

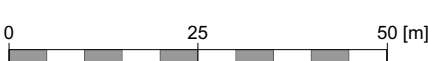
Satzung der Gemeinde Rohlstorf über den Bebauungsplan Nr. 6

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Rohlstorf für das Gebiet "Ortsteil Quaal, Fläche nördlich angrenzend an das Grundstück Schulstraße 36 und westlich der Straße Wardefelder Weg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000



Bauflächengrößen:

Bauflächen (orange):	10.440 m²
Verkehrsflächen (gelb):	3.580 m²
Grünflächen (grün):	1.810 m²
Gesamt:	15.830 m²

+ Ausgleich für 10 m Knickdurchbruch

Skizze
Stand: 19.02.2018

z. G. Ver- und Entsorgungs-
unternehmen

WA I
0,30 (0,25)
TH ≤ 4,0 m über EGF
FH ≤ 9,0 m über EGF

z. G. Flurstück 224 und
Ver- und Entsorgungs-
unternehmen

Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNVO 1990

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

0,30 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

(0,25) Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≤ 4,0 m Höhenbezugspunkt in Metern (m) über Normalnull (NN) (§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

FH ≤ 9,0 m Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß, bezogen die Zahl der Vollgeschosseigkeit

über EGF Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß über Erdgeschossfußboden

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

Baugrenze

nur Einzelhäuser zulässig

offene Bauweise

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

öffentliches Verkehrsgrün

Parkplatz

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

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

Abwasser (naturnahes Regenwasser)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Extensivgrünland

Parkanlage

Knickschutzstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)

Anpflanzung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhaltung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung einer Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

zuordnende Nummerierung

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

Höhenpunkte

Straßenquerschnitt

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Knicks (§ 21 LNatSchG)

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (GVOBl. Schl.-H. S. 770)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) vom 17.05.2013, BGBl. I S. 1274, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.10.2010, letzte berücksichtigte Änderung: § 2 geändert (Art. 21 Ges. v. 02.05.2018, GVOBl. S. 162)

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den WA-Gebieten sind Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsfläche unzulässig. Ausgenommen davon sind Terrassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauNVO)

In den WA-Gebieten darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 0,50 m über den nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt) liegen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

(1) Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen in den WA-Gebieten ausnahmsweise privat genutzte Terrassen oder gewerblich genutzte Terrassen bzw. Verkaufsflächen mit oder ohne Überdachung außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn die maximale Tiefe der Überschreitung von max. 4 m eingehalten wird.

(2) In den WA-Gebieten dürfen ausnahmsweise die seitlichen Baugrenzen verschoben werden, wenn ein Mindestabstand zu den angrenzenden Grundstück von 3 m gewahrt bleibt.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den WA-Gebieten ist die Mindestgröße von 700 Quadratmeter (m²) je Einzelhaus nicht zu unterschreiten.

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

(1) Mit Ausnahme der überbaubaren Fläche 1 ist je 750 m² Grundstücksfläche je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig.

(2) Innerhalb der überbaubaren Fläche 1 ist je 1.500 m² Grundstücksfläche je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG)

(1) Die Grünflächen mit Zweckbestimmung "Extensivgrünland" und "Knickschutzstreifen" sind extensiv zu bewirtschaften.

(2) Die anzupflanzenden Bäume dienen als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft in den WA-Gebieten gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

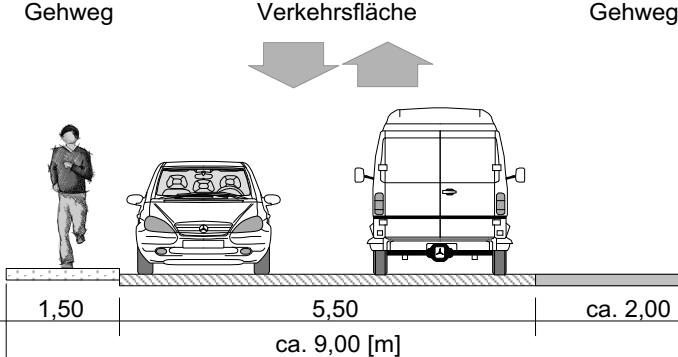
7. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

Dachform: Die Dächer der Hauptgebäude sind als gleichschenklige, symmetrische Sattel-, Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer herzustellen.

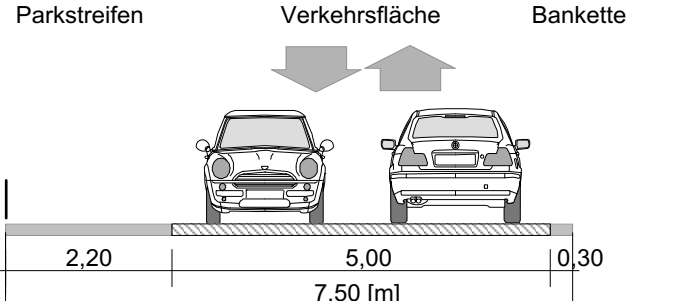
Straßenquerschnitte

M 1: 100

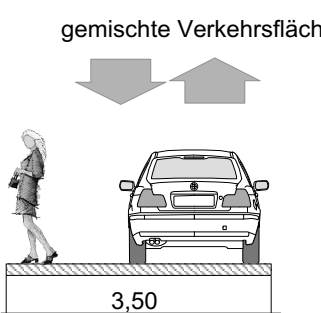
A-A' Wardefelder Weg



B-B' Planstraße



C-C' Planstraße



Hinweis: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können während der Dienstzeiten im Amt Trave-Land in 23795 Bad Segeberg, Waldemar-von-Mohr-Straße 10, eingesehen werden.

Verfasser:

PLANUNG kompakt
STADT

Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.03.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in "Uns Dörper" am xx.xx.xxxx.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.06.2016 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 19.12.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 12.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in "Uns Dörper" ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

Rohlstorf,

Siegel

(Tim Breckwoldt)
- Der Bürgermeister -

- Der katastermäßige Bestand am xx.xx.xxxx sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Bescheinigung.

Bad Segeberg,

Siegel

(Jörg Wohleber)
Landesamt für Vermessung und
Geoinformation Schleswig-Holstein
- Katasteramt -

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rohlstorf,

Siegel

(Tim Breckwoldt)
- Der Bürgermeister -

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

Rohlstorf,

Siegel

(Tim Breckwoldt)
- Der Bürgermeister -

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienstzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am xx.xx.xxxx durch Abdruck in "Uns Dörper" 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 mithin am xx.xx.xxxx in Kraft getreten.

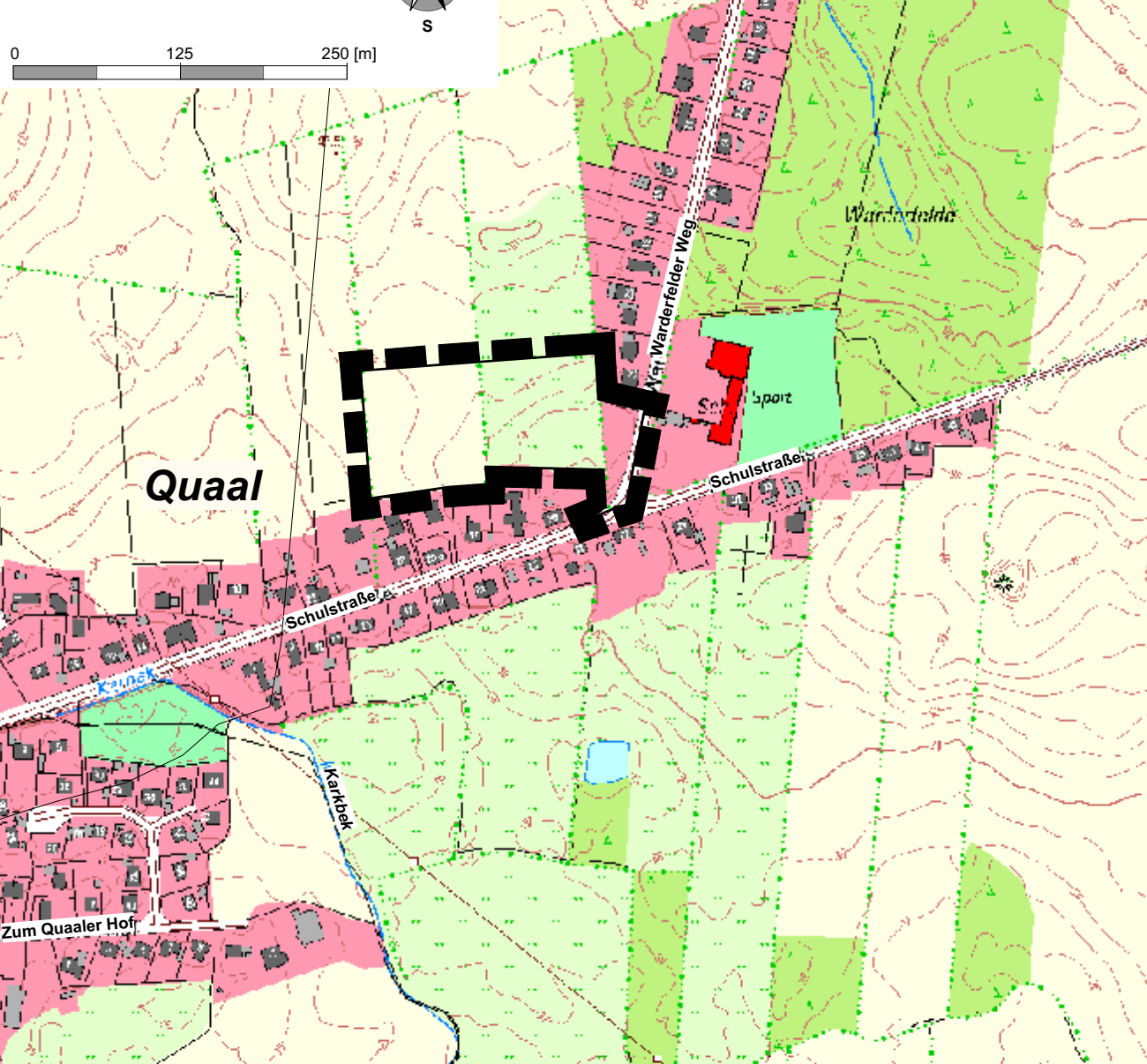
Rohlstorf,

Siegel

(Tim Breckwoldt)
- Der Bürgermeister -

Übersichtsplan

M 1: 5.000



Satzung der Gemeinde Rohlstorf über den Bebauungsplan Nr. 6

für das Gebiet "Ortsteil Quaal, Fläche nördlich angrenzend an das Grundstück Schulstraße 36 und westlich der Straße Wardefelder Weg"

Stand: 27. Februar 2020

Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

