SATZUNG DER GEMEINDE WATTENBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 „Grüner Weg“

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Plan-zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16	§ 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
z.B. GR max. 170 m²	Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe (s. Teil B : Text)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. FH max. 9,50 m	Höchstzulässige Firsthöhe (s. Nutzungsschablonen und s. Teil B - Text)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung - Teil A)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Hp	Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null (üNHN) (s. Nutzungsschablone und Eintragung in der Planzeichnung - Teil A)	§ 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
a	Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text)	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig (s. Teil B - Text)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
SD / WD / KWD / PD	Satteldach / Walmdach Krüppelwalmdach / Pultdach (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 84 LBO
DN 20°- 48°	Dachneigung als Mindest- und als Höchstmaß (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 84 LBO
	Verkehr	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Straßenverkehrsflächen („Schulstraße“ / „Grüner Weg“)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
G+R	Geh- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Notzufahrt	2. Feuerwehrzufahrt / Notzufahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkplätze (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Behinderten-Parkplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Einfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Einfahrtsbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Flächen für die Ver- und Entsorgung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
	Flächen für die Abwasserbeseitigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
RVB	Regenversickerungsbecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
P	Schmutzwasserpumpstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB**
ÖFFENTLICH / PRIVAT	Grünflächen, öffentlich und privat (s. Teil B - Text) Zweckbestimmungen :	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
SG	„Siedlungsgrün“	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
V	„Versickerung“	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
K	„Knick“	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
KS	„Knick- und Wallschutzstreifen“	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
O	„Obstbaumwiese“	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
AB	„Abstandsgrün“	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung :	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
O/KS	„Obstwiese mit randlicher Knickstruktur“ (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB
	Straßenbäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bäume mit Ausgleichsfunktionen zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Hecken im Rahmen der Grüngestaltung zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Hecken im Rahmen der Grüngestaltung zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Einzelbäume (auch ehem. Überhälter) zu erhalten (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Laubgehölze auf Wall zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Nachpflanzung (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall (beiderseits „Grüner Weg“) außerhalb des Geltungsbereiches bzw. mittig auf der Flurstücksgrenze / Geltungsbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume außerhalb des Plangeltungsbereiches mit Einwirkungen auf das Plangebiet	
	Sonstige Planzeichen	
G-F-L¹	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der geplanten Grundstücke 8, 11 und 12 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G-F-L²	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der geplanten Grundstücke G1 und G2 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 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 der Anlieger der geplanten Grundstücke 8, 11 + 12)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
M_2	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Anlieger der geplanten Grundstücke G1 und G2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
z. B. TG 5	Bezeichnung der Teilgebiete	
z. B. (4)	Nummerierung der geplanten Grundstücke	
z. B. 5,0	Bemaßung in m	
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 16 zukünftig fortfallende bauliche Nebenanalgen	
	Mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 16 zukünftig fortfallende Knickabschnitte	
34/7	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Flur	
	Bankette / Fahrbahn / Gehweg	
	Wall / Böschung	
	Höhenschichtlinie	
	Bäume ohne besonderen Schutzanspruch innerhalb und außerhalb des Plangebiets	
	Sichtdreieck („Schulstraße“)	
	III. Nachrichtliche Übernahme	
	Knick	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 Zif. 4 LNatSchG
	IV. Kennzeichnung	
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 Abs. 6 BauGB

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Gliederung in Teilgebiete
Maß der baulichen Nutzung höchstzulässige Grundfläche (GR max.)	Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse	
höchstzulässige Firsthöhe mit Höhenbezugspunkt	
Dachform / Dachneigung	

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 22.01.2009 (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl. S. 398) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.09.2021 folgende Satzung der Gemeinde Wattenbek über den Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“ für das Gebiet östlich der Straße „Pommernweg“, südlich, westlich und nördlich landwirtschaftlicher Flächen in Höhe Pommernweg Haus Nr. 34 - 37 einschließlich der Straße „Grüner Weg“ sowie des Grundstückes Pommernweg Haus Nr. 1 und Berliner Ring Haus Nr. 2 einschließlich des Straßenabschnitts der „Schulstraße“ (K 8) in diesem Bereich und des Grundstücks Hermann-Berndt-Straße Haus Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Nutzungsgliederung und Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 und 7 BauNVO)

1.1.1 In allen Teilgebieten des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.

1.1.2 In allen Teilgebieten des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe. Der untere Höhenbezugspunkt ist für jedes Grundstück mit dem Höhenbezugspunkt und der Höhenangabe über NHN grundstücksbezogen festgesetzt.

2.1.2 Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden wird für alle geplanten Grundstücke (1) bis (21) und (G1) bis (G4) mit mindestens 0,10 m und maximal 0,50 m über der mittleren Fahrbahnoberkante der an die vordere Grundstücksgrenze angrenzenden öffentlichen bzw. privaten Straßenfläche festgesetzt.
Hierbei ist auf den privaten Grundstücken ein möglichst barrierefreier Zugang von den Verkehrs- und Stellplatzflächen zum Wohngebäude / Wohnungen anzustreben.

2.2 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB) einschließlich der zulässigen Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO)

2.2.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf abweichend von der in Bezug auf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geltende 50%-Regelung die für die geplanten Grundstücke jeweils festgesetzte maximale Grundfläche derart überschritten werden, dass zusammen mit den Hauptgebäuden eine Gesamt-GRZ von maximal 0,45 zulässig ist.

2.2.2 Neben dem unter Ziffer 2.2.1 festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ist zusätzlich eine Fläche von bis zu 30 m² für versiegelte gärtnerische Gestaltungsflächen, wie z. B. Wäscheplatz, Hof, Hauszugang, Wege o. ä. je Wohnbaugrundstück innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) grundsätzlich, aber ausschließlich für die vorgenannten Nutzungen, zulässig.

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

2.3.1 Das entsprechend der Ziffer 2.2.1 und 2.2.2 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Gesamt-GRZ) darf für alle Grundstücke ausschließlich für Balkone pro Wohneinheit um bis zu maximal 15 m² und für Terrassen einschließlich Stützmauern als bauliche Anlagen, sofern erforderlich und für allseitig verglaste Wintergärten, pro Wohnbaugrundstück insgesamt (Terrasse und Wintergarten zusammen) um bis zu maximal 30 m² überschritten werden.

2.3.2 Von den Festsetzungen der Ziffer I., 2.2.1 ausgenommen sind
- die geplanten Grundstücke (7, 11 und 21) mit einer „Süderschließung“, deren höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO maximal 180 m²
und
- die geplanten Grundstücke (G1 bis G4) mit einer Mehrfamilienhausbebauung, deren höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO maximal 350 m²

betragen darf.

2.3.3 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche (G-F-L Recht) sind nicht auf die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR max.) für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der jeweils zugeordneten Wohnbaugrundstücke (8, 11, 12 und G1 und G2) anzurechnen.

2.3.4 Bei den geplanten Grundstücken (6 und 13) ist die Grundfläche des so genannten „Pfeifenstiels“ als private Grundstückszuwegung zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der geplanten Grundstücksgrenze nicht auf die festgesetzte Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der zugeordneten Grundstücke anzurechnen.

2.4 Ausnahmen von den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Die zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Baugrenzen dürfen ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile, wie Vordach, Wetterschutz, Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 5,0 m überschritten werden.

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

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit festgesetzter Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig, wobei für die geplanten Grundstücke (G1 bis G4) maximal vier Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Das innerhalb des Teilgebiets „TG 9“ vorhandene Wohnhaus darf bis auf 0,25 cm an der südlichen Grenze im Sinne des Bestandsschutzes bestehen bleiben.

5. Nebenanlagen (§ 14 Absatz 1 BauNVO)

5.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich zulässig, wobei die Regelungen unter Ziffer I., 6. zu berücksichtigen sind.

5.2 Versickerungsmulden und sonstige Maßnahmen zur Versickerung sind im Sinne von Nebenanlagen auf den privaten Grundstücksflächen grundsätzlich allgemein zulässig und sind nicht auf die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO anzurechnen.

6. Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrt (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

6.1 Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Garagen, Schuppen und ähnliche bauliche Anlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, die zu einer räumlichen Prägung der Vor- oder Gartenzone in Bezug auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche führen können, jedoch nicht Kfz- oder Fahrrad-Stellplätze und Müllabfallbehälter sowie ähnliche untergeordnete Nebenanlagen, müssen einen Abstand von mindestens 3 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie einhalten.

6.2 Für alle geplanten Wohnbaugrundstücke ist unter Berücksichtigung verkehrstechnischer Erfordernisse jeweils nur eine Grundstückszufahrt bis max. 5,0 m Breite, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie bzw. auf die Begrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche, zulässig.

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

„Sichtfelder“
Innerhalb der nach RASt 06 für den Pkw- und auch für den Radverkehr notwendigen und von der Bebauung freizuhaltenden Sichtfelder sind Einfriedungen, gärtnerische Anlagen oder sichtbehindernde Bepflanzungen usw. bis zu einer maximalen Höhe von 70 cm, bezogen auf das dazugehörige Straßen- bzw. Radwegniveau, zulässig.

8. Öffentliche Parkplätze / Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 BauGB)

Die Lage der planzeichnerisch festgesetzten Parkplätze kann aufgrund zu beachtender verkehrstechnischer Aspekte bzw. aufgrund von notwendigen Grundstückszufahrten innerhalb des „Verkehrsberuhigten Bereiches“ (so genannte „Spielstraße“) verschoben werden.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Die Ver- und Entsorgungsträger sowie die Kommunikationsunternehmen und deren Beauftragte erhalten zur Wahrung und Durchführung ihrer Tätigkeiten innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 planzeichnerisch festgesetzten Flächen ein uneingeschränktes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

10. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

10.1 Das innerhalb des Plangebietes auf den privaten Grundstücksflächen sowie deren Zufahrten anfallende Niederschlagswasser und das Dachflächenwasser ist schadlos auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

10.2 Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers (Regenwasserversickerung) ist die Verwendung metallischer Dachflächen unzulässig, sofern diese Dachflächen nicht mit einem Schutzlack oder Ähnlichem versehen sind.

10.3 Das innerhalb des Plangebietes auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist schadlos in dem innerhalb des Plangebiets befindlichen Versickerungsbecken vollständig zur Versickerung zu bringen.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

11.1 Zur Kompensation der mit der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 16 zulässigen Eingriffe in Knicks sind insgesamt 319 m Knickstrecke neu herzustellen. Die Knickkompensation hat innerhalb des Plangeltungsbereiches durch folgende Maßnahmen zu erfolgen:

Knickkompensationsmaßnahme A:
Im Südosten des Plangebiets wird abgesetzt von den Wohnbaugrundstücken am Rand einer Grünfläche auf insgesamt 150 m Länge ein Knick neu angelegt und bepflanzt.

Knickmaßnahme C:
Zur Wiederherstellung des Knickwalls bzw. des Knickbewuchses wird eine Gehölzbepflanzung vorgesehen. Es werden voraussichtlich ca. 64 Gehölze zu pflanzen sein.

11.2 Zum nachhaltigen Schutz, Erhalt und Entwicklung der innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen und zu erhaltenden Knickstrecken sowie zum Erhalt und Schutz der o.g. Wälle mit Gehölzbewuchs sind innerhalb einer 3,0 m breiten, privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knick- und Wallschutzstreifen“, bezogen auf die Böschungsunterkante,
- die Errichtung baulicher Anlagen,
- das Anlegen von Nutz- oder Ziergärten,
- das Anlegen von sonstigen Befestigungen einschl. der Herstellung von Wegen, Stell- und Lagerfläche, Terrassen,
- die Durchführung von Arbeiten im Boden wie z. B. das Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und
- das Durchführen von Abgrabungen oder Aufschüttungen

unzulässig.
Unter Beachtung der vorgenannten Maßgaben darf den Knickschutzstreifen Oberflächenwasser zur Versickerung zugeleitet werden.
Die Knick- und Wallschutzstreifen sind ab dem Knickwallfuß unter Aufnahme und sachgerechter Entsorgung des Mähgutes mind. 1 x jährlich nach dem 01. August zu mähen, um etwaigen Gehölzaufwuchs zu verhindern und somit dauerhaft zu pflegen.

11.3 Im Kronentraufbereich der mit Erhaltungsgebot planzeichnerisch (Teil A) festgesetzten, Einzelbäume sind bauliche und sonstige Maßnahmen nur so auszuführen, dass keine nachhaltigen Schädigungen dieser Bäume zu erwarten sind.

11.4 Am südlichen Plangebietsrand ist innerhalb der Flächen des Regenversickerungsbeckens und in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgrün“ eine Baumreihe aus Bäumen in der planzeichnerisch dargestellten Anzahl je Grundstück, insgesamt 18 Stück, in regelmäßigen Abständen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

11.5 Am nordöstlichen Plangebietsrand ist innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstbaumwiese“ mit Ausgleichsfunktionen eine Baumreihe aus Bäumen in der planzeichnerisch dargestellten Anzahl je Grundstück, insgesamt 6 Stück, in regelmäßigen Abständen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Entlang der Gartengrundstücke ist auf einer Länge von mindestens 50 % der Grundstückskante eine Laubgehölzhecke herzustellen und dauerhaft zu erhalten, wobei die Hecke je Grundstück 2 x zu unterbrechen und in die dadurch entstehenden Lücken jeweils einen der o. g. Bäume zu pflanzen ist.

11.6 Innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstbaumwiese“ mit Ausgleichsfunktionen sind in regelmäßigen Abständen Hochstamm-Obstbäumen in der Dichte ein Baum je 150 m² (bzw. im Raster 12 m x 12 m) in der Baumschulqualität Stammumfang mind. 12-14 cm, mindestens 3 x verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei die Fläche selbst als Wiesenfläche (Mahd) zu pflegen und dauerhaft so zu erhalten ist.

11.7 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgrün“, unmittelbar angrenzend an die geplanten Grundstücke (1) bis (4), dürfen flache Mulden zur Sammlung und Versickerung von Oberflächenwasser von den Flächen der vorgenannten Wohngrundstücke angelegt werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

1. Begrünung der Grundstücke

Auf den privaten Hausgrundstücken ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm in Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2. Einfriedungen

2.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen geschlossene Einfriedungen jedweder Art (im Sinne „blickdicht“, wie z. B. Mauern) grundsätzlich unzulässig, wobei dies nicht für Friesenwälle oder Trockenmauern gilt, die wiederum eine max. Höhe von 0,90 m, bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante, nicht überschreiten dürfen.
Festverfugte Steinwälle, Gartenmauern aus Betonstein und Ornamentsteinen und Jägerzäune sind unzulässig.

2.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Maschendrahtzäune und Zäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken und offenen Holzlattenzäunen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,90 m, bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante, zulässig.

3. Gestaltung der privaten Freiflächen

Zur Förderung einer naturnahen Gestaltung der Gärten, insbesondere der Vorgartenzone ist die Anlage eines „modernen, unkrautfreien und vermeidlich pflegeleichten Schottergartens“ untersagt.
Danach sollen Vorgärten vollflächig mit Vegetation begrünt und dauerhaft erhalten werden. Befestigte Flächen sind für die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen, Hauszugangswege zulässig. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig. Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der öffentlichen und/oder der privaten Wohnwegerschließungen von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten, vorderen Baugrenze.
In gleicherweise sollen auch die übrigen Garten- und Freiflächen der Grundstücke begrünt werden. Die Anlage von geschotterten oder gekiesten Flächen ist über das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Gesamt-GRZ) untersagt.

4. Dachneigung

4.1 Häuser oder Nebenanlagen und Garagen / Carports mit Gründach sind in allen Teilgebieten zulässig. Bei der Errichtung eines Gründaches sind ausnahmsweise auch Dachneigungen von 0° bis 20° für das damit verbundene Gebäude oder Gebäudeteil zulässig.

4.2 Untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, können vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen aufweisen.

4.3 In allen Teilgebieten des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen mit Flachdächern und mit flach geneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 35°, sofern sie nicht nach Ziffer II, 4.2 zu beurteilen sind, zulässig.
Baugebietstypische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können hiervon abweichende Dachneigungen aufweisen.

4.4 Für Doppelgaragen und Doppel-Carports sind flachgeneigte Dächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 30° zulässig.

5. Dacheindeckung

In allen Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind für die Hauptgebäude Dacheindeckungen ausschließlich Dachsteine und Dachpfannen zu verwenden.

6. Außenfassade

In allen Teilgebieten sind Blockbohlenhäuser aus Holzstämmen unzulässig.

7. Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Kfz-Stellplätze entsprechend dem nachfolgenden Stellplatzschlüssel herzurichten:
- Einzelhaus im WA-Gebiet — 2 Stellplätze pro WE
- Mehrfamilienhaus im WA-Gebiet — 1,5 Stellplätze pro WE

8. Beleuchtung

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind für die Ausleuchtung von Zufahrtsbereichen und Stellplatzflächen sowie Gartenbereiche LED- oder Niederdruck-Natriumdampf-Lampen bzw. ähnliche insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden, wobei die Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche erfolgen soll, die künstlich beleuchtet werden müssen.

III. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Artenschutz:
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.
Arbeiten an Gehölzen mit potenziellen Fledermaussommerquartieren sind nur im Zeitraum zwischen dem 01. Dezember und dem letzten Tag des Februars zulässig, wenn hierdurch keine Quartiere von Fledermäusen beeinträchtigt werden.

Kompensation:
Der sich aus der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 16 ergebene Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in bzw. Beeinträchtigungen von Knicks, die nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches kompensiert werden können, wird außerhalb des Plangeltungsbereiches
- o aus dem bestehenden und durch den Kreis Rendsburg-Eckernförde per Bescheid (Az. 67.20.34-48) anerkannten Knickökokontos in der Gemeinde Altenholz, Gemarkung Klausdorf, Flur 1, Flurstück 14/5, durch 118 m Knickneuanlage und
- o aus dem bestehenden und durch den Kreis Rendsburg-Eckernförde per Bescheid (Az. 67.20.34-23) anerkannten Knickökokontos in der Gemeinde Holzbunge, Gemarkung Holzbunge, Flur 2, Flurstück 17/24, durch 51m

abgelöst.

Vorschriften:
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. ä.) können bei der Gemeinde Wattenbek über das Amt Bordesholm, Mühlenstraße 7, 24582 Bordesholm, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden diese jeweils in der bei Erlass des Bebauungsplanes geltenden Fassung Anwendung und werden ebenfalls bei der Amtsverwaltung des Amtes Mittelholstein zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Rechtsfolgen:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 für das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 16 ersetzt.

Denkmalschutz:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind / Altlasten:
Sollte bei der Umsetzung der Bebauungsplanung bei Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert oder bemerkt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde unverzüglich zu unterrichten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.12. 2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Bordesholmer Rundschau“ am 11.12.2019 erfolgt.

2a. Die von der Planung berührten Nachbargemeinden und Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB mit Schreiben vom 20.10.2019 von dem Planvorhaben unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

2b. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24. 06.2019 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am 11.03.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.04.2021 bis zum 07.05.2021 (einschließlich) während folgender Sprechzeiten Mo. + Di. 08.00 - 12.00 Uhr und Di. 14.00 - 18.00 Uhr, Do. 07.30 - 12.00 Uhr, Fr. 08.30 - 12.00 Uhr im Amt Bordesholm 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 abgegeben werden können, durch Abdruck in der „Bordesholmer Rundschau“ am 24.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden ist. Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter https://www.bordesholm.de/bauen-wohnen-wirtschaft-gewerbe-ortsentwicklung/bauleitplanung/wattenbek/ ins Internet eingestellt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Planungsträger sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.04. 2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wattenbek, 21. Sep. 2021

(Siegel) GEMEINDE WATTENBEK · KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

Bürgermeister

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 10.09.2021, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Oldenburg i. Holstein, 12. SEP. 2021

(Siegel) ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR DIPL.-ING. TIMO ALEXANDER

Öffentlich best. Verm.- Ing.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände am 09.09.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 09.09.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.09.2021 gebilligt.

Wattenbek, 21. Sep. 2021

(Siegel)

Bürgermeister

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

Wattenbek, 21. Sep. 2021

(Siegel)

Bürgermeister

10. Der Beschluss der Bebauungsplansatzung durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde Wattenbek und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck in der „Bordesholmer Rundschau“ am 29. Sep. 2021 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, Entschädigungsansprüchen 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 am 30. Sep. 2021 in Kraft getreten.

Wattenbek, 30. Sep. 2021

(Siegel)

Bürgermeister

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung) der Gemeinde Wattenbek übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Wattenbek über das Amt Bordesholm, Mühlenstraße7, 24582 Bordesholm kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

TEIL A : PLANZEICHNUNG

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Für das Gebiet:
östlich der Straße „Pommernweg“, südlich, westlich und nördlich landwirtschaftlicher Flächen in Höhe Pommernweg Haus Nr. 34 - 37 einschließlich der Straße „Grüner Weg“ sowie des Grundstückes Pommernweg Haus Nr. 1 und Berliner Ring Haus Nr. 2 einschließlich des Straßenabschnitts der „Schulstraße“ (K 8) in diesem Bereich und des Grundstücks Hermann-Berndt-Straße Haus Nr. 13

WA	TG 1
GR max. 150 m²	E o

WA	TG 2
GR max. 160 m²	E o

WA	TG 3
GR max. 170 m²	E o

WA	TG 4
GR max. 180 m²	E o

WA	TG 5
GR max. 190 m²	E o

WA	TG 6
GR max. 210 m²	E o

WA	TG 7
GR max. 250 m²	E o

TG 1 bis TG 7
II
FH max. 9,50 m (s. Teil B : Text) (jeweils bezogen auf den festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt)
geneigte Dächer DN > 30° bis 48° SD / WD / KWD / PD

WA	TG 8
GR max. 160 m²	E I o
FH max. 9,0 m (s. Teil B : Text) (jeweils bezogen auf den festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt)	
geneigte Dächer DN > 30° bis 48° SD / WD / KWD / PD	

WA	TG 9
GR max. 300 m²	E I a
FH max. 9,0 m (s. Teil B : Text) (bezogen auf den festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt)	
geneigte Dächer DN > 20° bis 48° SD / WD / KWD / PD	

WA	TG 10
GR max. 250 m²	E I o
FH max. 9,0 m (s. Teil B : Text) (bezogen auf den festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt)	
geneigte Dächer DN > 20° bis 48° SD / WD / KWD / PD	

- Lage- und Höhenanschluss mit SAPOS
- Stand des Katasterbestandes: 17.10.2019

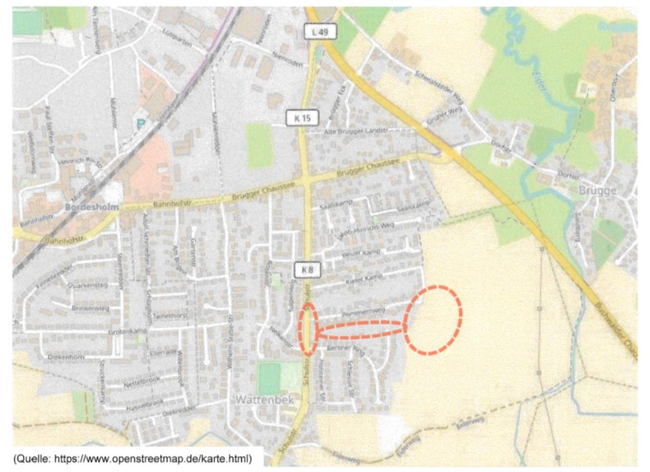
0 10 20 30

Gemeinde Wattenbek Lage- und Höhenplan als Planungsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 16 „Grüner Weg“				
	Datum	Name	Lage / Höhe	Maßstab
Gemessen	Oktober 2019-Januar 2020	Daniel Seibert, Jens Noak	GK / NHN	...
Bearbeitet	Nov. 2019-Nov. 2020	Daniel Seibert, Alexander Pfeiffer		
Planverfasser: torresin & partner	Schülper Gang 1, 24589 Nortorf, Tel: 04392 / 89837-0, Fax: 04392 / 89837-99, buero@torresin-und-partner.de, www.torr.de		Projektnummer: 191608	
			Plannummer: 1	Rev.nr.: 05

SATZUNG DER GEMEINE WATTENBEK
- KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE -
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 „Grüner Weg“

Für das Gebiet:
östlich der Straße „Pommernweg“, südlich, westlich und nördlich landwirtschaftlicher Flächen in Höhe Pommernweg Haus Nr. 34 - 37 einschließlich der Straße „Grüner Weg“ sowie des Grundstückes Pommernweg Haus Nr. 1 und Berliner Ring Haus Nr. 2 einschließlich des Straßenabschnitts der „Schulstraße“ (K 8) in diesem Bereich und des Grundstücks Hermann-Berndt-Straße Haus Nr. 13

ÜBERSICHTSPLAN — o. M.



(Quelle: https://www.openstreetmap.de/karte.html)

- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand	Planverfasser	Maßstab	Planungsstand
Bau- und Planungsausschuss vom 07.09.2021, Gemeindevertretung vom 09.09.2021, Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung mit 3. Änd.- FNP (im Zuge der Berichtigung)	BIS-SCHARLIBBE 24613 Aukrug	1:500 (im Original)	vom 24.08.2021 (Plan Nr. 3.0)