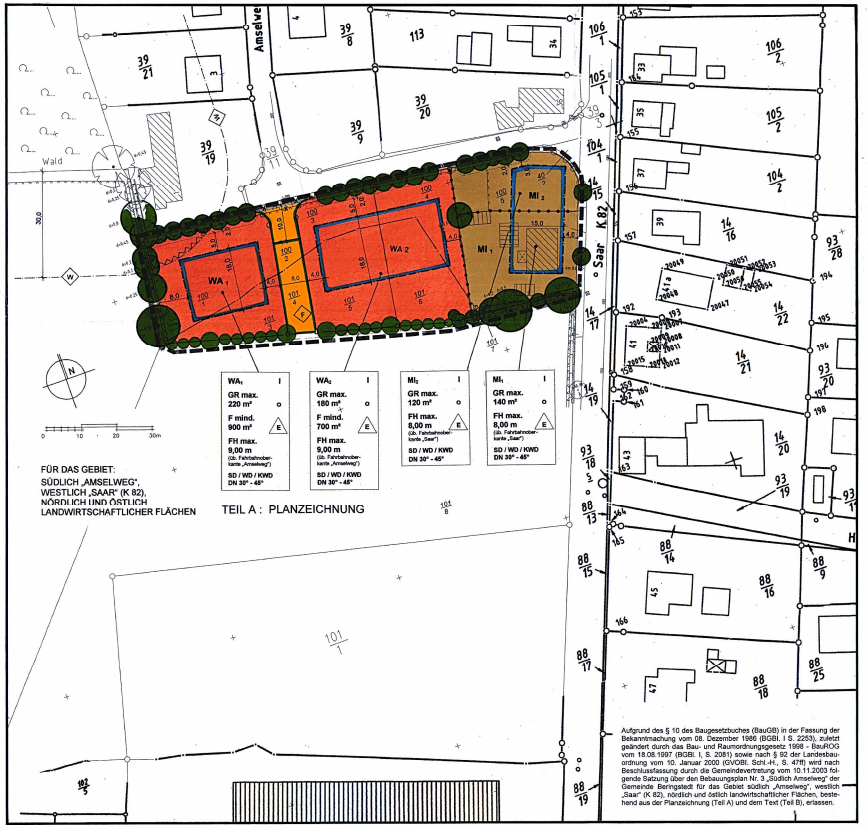
SATZUNG DER GEMEINDE BERINGSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „SÜDLICH AMSELWEG“



FÜR DAS GEBIET:
SÜDLICH „AMSELWEG“,
WESTLICH „SAAR“ (K 82),
NÖRDLICH UND ÖSTLICH
LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN

TEIL A : PLANZEICHNUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H., S. 47ff) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.11.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Südlich Amselweg“ der Gemeinde Beringstedt für das Gebiet südlich „Amselweg“, westlich „Saar“ (K 82), nördlich und östlich landwirtschaftlicher Flächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan-zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
z.B. GR max. 180 m²	Höchstzulässige Grundflächen (GR) mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. FH max. 9,00 m	Höchstzulässige Firsthöhe (bezogen auf die Fahrbahnoberkante „Amselweg“)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
z.B. F mind. 700 m²	Mindestgrundstücksfläche von Baugrundstücken	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
SD / WD KWD	Satteldach / Walmdach / Krüppelwalmdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO
DN 30° - 45°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Verkehr	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
F	„Freihaltetrasse“ (für eine spätere Erschließung Flst. 101/2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grünordnung	**§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB**
	Einzelbäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Sträucher und Gehölze zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGD
	Bäume und Sträucher auf Knickwall mit 2,0 m Saumstreifen zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Zur Baumreihe durchgewachsener Knick mit 2,0 m Saumstreifen zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Hecke (Laubgehölze) zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

PLANZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

Plan-zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
39/8	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Fahrbahn / Gehweg / Bankette	
	Höhenschichtlinien	
z.B. WA 1	Bezeichnung der Teilgebiete	
8,0	Bemaßung in m	
	Mit Realisierung zukünftig fortfallende Knickabschnitte (am „Amselweg“)	
	III. Nachrichtliche Übernahmen	
	Knick	§ 15b LNatSchG
W	30m Regelabstand zum Wald (Waldschutzstreifen)	§ 32 Abs. 5 LWaldG i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1 In den Mischgebieten (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 5 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Beherbergungsbetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten - unzulässig.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.

1.3 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

2. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.1 In dem Teilgebiet WA_1 beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 160 m².

2.2 In den Teilgebieten MI_1 und WA_2 beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 140 m².

2.3 In dem Teilgebiet MI_2 beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 80 m².

3. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

"las teilgebietsbezogen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR max.) darf ausschließlich für Terrassen einschließlich Mauern als bauliche Anlagen ausnahmsweise pro Baugrundstück bis maximal um 30 m² überschritten werden.

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

In dem allgemeinen Wohngebiet und in dem Mischgebiet mit einer festgesetzten Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

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

5.1 In den Teilgebieten WA_1 und WA_2 darf die Firsthöhe, und dies gilt auch für untergeordnete Bauteile, von maximal 9,00 m und in den Teilgebieten MI_1 und MI_2 von 8,00 m, bezogen auf die mittlere Fahrbahnoberkante der an die Teilgebiete angrenzenden Straßen „Amselweg“ und „Saar“, nicht überschritten werden.

5.2 Genehmigungspflichtige Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen in einer Flächengröße der festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) einschließlich der Grundfläche für Nebenanlagen (siehe Ziffer I, 2. und 3.) zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung
(§ 1a Abs. 3 Satz 3 I.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und I.V.m. § 92 LBO)

6.1 Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB werden die außerhalb des Plangebietes auf einer Ausgleichsfläche im Bereich „Das große Moor“ (Gemarkung Beringstedt, Flur 3, Flurstück 27) zur Verfügung stehenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Flächengröße von 2.440 m² als Ausgleichsfläche den allgemeinen Wohngebieten (WA) und den Verkehrsflächen einschließlich „Freihaltetrasse“ zu 100% als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.

6.2 Zum nachhaltigen Schutz, Erhalt und Entwicklung der an den Plangebietsrändern vorhandenen Knicks ist auf den privaten Grundstücken ein 2,00 m breiter Saumstreifen bezogen auf den Wallfuß entlang des Knicks von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten und gegenüber der angrenzenden Nutzung (Knickfreihaltezone) zu schützen.

6.3 Entlang der südlichen Grundstücksgrenze / Plangeltungsbereich ist auf den privaten Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete (WA) innerhalb eines 2,0 m breiten Streifens eine Laubgehölzhecke von mindestens 1,5 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Begrünung der Grundstücke

Auf den privaten Grundstücken mit Ausnahme des Mischgebietes ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen.

2. Befestigte Flächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

3. Einfriedungen

3.1 Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit lebenden Hecken und Holzzäunen bis max. 0,90 m Höhe bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante zulässig.

3.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen („Freihaltetrasse“) sind Holzlattenzäune und lebende Hecken bis maximal 0,90 m Höhe bezogen auf die zukünftig angrenzende Fahrbahnoberkante zulässig. Festverfugte Steinwälle, Gartenmauern aus Betonstein und Ornamentsteinen und Jägerzäune sind unzulässig.

4. Außenfassade

Die Außenfassade der Hauptgebäude ist in allen Teilgebieten als Blockbohlenhaus aus Rundstämmen unzulässig. Giebelbereiche der Hauptgebäude und Schmuckbänder sind in untergeordneter Flächengröße in Holz zulässig.

5. Dächer

5.1 Die Dacheindeckung ist nur in brauner, roter, rotbrauner, schwarzer und grüner Farbe zulässig.

5.2 Häuser mit Gründach sind in allen Teilgebieten zulässig. Bei der Errichtung eines Gründaches sind ausnahmsweise auch Dachneigungen von 10° bis 30° für das damit verbundene Gebäude oder Gebäudeteil zulässig.

6. Dachgeschosse

In allen Teilgebieten ist die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss unzulässig.

7. Grundstückszufahrten

In den allgemeinen Wohngebieten ist pro Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt bis max. 4,0 m Breite bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie zulässig.

8. Stellplätze und Garagen

In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen nur mit Flachdächern und mit flachgeneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 20° zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.11.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Hohenwestedt-Land am 29.11.2001 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist nach § 3 Abs. 1 BauGB am 28.04.2003 als Bürgeranhörung durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.07.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 19.05.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.08.2003 bis zum 30.09.2003 während folgender Dienststunden Mo., Do. und Fr. von 8.00 bis 12.00 Uhr, Di. von 7.30 bis 13.00 Uhr und Do. von 14.00 bis 18.00 Uhr im Amt Hohenwestedt-Land nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 01.08.2003 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Hohenwestedt-Land ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Hierbei ist nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB-Novelle 2001 darauf hingewiesen, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist.
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.11.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Beringstedt, den
   Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am 26.06.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
   Oldenburg / Holst., den 13. JULI 2006
   Öffentl. best. Verm.- Ing.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.11.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.11.2003 gebilligt.
   Beringstedt, den
   Bürgermeister

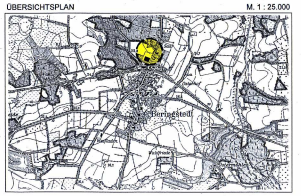
VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
   Beringstedt, den
   Bürgermeister
10. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 2006 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Hohenwestedt - Land ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
    Die Satzung ist mithin am 2006 in Kraft getreten.
    Beringstedt, den
    Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE BERINGSTEDT
- KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE -
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
„SÜDLICH AMSELWEG“

FÜR DAS GEBIET:
SÜDLICH „AMSELWEG“, WESTLICH „SAAR“ (K 82),
NÖRDLICH UND ÖSTLICH LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000



- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand: Gemeindevertretung vom 10.11.2003 Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss Bekanntmachung	Planverfasser: BIS-SCHARLAU 24615 Aukrug	Maßstab: 1 : 500 (im Original)	Planungsstand vom 10.11.2003