

## TEIL B - TEXT

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

- In dem WA-Gebiet sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):
  - nicht ständige Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
  - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
  - Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
  - Gartenbetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO),
  - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO),
  - Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO).

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Für das Baugrundstück ist eine Grundfläche von insgesamt 1.050 m<sup>2</sup> zulässig, wobei je Gebäude eine Grundfläche von max. 350 m<sup>2</sup> zulässig ist.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Mitrechnung von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO für das gesamte Baugebiet um insgesamt bis zu 1.000 m<sup>2</sup> überschritten werden. Von der Einhaltung dieser Grenze kann abgesehen werden bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens.

Die Traufhöhe darf bei höchstens 38m über Normalhöhennull (NHN) liegen, die Firsthöhe darf bei höchstens 43m über Normalhöhennull (NHN) liegen.

### 3. Überbaubare Fläche, Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Gegenüber der festgesetzten Baulinie ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in dem Maße zulässig, wie es zur Umsetzung der gestalterischen Festsetzungen gem. Zif. 9 erforderlich ist.

### 4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind höchstens 8 Wohnungen zulässig.

Ausnahmsweise kann eine höhere Zahl an Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass im Plangebiet insgesamt nicht mehr als 20 Wohnungen entstehen (§ 31 Abs. 1 BauGB).

### 5. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) sind nicht zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche zulässig. Sie sind auch innerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze in Tiefgaragen.

Innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche sind Stellplätze nur für den durch die im WA-Gebiet zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

### 6. Festsetzungen für das Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzte Stellplatzfläche ist durch eine Heckpflanzung (1-reihig mit heimischen standortrechten Gehölzen, Pflanzqualität: Heister, zweimal verschult, Pflanzgröße mind. 1,00 m; Pflanzliste siehe Begründung) umlaufend einzuzünnen. Hiervon ausgenommen sind die an die überbaubare Fläche angrenzende Seite und die notwendigen Zufahrten. Gleiches gilt für freistehende Müllboxen oder Müllsammelbehälter. Die Hecke darf eine Höhe von 1,50m nicht überschreiten. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind gleichartig zu ergänzen.

### 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der im Landschaftsschutzgebiet liegenden Grünfläche-Hausgarten ist die Errichtung von Nebengebäuden und sonstigen zweckbezogenen baulichen Anlagen nicht zulässig.

### 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Form zu befestigen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist im Plangebiet zur Versickerung zu bringen.

### 9. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Staffelgeschosse

Oberhalb des obersten Vollgeschosses sind nur Geschosse im Dachraum zulässig.

Dachform und -neigung

Es sind nur geneigte Dächer als Satteldach oder Walmdächer zulässig. Dachneigungen sind nur in roten, braunen oder anthrazitfarbenen nicht glänzenden Farbönen zulässig.

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf Dachflächen sind nicht ausgeschlossen. Ihre Errichtung bedarf jedoch der gesonderten Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Fassadengestaltung

Fassaden sind in rottem bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen. Hierzu zählen auch sogenannte Riemchen.

Entlang der festgesetzten Baulinie ist eine vertikale Gliederung der Fassade vorzunehmen. Alle 10m ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen gegenüber der festgesetzten Gebäudelinie von mind. 0,25m vorzusehen. Abweichungen sind mit Zustimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zulässig.

Entlang der festgesetzten Baulinie sind Balkone unzulässig.

### Hinweise

Alle Baumaßnahmen bedürfen gemäß § 12 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein einer gesonderten Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

## SATZUNG DER GEMEINDE ROHLSTORF

KREIS SEGEBERG

ÜBER DEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 8

FÜR DAS GEBIET

### "Fläche südlich des Kirchweges, östlich der Seestraße und nördlich der Seestraße Nr. 23 im Ortsteil Warder"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den B-Plan Nr. 8 für das Gebiet "Fläche südlich des Kirchweges, östlich der Seestraße und nördlich der Seestraße Nr. 23 im Ortsteil Warder" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .....

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch / Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom ..... bis ..... / Abdruck in der ..... (Zeitung) / Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt am .....

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt. / Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3§ 13 Abs. 2 Nr. 1§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung / Ausschuss hat am ..... den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... unter "www.....de" im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben sie in der Amtsverwaltung ..... öffentlich ausliegen. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am ..... / in ..... (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) / bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom ..... bis ..... durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich unter "www.....de" ins Internet eingestellt.

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

GEMEINDE ROHLSTORF DEN.....  
BÜRGERMEISTER

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

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SCHLESWIG-HOLSTEIN (LVermGeo SH) DEN.....

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

9. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der Veröffentlichung (Nr. 5) geändert. Die erneute Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am ..... / in ..... (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) / bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom ..... bis ..... durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich unter "www.....de" ins Internet eingestellt. Oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

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

GEMEINDE ROHLSTORF DEN.....  
BÜRGERMEISTER

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

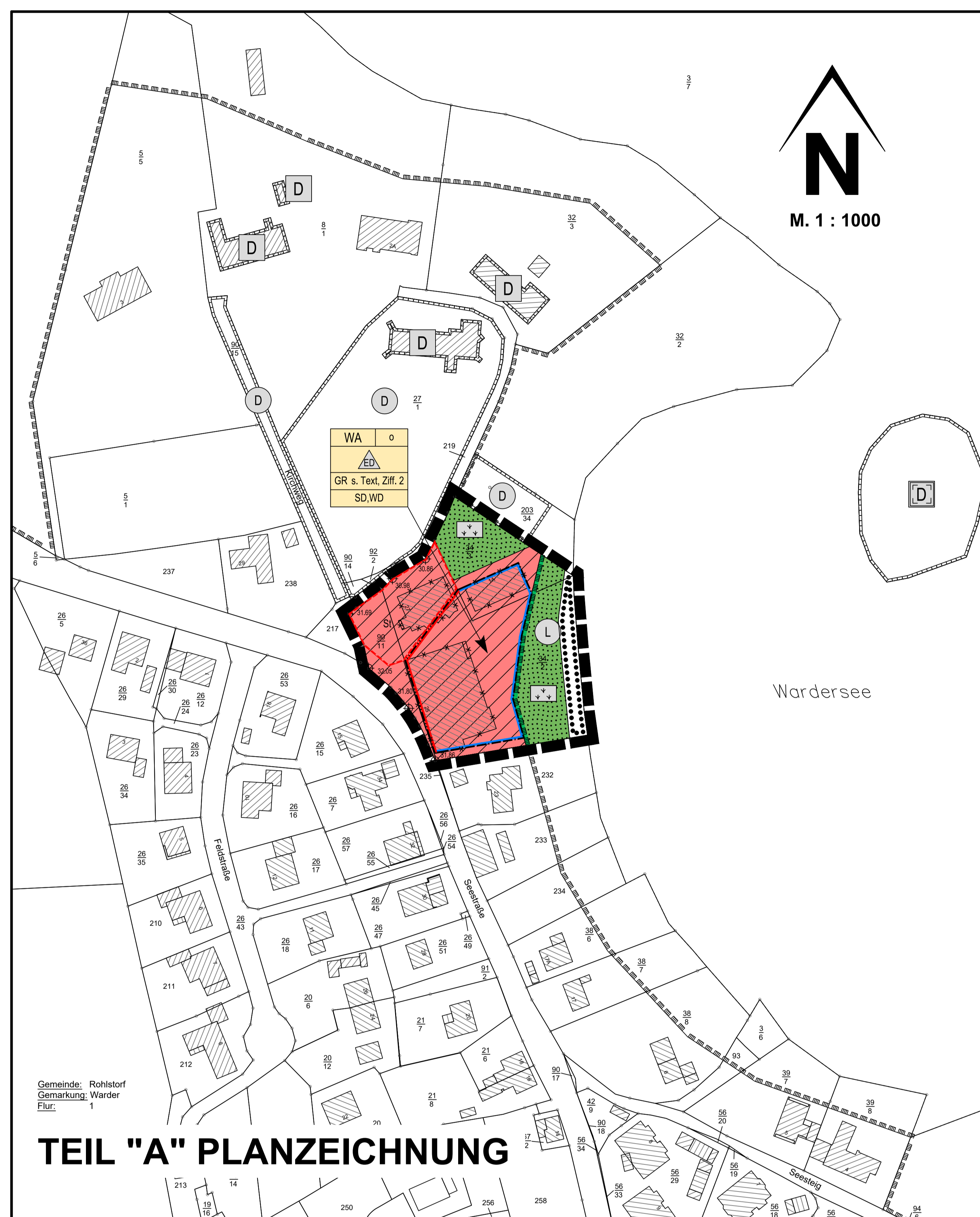
GEMEINDE ROHLSTORF DEN.....  
BÜRGERMEISTER

12. 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 mithin am ..... in Kraft getreten.

GEMEINDE ROHLSTORF DEN.....  
BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER: KREIS SEGEBERG, DER LANDRAT, BAULEITPLANUNG

STAND: 08.11.2024



## TEIL "A" PLANZEICHNUNG

### ZEICHENERKLÄRUNG:

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Allgemeine Wohngebiete		§ 9 (1) 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO, § 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
GR max. .... Grundfläche		§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) u. §§ 17 bis 21 BauNVO, § 16 BauNVO
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		
Offene Bauweise		§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO, § 22 (2) BauNVO
Baulinie		§ 23 (2) BauNVO
Baugrenze		§ 23 BauNVO
<b>Baugestaltung</b>		
SD / WD Satteldach / Walmdach		§ 9 (4) 1 BauGB i. V. mit § 84 LBO
<b>Grünflächen</b>		
Private Grünflächen		§ 9 (1) 15 BauGB
Zweckbestimmung		
Hausgarten		
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		§ 9 (1) 20, 25 BauGB, § 9 (1) 25b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze		§ 9 (1) 4 BauGB
Zweckbestimmung		
St Stellplätze		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8		§ 9 (7) BauGB

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 (8) BauGB
Landschaftsschutzgebiet	§ 15 NatSchG

### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal	
Katasteramtliche Flurstücksgrenze	
vorh. Gebäude	
künftig fortfallendes Gebäude	
Maßlinien mit Maßangaben	
Höhenangabe über NHN	
nachrichtlich außerhalb des Geltungsbereiches:	
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 Abs. 6 BauGB
Eingetragene Kulturdenkmale die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 Abs. 6 BauGB
Archaisches Denkmal von besonderer Bedeutung	§ 5 Abs. 1 DSchG

