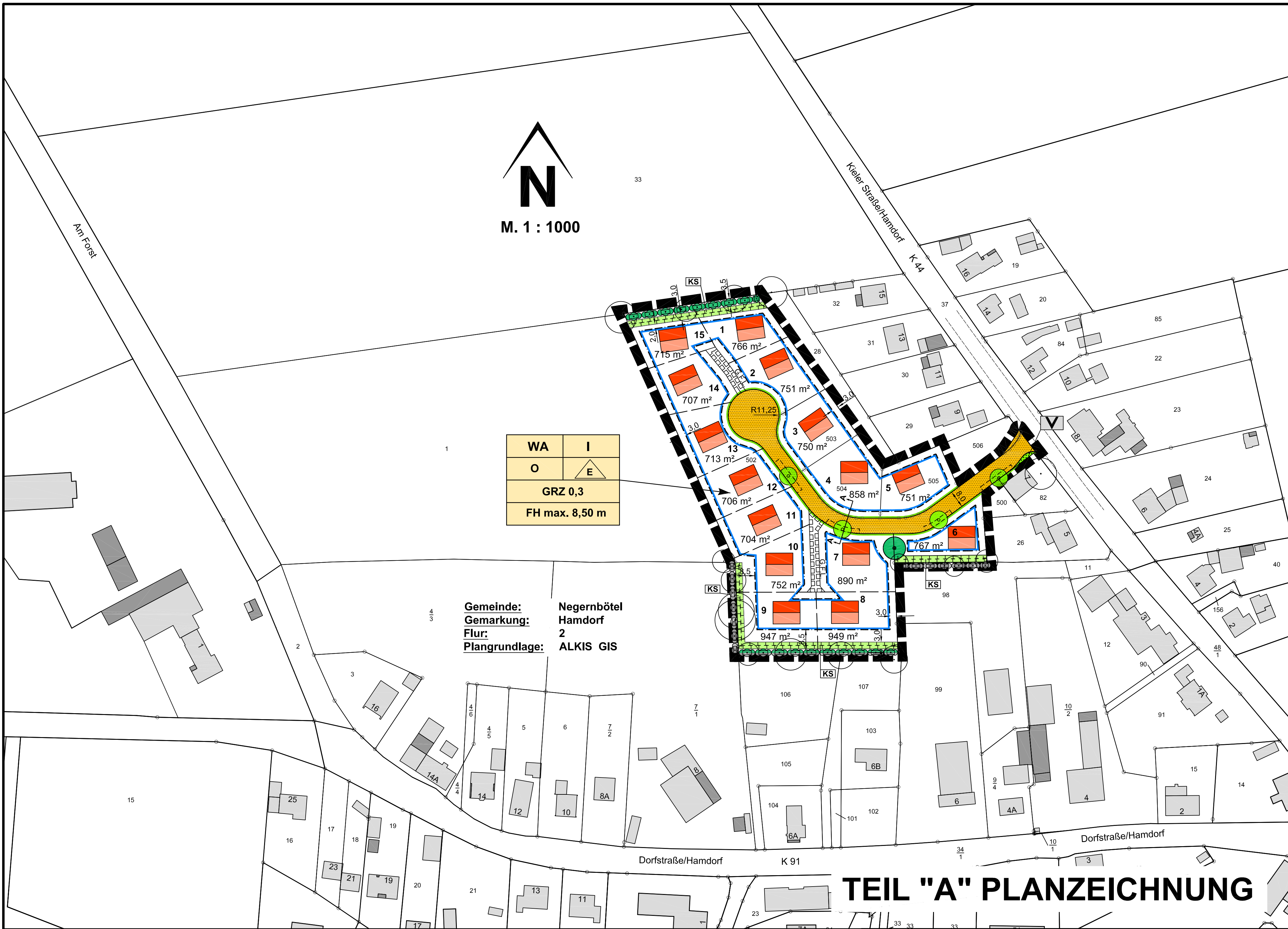




SATZUNG
DER GEMEINDE
NEGERNBÖTEL

KREIS SEGEBERG
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 5
FÜR DAS GEBIET

"OT Hamdorf, Fläche westlich der Kiefer Straße (K 44), östlich der Straße Am Forst und nördlich der Dorfstraße (K 91)"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.08.2019 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 5 für das Gebiet "OT Hamdorf, Fläche westlich der Kiefer Straße (K44), östlich der Straße Am Forst und nördlich der Dorfstraße (K91)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.12.2017.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Trave-Land "Uns Dörper" am 28.01.2018.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 25.07.2018 durchgeführt.
- Es wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am 12.02.2019 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.08.2019 bis 15.07.2019 während der Dienststunden im Amt Trave-Land 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, am 31.05.2019 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Trave-Land "Uns Dörper" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "https://www.amt-trave-land.de/gemeinden/negernbotel/bauleitplanung/bebauungspläne/" ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 05.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

GEMEINDE NEGERNBÖTEL
DEN.....
BÜRGERMEISTER

TEIL "A" PLANZEICHNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), in der zuletzt geänderten Fassung.
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichen	Festsetzungen	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5	§ 9 (7) BauGB
Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (4) BauNVO
FH	Firsthöhe	
	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
O	Offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Parkplätze (schematisch)	
Grünflächen		§ 9 (1) 15 BauGB
	Öffentliche Grünflächen	
	Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 (1) 20 u. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
	Zweckbestimmung: Knickschutzstreifen	
	Anpflanzen von Bäumen (schematisch)	§ 9 (1) 25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

Mit Geh- = G, Fahr- = F und Leitungsrechten = L zu belastende Flächen (ausgenom. Grundstücke, die nicht an die Erschließungsstraße angrenzen sowie der Vor- und Entsorger)

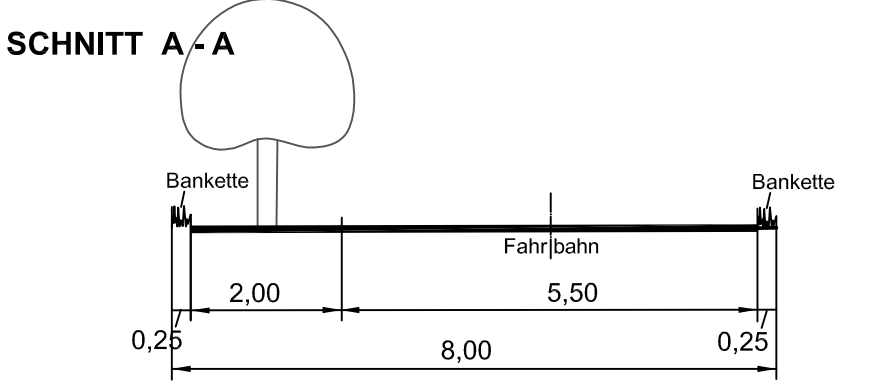
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

Geschützter Knick § 21 (1) LNatSchG § 30 (2) BNatSchG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

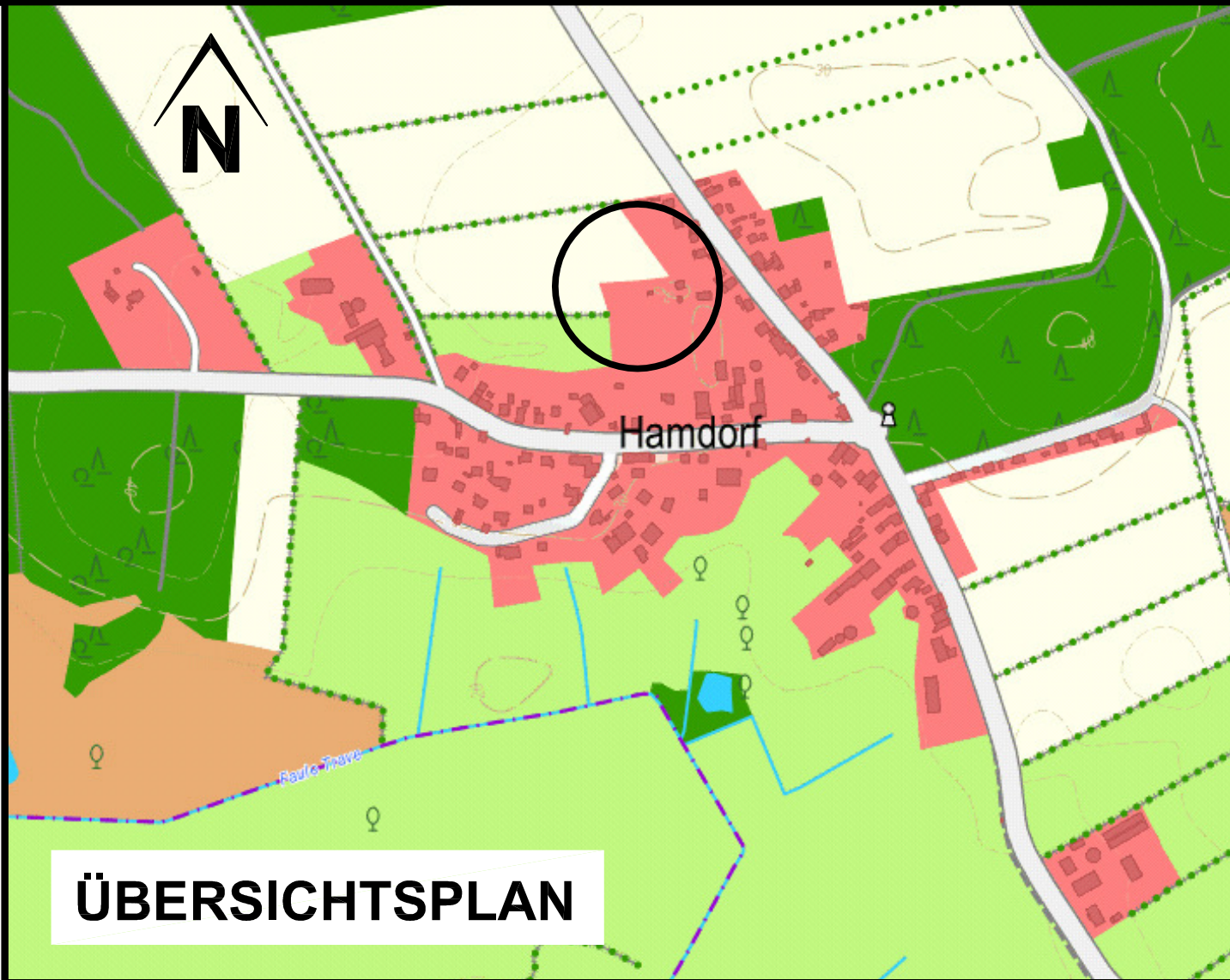
- Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal
- Katasteramtliche Flurstücksnummern
- In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke
- Maßlinien mit Maßangaben
- Radien
- Geplante bauliche Anlage
- vorh. Knick außerhalb des Geltungsbereiches

STRASSENQUERSCHNITT: M. 1: 100



TEIL "B" TEXT

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 Abs. 2 und 3, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**
In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 (2) Nr. 2 - der Versorgung des Plangebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Nr. 3 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 (3) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO)**
2.1 Die Firsthöhe wird mit maximal 9,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der erschließungssseitigen Straßenmitte im Bereich des jeweiligen Baugrundstückes. Für die über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossenen Grundstücke ist der Bezugspunkt die Oberkante des Stützweges im Bereich des jeweiligen Baugrundstückes.
2.2 Die Traufhöhe (Schnittpunkt aus aufgehender Wand und Dachhaut) wird mit 4,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.
2.3 Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens darf die Oberkante der erschließungssseitigen Straßenmitte im Bereich des jeweiligen Baugrundstückes nicht übersteigen.
- Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)**
Es sind nur Einzelhäuser mit max. 1 Wohneinheit zulässig.
- Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Die Mindestgrundstücksgröße für eine Wohneinheit beträgt für die Grundstücke 1 bis 10 750 m², für die Grundstücke 11 bis 15 700 m².



ÜBERSICHTSPLAN

- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 BauNVO)**
Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen der Grundstücke, die direkt an die öffentliche Erschließungsstraße angrenzen, müssen zu dieser einen Abstand von mind. 3 m einhalten.
- Stellplätze (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
Je Wohneinheit sind 3 Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
7.1 Die Knickschutzstreifen sind von baulichen Anlagen jeglicher Art (auch genehmigungsfreier), Verriegelung oder Abgrabung freizuhalten.
7.2 Vollversiegelte Materialien (Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung, Betonierung) für Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind unzulässig.
7.3 Je Wohneinheit ist auf dem Grundstück ein heimischer Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen in der Qualität Hochstamm, 2 x verschult mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm.
7.4 Das Oberflächenwasser ist über Mulden auf den Baugrundstücken zu versickern.
7.5 Während der Bauphase ist durch die Aufstellung eines Bauzaunes ein Befahren der Knickschutzstreifen oder ein Ablagern von Baumaterialien in diesem Bereich zu verhindern.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
8.1 Ein gegenüber mindestens einer Außenwand zurückgesetztes Geschoss oberhalb des zulässigen Vollgeschosses ist unzulässig („Staffelgeschoss“).
8.2 Dachneigungen sind in den Farbönen rot, braun, anthrazit oder als Gründach herzustellen. Dies gilt nicht für Wintergärten, Loggien und Terrassendächer.
8.3 Hochglänzende Dachflächen sind unzulässig. Eingelobte Dachflächen sind zugelassen.
8.4 Zulässig sind nur Sattel-, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45°. Geringere Dachneigungen sind bei Wintergärten, Terrassendächern, Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig.

Hinweise Grundwasserschutz

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Naturschutz

Für die Rodung und die potentielle Beeinträchtigung der Knicks ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung gem. § 17 BNatSchG zu beantragen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass genehmigte Knickrodungen nur außerhalb der naturschutzrechtlichen Schonfrist vom 01.10. bis 28./29.02. durchgeführt werden können.

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrößen und -bezeichnungen in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR
DEN.....
BÜRGERMEISTER

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.08.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20.08.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

GEMEINDE NEGERNBÖTEL
DEN.....
BÜRGERMEISTER

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

GEMEINDE NEGERNBÖTEL
DEN.....
BÜRGERMEISTER

- Der Beschluss des B-Planes 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 am (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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitlin am in Kraft getreten.

GEMEINDE NEGERNBÖTEL
DEN.....
BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER: KREIS SEGEBERG, DER LANDRAT, BAULEITPLANUNG

STAND: 02.09.2019