wohngebiete (s. Teil B : Text)	§ 4 BauNVO
WA(v)	Allgemeine Wohngebiete mit Vorbelastung (s. Teil B: Text)	§ 4 BauNVO i.V.m. TA-Lärm, Nr. 6.7
z.B. 0,2	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. F mind. 600 m²	Mindestgrundstücksfläche von Baugrundstücken	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Verkehr	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grünordnung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume und Sträucher als Feldgehölze zu pflanzen, 1,50 m breit	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume und Sträucher als Feldgehölze mit Einzelgehölzen zu pflanzen, 2,50 m breit	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
gfl	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
l	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
M_1	Abfallbehälterstandort (zugunsten Teilgebiet WA 1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
St_1	Besucherstellplatz (zugunsten Teilgebiet WA 1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
44/12	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	in Aussicht genommener Zuschnitt der Baugrundstücke	
	Höhenpunkte / Höhenschichtlinien	
4,00	Bemaßung in m	
z.B. WA 1	Bezeichnung der Teilgebiete	
	III. Nachrichtliche Übernahmen	
	Knick	§ 15b LNatSchG
W	auf 20 m reduzierter Regelabstand zum Wald	§ 32 Abs. 5 LWaldG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke – unzulässig.

1.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

1.3 Das Teilgebiet WA 2 v wird aufgrund des südöstlich des Plangebietes genehmigten Gewerbegebietes als vorbelastetes allgemeines Wohngebiet (WA v) festgesetzt. Die Vorbelastung dieses Teilbereiches darf die nach TA Lärm für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.1c) der TA Lärm tags von 60 dB(A) und nachts von 45 dB(A) nicht überschreiten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

2. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In dem Teilgebiet WA 1 sind in dem Bereich zwischen der südlichen Wohnwegerschließung (gfl-Recht) und der nördlichen Plangebietsgrenze im Bereich der nicht überbaubaren Flächen westlich der „Waldstraße“ bauliche Anlagen und sonstige Nutzungen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig; hierzu gehören auch Terrassen.

3. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

In allen Teilgebieten beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 110 m². Für Baugrundstücke mit einer südlichen Grundstücksserschließung beträgt die höchstzulässige Grundfläche der vorgenannten baulichen Anlagen 140 m².

4. Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ) darf ausschließlich nur für Terrassen mit Stützmauern als bauliche Anlagen ausnahmsweise pro Wohnbaugrundstück um bis zu maximal 25 m² überschritten werden.

5. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten mit festgesetzter Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Die zweite Wohnung hiervon darf nur in einer der Hauptwohnung untergeordneten Flächengröße im Sinne einer Einlieger- oder Ferienwohnung errichtet werden.

6. Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine 2,50 m breite standortgerechte Feldgehölzpflanzung, Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m, gegeneinander versetzt , mit fünf kleinkronigen Einzelbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Entlang der westlichen Plangebietsgrenze (in Höhe der Grundstücke Schaarredder Nr. 35 + 37) ist eine 1,50 m breite ebenerdige, standortgerechte Feldgehölzpflanzung, Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m, gegeneinander versetzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen in einer Größe der zulässigen Grundflächenzahl zuzüglich der Grundfläche von Nebenanlagen gemäß Ziffer 2. zuzüglich der erforderlichen An- und Abböschungen bis maximal 0,50 m zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Begrünung der Grundstücke

Auf den privaten Hausgrundstücken ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einer Pflanzgröße von mindestens 14 - 16 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen. Bei Pflanzung von Obstbäumen dürfen abweichend von den zuvor genannten Qualitäten auch Gehölze der Pflanzgröße mindestens 10 - 12 cm Stammumfang als 2 x verpflanzte Hochstämme gepflanzt werden. Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Baumpflanzungen entlang der privaten Wohnwegerschließung sind hierauf anzurechnen und in deren Lage in Abhängigkeit zur Grundstückszufahrt variabel.

2. Befestigte Flächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

3. Nebenanlagen

In allen Teilgebieten sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Flachdächern und mit flachgeneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 25° zulässig.

4. Dächer und Dachneigung

4.1 In allen Teilgebieten sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° für das Hauptgebäude unzulässig.

4.2 In allen Teilgebieten sind Dächer der Hauptgebäude nur mit einer Dachneigung von maximal bis zu 45° zulässig.

5. Grundstückszufahrten

Je Wohnbaugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 4,00 m, bezogen auf die Begrenzung der privaten Wohnwegerschließung (gfl-Recht), zulässig. Für die bestehende Bebauung „Waldstraße“Haus-Nr. 6-10 sind ausnahmsweise zwei Zufahrten zulässig, wobei jeweils nur eine Grundzufahrt von der „Waldstraße“ und von der privaten Wohnwegerschließung (gfl-Recht) zulässig ist.

6. Dachgeschoss

In allen Teilgebieten ist das Dachgeschoss als Staffelgeschoss unzulässig.

7. Drempelhöhe

In dem Teilgebiet WA 1 ist eine Drempelhöhe bis maximal 90 cm zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.10.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Hohenwestedt vom 02.11.2000 erfolgt.
Hohenwestedt, den 10. Okt. 02 — Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.05.2001 bekannt gemacht und am 29.05.2001 als Bürgerbeteiligung durchgeführt worden.
Hohenwestedt, den 10. Okt. 02 — Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.07.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hohenwestedt, den 10. Okt. 02 — Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 27.06.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Hohenwestedt, den 10. Okt. 02 — Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.07.2001 bis zum 31.08.2001 während folgender Sprechzeiten Mo von 8.00 bis 12.00 Uhr, Di 07.30 - 13.00 Uhr, Do 08.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr und Fr von 08.00 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 05.07.2001 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Hohenwestedt ortsüblich bekanntgemacht worden.
Hohenwestedt, den 10. Okt. 02 — Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt.
Hohenwestedt, den 10. Okt. 02 — Bürgermeister

7. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der eingeschränkten Beteiligung geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt.
Hohenwestedt, den 10. Okt. 02 — Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 08.08.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Hiervon ausgenommen sind die Höhenlinien.
Neumünster, den 17. Okt 2002 — Öffentl. best. Verm.-Ing.

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.10.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Hohenwestedt, den 10. Okt. 02 — Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.10.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.10.2002 gebilligt.
Hohenwestedt, den 10. Okt. 02 — Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Hohenwestedt, den 10. Okt. 02 — Bürgermeister

12. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.10.2002 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 25.10.2002 in Kraft getreten.
Hohenwestedt, den 30. Okt. 02 — Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG vom 18.08. 1997 (BGBl. I. S. 2081) sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47ff) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.10.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 „Waldstraße II“ der Gemeinde Hohenwestedt für das Gebiet nordöstlich des Ortsrandes zwischen der vorhandenen Bebauung „Waldstraße“ und „Schaarredder“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE HOHENWESTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34 „WALDSTRASSE II“

FÜR DAS GEBIET :
NORDÖSTLICH DES ORTSRANDES ZWISCHEN DER VORHANDENEN BEBAUUNG „WALDSTRASSE“ UND „SCHAARREDDER“

ÜBERSICHTSPLAN — M. 1 : 25.000

- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand: Gemeindevertretung vom 09.10.2002 Satzungsbeschluss / Bekanntmachung	Planverfasser: BIG - SCHARLBBIEK 24613 Aukrug	Maßstab: 1 : 500 (im Original)	Datum: 26.03.2001, ergänzt: 26.07.2002 zul. ergänzt: 18.03.2002