

Satzung der Gemeinde Dätgen über den Bebauungsplan Nr. 9 - "Heidkoppel"

Teil A - Planzeichnung

M.1:1000

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)



Plangrundlage:
 Vermessungsbüro
 Dipl.-Ing. C. de Vries
 Nachtredder 32, 24637 Neumünster
 Stand: 07.04.2022

Gemeinde: Dätgen
 Gemarkung: Dätgen
 Flur: 8

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I	
GH 8,50 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Gelände	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig	
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
Verkehrsflächen		
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Öffentliche Parkfläche	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
Grünflächen		
	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
	Zweckbestimmung: Gestaltungsgrün	
	Abschirmgrün	
	Öffentliche Grünfläche	
	Zweckbestimmung: Straßenbeleitgrün	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
	Zweckbestimmung: Knickschutzstreifen	
	Gehölzschutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

	Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (Knick)	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (Knick)	
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Sammelplatz für das temporäre Abstellen von Müllgefäßen	
	Mit Rechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	GF: Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Gemeinde und der Eigentümer L: Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Maßangabe in Meter	
Nachrichtliche Übernahmen		
	Geschützter Knick	§ 9 Abs. 6 BauGB § 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
Darstellungen ohne Normcharakter		
	Vorh. Flurstücksgrenze	
	Vorh. Gebäude	
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
	Kronbereich	
	Knick außerhalb des Geltungsbereiches	

Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)
 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke) sind nur ausnahmsweise zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)
 - Gebäudehöhe**
 - Die Gebäudehöhe (GH) entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und der Fläche für den Gemeinbedarf werden maximale zulässige Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
 - Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen, wie nachfolgend zulässig:
 - Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.
 - Oberkante Fertigfußboden**
 Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße. Als Bezugspunkt für Grundstücke im Kreuzungsbereich zweier Planstraßen ist die mittlere Höhe des Fahrbahnrandes der Planstraße, über welche das entsprechende Baugrundstück erschlossen wird, maßgeblich.
- Mindestgrundstücksgrößen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)
 - Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird eine Grundstücksgröße von mindestens 650 m² je Wohnung für Einzelhäuser und 350 m² je Wohnung für Doppelhaushälften festgesetzt. Für Einzelhäuser ist eine zweite Wohnung ab einer Mindestgröße von 700 m² zulässig.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] oder eine (1) Wohnung je Doppelhaushälfte [D] zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Der Knickschutzstreifen (KS) ist als extensive, blühreiche Gras- und Krautflur zu entwickeln und zu erhalten. Innerhalb dieser sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze unzulässig. Der Knickschutzstreifen ist zu den Baugrundstücken hin dauerhaft abzugrenzen.

- Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gestaltungsgrün" (GG) ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Die ergänzende Pflanzung von Obstbäumen ist zulässig.
- Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.
- Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und Traufkanten auf Privatgrundstücken sind aus offenfugigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 20% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterterrassen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind im tatsächlichen Kronenraumbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der in das Plangebiet hineinragenden Baumkrone bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen unzulässig.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)
 - Auf der Fläche zur Anpflanzung von Knicks ist ein 1 m hoher, im Fuß 3 m breiter und in der Krone 1,5 m breiter Erdwall herzustellen und mit gebietsheimischen Gehölzen des Schlehen-Hasel-Knicks zu bepflanzen. Ca. alle 40 m ist ein Überhälter auf dem Knickwall zu entwickeln.
 - Der zu versetzende Knick ist am neuen Standort als geschlossener Knick wiederherzustellen, entsprechend der bestehenden Wallform nach zu profilieren und mit standortheimischen Arten des Schlehen-Hasel-Knicks zu ergänzen. Ca. alle 40 m ist ein Überhälter auf dem Knickwall zu entwickeln. Der neu anzulegende Knick im Osten der Fläche ist mit standortheimischen Arten des Schlehen-Hasel-Knicks herzustellen und zu entwickeln.
 - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist je neu errichtetem Gebäude mindestens ein (1) heimischer Laubbaum oder Obstbaum alter Kultursorte mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu pflanzen.
 - Im Straßenraum sind mind. zwei (2) Pflanzinseln mit Bäumen anzulegen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, großkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verpfanz mit Drahtballen, 18 - 20 cm zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Die Baumgruben sind mit geeignetem Substrat mit mind. 12 m³ durchwurzelbaren Raum bei einer Breite von mind. 2,0 m und einer offenen, unversiegelten Pflanzscheibe von mind. 7 m² herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.
 - Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
- Zuordnungsfestsetzung**
 (§ 9 Abs. 1a BauGB)
 Als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wurde ein Ausgleich von ... m Knickneuanlage ermittelt. Der Ausgleich erfolgt innergebietslich durch ... m Knickneuanlage sowie ... Die Zuordnung des Ausgleichs wird im Zuge des weiteren Verfahrens festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

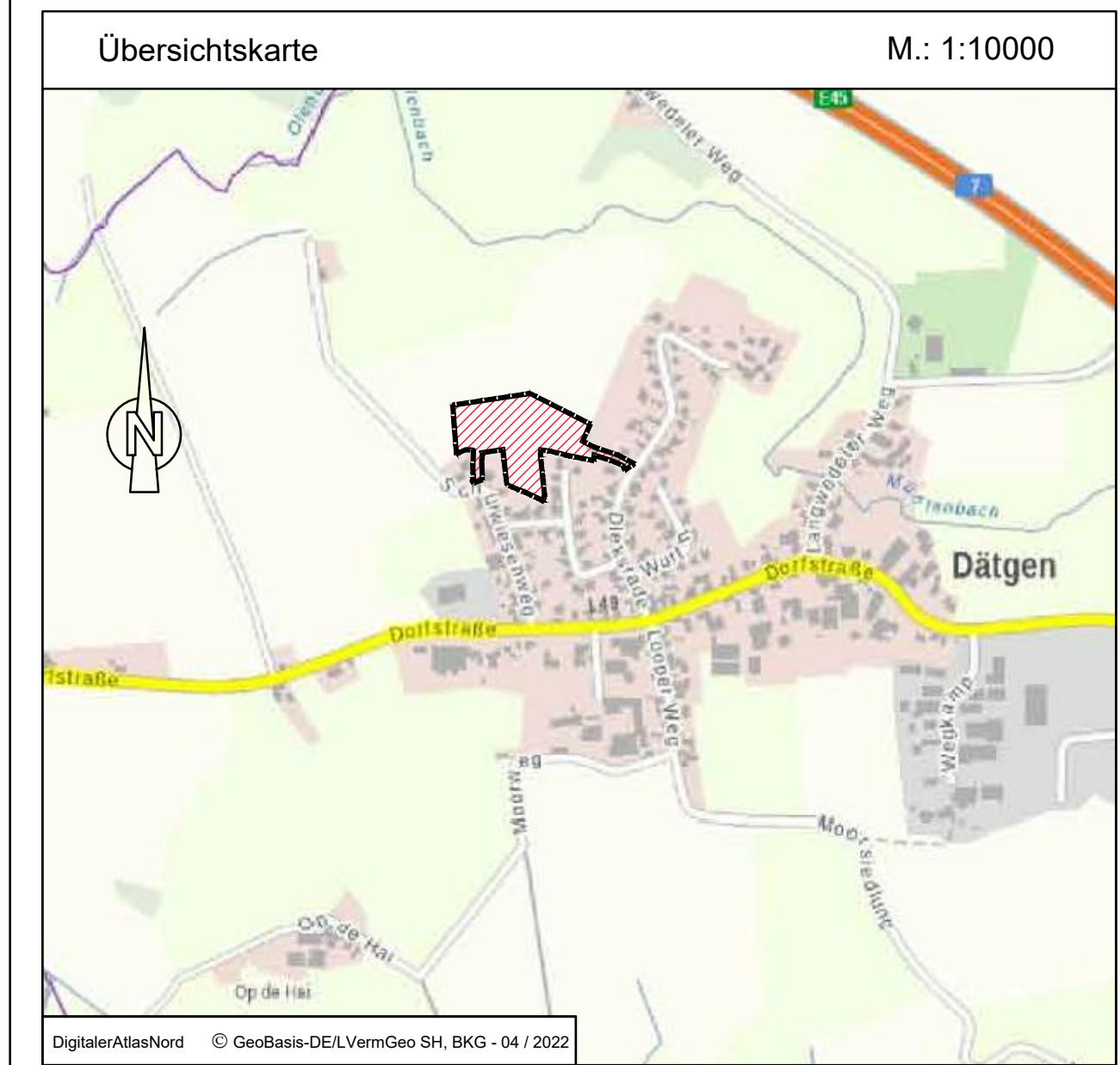
- (§ 84 Landesbauordnung (LBO))
- Stellplätze**
 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind je Wohnung auf dem Grundstück mind. zwei (2) Stellplätze herzustellen.
 - Dacheindeckungen**
 Als Dacheindeckung sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur matte Materialien oder begrünte Dächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Die Dächer von Wintergärten sind von dieser Regelung ausgenommen. Anlagen zur Solarenergiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) sind allgemein zulässig.

Hinweise

- Vorschriften**
 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Amt Nortorfer-Land, Niedernstraße 6, 24589 Nortorf eingesehen werden.

Satzung

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Heidkoppel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



**Satzung der Gemeinde Dätgen
 über den Bebauungsplan Nr. 9
 "Heidkoppel"**

Kreis Rendsburg-Eckernförde