

Satzung der Gemeinde Hohenwestedt über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Fiefblöcken"

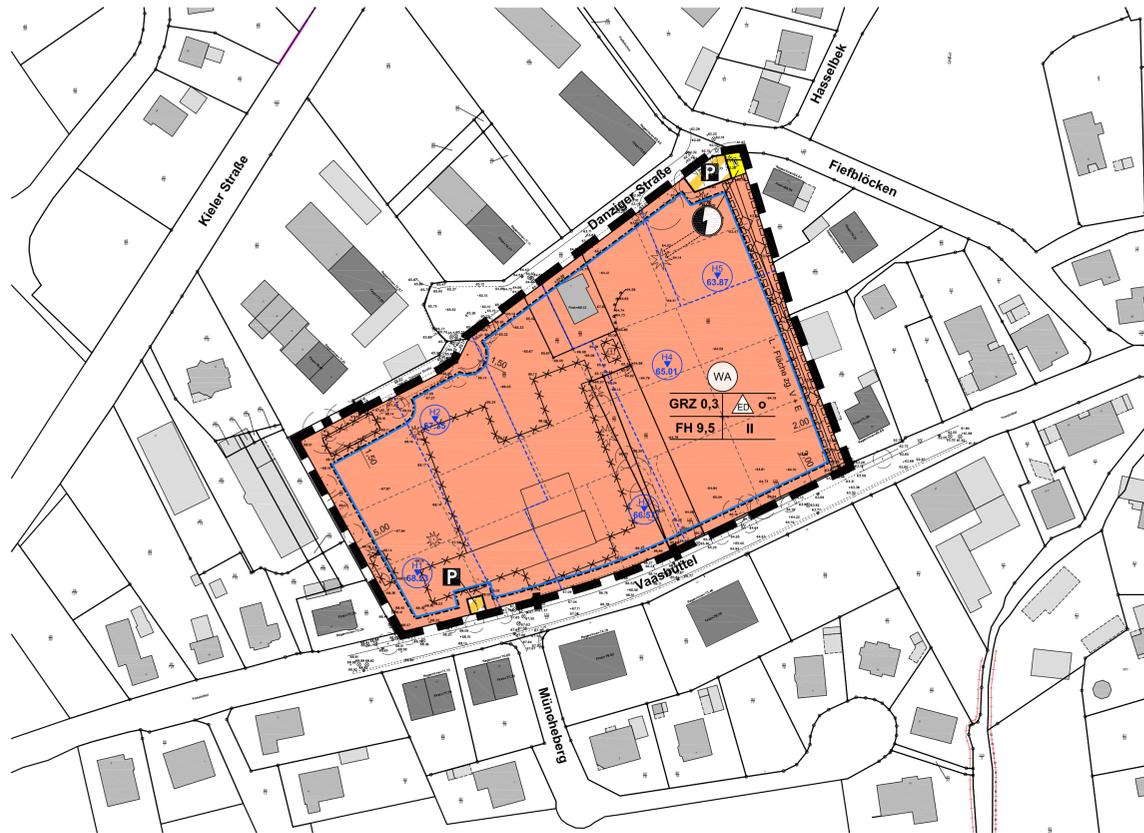
für das Gebiet nördlich der Bebauung Vaasbüttel 13 - 25 (ungerade Hausnummern), westlich der Bebauung Vaasbüttel 24 und der Bebauung Fiefblöcken 7a + 9, südlich der Danziger Straße und östlich des Gehweges Danziger Straße

Aufgrund der §§ 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.07.2016 folgende Satzung über die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet nördlich der Bebauung Vaasbüttel 13 - 25 (ungerade Hausnummern), westlich der Bebauung Vaasbüttel 24 und der Bebauung Fiefblöcken 7a + 9, südlich der Danziger Straße und östlich des Gehweges Danziger Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) 2013.

Teil A - Planzeichnung -

Maßstab 1:1000



Zeichenerklärung

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (Text I.1)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (Text I.4)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (römische Ziffer)

FH 9,5 Firsthöhe als Höchstmaß in Metern (Text I.2)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche (Text I.6)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Elektrizität

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) (Text III.1)



Höhenbezugspunkt für die einzelnen Teilflächen; Hier: Eingemessener Höhenwert als Höhenbezugspunkt 1 für das blau umrandete Teilgebiet (gemäß Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Merten Radeleff aus Neumünster, Plannummer/Auftragsnummer: 04340019 v. 24.11.2015) (Text I.2)

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäude, Bestand



Abzubrechendes Gebäude



Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



Aufgemessene Bäume und Bewuchs



Geplante Grundstücksparzellierung



Geplante Privatzuwegung

Teil B - Text -

I. Festsetzungen gemäß §§ 9 und 14 BauGB sowie BauNVO

I.1. Ausschluss von Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

I.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.

I.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - ausgeschlossen

I.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I.2.1 Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 70 cm betragen (gemessen ab dem in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt für die einzelnen Teilflächen).

I.2.2 Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt für die einzelnen Teilflächen und dem höchsten Punkt des Firstes.

I.3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche von Terrassen bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden.

I.5. Grundstückszufahrt (§ 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)

In allen Teilgebieten ist pro Wohnbaugrundstück nur eine Grundstückszufahrt bis max. 6,0 m Breite, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie zulässig.

I.6. Öffentliche Parkplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Lage der planzeichnerisch festgesetzten Parkplätze kann aufgrund von notwendigen Grundstückszufahrten entlang der Straße Vaasbüttel und Danziger Straße um maximal 3,0 m verschoben werden, die Baugrenze kann entsprechend der Verschiebung angepasst werden.

II. Festsetzungen zur Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20 / 25 BauGB

II.1. Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Grundstücken (inkl. Privaterschließungen) anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.

III. Hinweise

III.1. Leitungsrechte

Die mit Leitungsrechten gekennzeichnete Fläche darf nicht überbaut werden. In diesem Bereich befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen.

III.2. Private Stellplätze

Auf den Baugrundstücken sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorzuhalten, da an der Straße Danziger Straße und Vaasbüttel wenig Parkraum zur Verfügung steht.

7. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Gemäß § 1 der Planzeichenverordnung wird auf die Darstellung geringfügiger baulicher Anlagen verzichtet.
Neumünster,

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.07.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.07.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Hohenwestedt, den

Der Bürgermeister

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

Hohenwestedt, den

Der Bürgermeister

11. Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 durch die Gemeindevertretung und die 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

am 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 in Kraft getreten am

Hohenwestedt, den

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.12.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mittelholstein am 08.01.2016 und durch Aushang am Bekanntmachungskasten von 08.01.2016 bis 09.02.2016 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 09.05.2016 durchgeführt.

3. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können (gemäß § 4 Abs. 1) abgesehen.

4. Die Gemeindevertretung hat am 22.03.2016 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.06.2016 bis zum 04.07.2016 während folgender Zeiten:

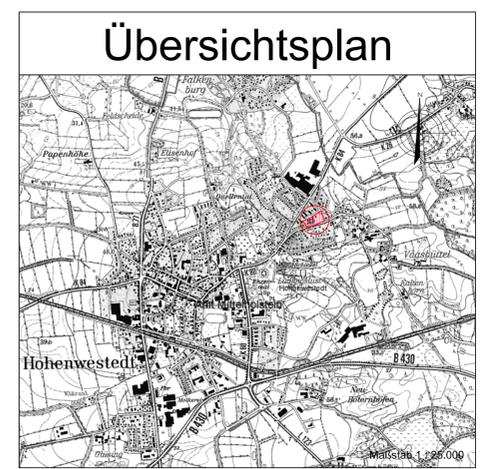
montags 08.00 Uhr - 12.00 Uhr
dienstags 08.00 Uhr - 12.00 Uhr
donnerstags 08.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr
freitags 08.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mittelholstein am 20.05.2016 und durch Aushang am Bekanntmachungskasten von 20.05.2016 bis zum 11.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 25.05.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hohenwestedt, den

Der Bürgermeister



Gemeinde Hohenwestedt		
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 - Fiefblöcken -		
Verfahrensstand	Inkrafttreten	Auftraggeber
Phase	3	
Maßstab	1 : 1000	Pohl-Rohweder GbR Lerchenfeld 10 24594 Hohenwestedt
Arbeitsstand	10.08.2016	
bearbeitet:	gezeichnet:	Projekt Nr. HOW15002
Okt. 2016 An.	Feb. 2016 An.	
	geprüft:	Datei HOW15002_11000.dwg
	Okt. 2016 Da.	
dn stadtplanung		Blattgröße 0,828 x 0,765 = 0,633 qm
bestatten · planen · entwickeln · gestalten		
<small>Hohenburgstr. 58 · 25421 · Friesberg buero@dn-stadtplanung.de · Tel. (04101) 852 15 72</small>		