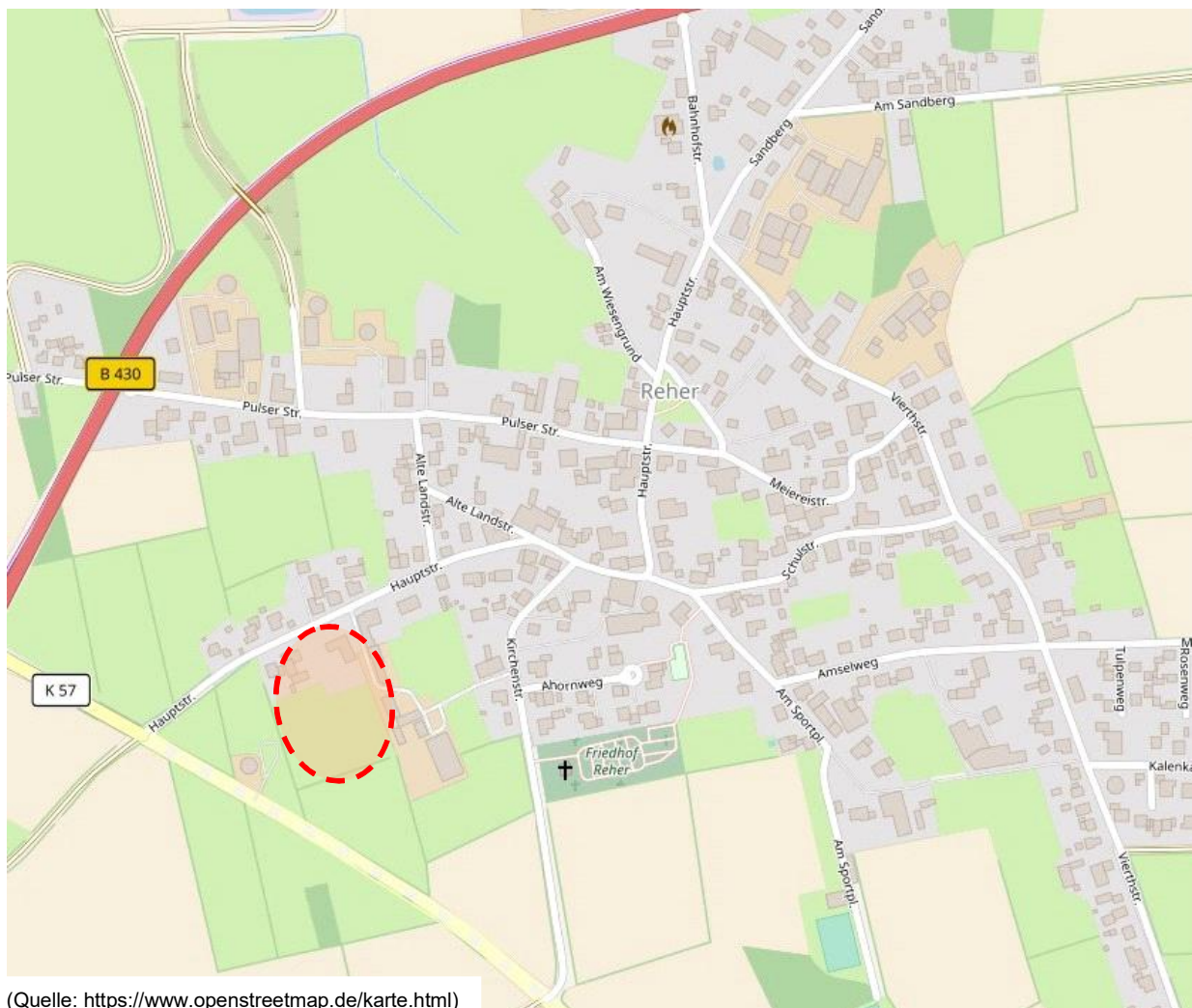


SATZUNG DER GEMEINDE REHER - KREIS STEINBURG - ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „Wohngebiet Westerkamp“

Für das Gebiet
südlich Hauptstraße und östlich der Kreisstraße K 57
(Flur 3, Flurstück 35/1, Gemarkung Reher)

ÜBERSICHTSPLAN

o. M.



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

- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand:
Gemeindevertretung vom 08.12.2022
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung
i.V.m. § 13b BauGB-Novelle '21
und einer 9. Änd.- FNP (im Zuge der Berichtigung)

Planverfasser:
BIS-SCHARLIBBE
24613 Aukrug

Maßstab:
1:500
(im Original)

Planungsstand
vom 25.11.2022
(Plan Nr. 2.0)

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

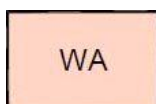


Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reiches des Bebauungsplanes Nr. 4

§ 9 Abs. 7 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete
(s. Teil B - Text, Ziffer I., 1.1)

§ 4 BauNVO

z.B.
GR max.
150 m²

Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit
Flächenangabe (s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.2
und Nutzungsschablone in der Planzeichnung - Teil A)

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

GR max.
75 m²
pro 
(Hälfte)

Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit
Flächenangabe mit Bezug auf die Bauweise
(s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.2 und Nutzungsschablone
in der Planzeichnung - Teil A)

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO

z.B.
WH max.
5,50 m

Höchstzulässige Wandhöhe (gem. LBO)
(unterer Höhenbezugspunkt siehe Eintragung in der
Planzeichnung und s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.1)

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

z.B.
FH max.
9,50 m

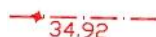
Höchstzulässige Firsthöhe
(unterer Höhenbezugspunkt siehe Eintragung in der
Planzeichnung und s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.1)

§ 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



unterer Höhenbezugspunkt mit Höhenan-
gabe in Meter über NHN zur Fahrbahnober-
kante der geplanten Verkehrsflächen
(s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.1)

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bauweise / Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
O	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.4)	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig (s. Teil B - Text, Ziffer I., 3.)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (s. Teil B - Text, Ziffer I., 3.)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
z.B. DN 20° - 48°	geneigte Dächer mit Dachneigung als Mindest- und als Höchstmaß (s. Teil B - Text, Ziffer II. 3. Und Eintragungen in der Nutzungsschablonen)	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 84 LBO
Verkehr		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen („Hauptstraße“)	§ 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
	Verkehrsberuhigter Bereich („Spielstraße“)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P / P	Öffentliche Parkplätze (s. Teil B : Text, Ziffer I., 7.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 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



Grünflächen
(s. Teil B - Text Ziffer I., 8.)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PRIVAT

Zweckbestimmungen:



„Hausgarten“

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



„Knickschutzstreifen“
(s. Teil B - Text Ziffer I., 8.1)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



„Schutzgrün“

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



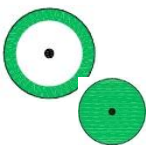
„Abstandsgrün“

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Bäume zu pflanzen
(s. Teil B - Text Ziffer I., 8.2)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



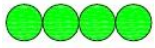
Bäume, auch als Überhälter,
zu erhalten (s. Teil B - Text Ziffer I., 8.3)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



orts- und landschaftsbildprägende
Bäume (auch ehem. Überhälter)
zu erhalten (s. Teil B - Text, Ziffer I., 8.3)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



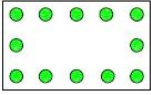
Hecken im Rahmen der Grüngestaltung zu pflanzen einschl. Nachpflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB



Bäume und Sträucher auf Knickwall zu erhalten (s. Teil B - Text Ziffer I., 8.1)

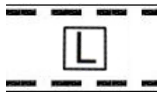
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Nachpflanzgebot

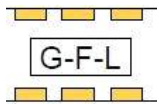
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB

Sonstige Planzeichen



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Versorgungsträgers der Wärmeleitung und seiner Beauftragten

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

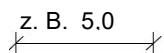


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger Flurstück 127/13 der Flur 5

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

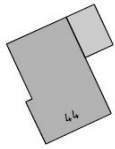
z. B.
(4)

Nummerierung der geplanten Baugrundstücke

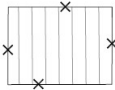


Bemaßung in m

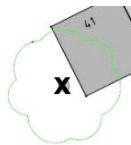
II. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene bauliche Anlagen



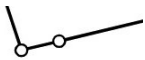
mit Realisierung zukünftig fortfallende bauliche Anlagen



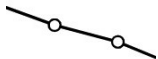
zukünftig fortfallender Einzelbaum

$\frac{35}{1}$

Flurstücksbezeichnung



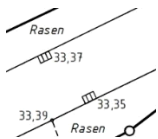
Flurstücksgrenzen



Flur



Gehweg / Fahrbahn / unbefestigter Randstreifen („Hauptstraße“)



Höhenpunkt in Meter

33,14



Wall

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Teilgebiet / Baufeld
Anzahl der Vollgeschosse / Bauweise	
höchstzulässige First- und Wandhöhe mit Angabe zum unteren Höhenbezugspunkt	
Dachneigung	
Maß der baulichen Nutzung höchstzulässige Grundfläche (GR max.)	in Abhängigkeit zur Bauweise

III. Nachrichtliche Übernahme



Knick

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m.
§ 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG

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 Innerhalb 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 Innerhalb 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.
- 1.1.3 In allen Teilgebieten des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind folgende Arten, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, unzulässig und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Prostitutionsgewerbe,
 - Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Produktionen, Darstellungen, Handlungen und / oder Verkaufsartikel mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
 - Tierzuchtbetriebe,
 - Speditionen, Fuhrunternehmen,
 - Lagerhaltung und Lagerplätze innerhalb und außerhalb von Gebäuden,
 - Garagenanlagen

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. Die Wandhöhe ist das Maß von dem festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Der untere Höhenbezugspunkt ist jeweils die in den Straßenflächen planzeichnerisch (Teil A) festgesetzte Höhenangabe in Meter über NHN der Fahrbahnoberkante der geplanten Verkehrsflächen des an die überbaubare Grundstücksfläche unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßenabschnitts.

- 2.1.2 Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden wird mit Ausnahme für das geplante Grundstück (5) für alle anderen geplanten Grundstücke mit mindestens 0,10 m und maximal 0,30 m über der mittleren Fahrhahnoberkante der an die vordere Grundstücksgrenze angrenzenden öffentlichen Straßenfläche festgesetzt.

Der Erdgeschossfertigfußboden wird für das Gebäude des geplanten Grundstücks 5 mit mindestens 35,0 m über NHN festgesetzt.

Auf den privaten Grundstücken ist ein möglichst barrierefreier Zugang von den Wege- und Stellplatzflächen zum Wohngebäude herzustellen.

- 2.1.3 Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) auf den Dächern der Hauptbaukörper und auch auf den baugebiets-typischen Nebenanlagen allgemein zulässig, wobei die festgesetzte höchstzulässige Firsthöhe der Hauptbaukörper ausschließlich für diese Nutzung um 0,5 m überschritten werden darf.

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 (1) bis (4) und (6) jeweils festgesetzte maximale Grundfläche derart überschritten werden, dass zusammen mit dem Hauptgebäude eine Gesamt-GRZ von maximal 0,45 und für die geplanten Grundstücke (5), (8) und (9) eine Gesamt-GRZ von maximal 0,35 zulässig ist, wobei für das Grundstück (5) die Grundflächen des „Pfeifenstiels“ nicht auf die vorgenannte GRZ anzurechnen sind.

Bei den geplanten Grundstücken (5 und 8) 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.

- 2.2.2 Neben dem unter Ziffer 2.2.1 festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ist zusätzlich eine Fläche von bis zu 20 m² für versiegelte gärtnerische Gestaltungsflächen, wie z. B. Wäscheplatz, Hof, Hauszugang, Wege o. ä. je Wohnbaugrundstück bzw. pro Doppelhaushälfte grundsätzlich, aber ausschließlich für die vorgenannten Nutzungen, zulässig.

2.3 Terrassen und Wintergärten (§ 16 Abs. 6 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

- 2.3.1 Eine Überschreitung des entsprechend der Ziffer 2.2.1 und 2.2.2 festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (Gesamt-GRZ) ist bei Einzelhäusern ausschließlich für Terrassen einschließlich Stützmauern und für allseitig verglaste Wintergärten pro Wohnbaugrundstück insgesamt (Terrasse und Wintergarten zusammen) um bis zu maximal 30 m² und bei deiner Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte von maximal 20 m² zulässig.

2.4 Überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der zu den Hauseingängen liegenden Baugrenze ist für untergeordnete Bauteile, wie Vordach, Wetterschutz, Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 5,0 m zulässig.

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

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei Realisierung einer Einzelhausbebauung maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude und bei Realisierung einer Doppelhausbebauung (in Realteilung) maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

**4. Nebenanlagen
(§ 14 Absatz 1 BauNVO)**

Versickerungsmulden und sonstige Maßnahmen und Einrichtungen / Anlagen zur Versickerung / zur Verdunstung gem. der Festsetzung unter Ziffer 6.1 sind keine baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO und auf den privaten Grundstücksflächen grundsätzlich allgemein zulässig.

**5. Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks-(teil-)flächen an die inneren Erschließungsflächen oder an die umgebenden Grundstücksbereiche, die im Zusammenhang mit den plangemäßen Vorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches stehen und aus entwässerungs- bzw. erschließungstechnischen Erfordernissen notwendig werden, sind ausschließlich zu diesem Zweck allgemein zulässig, wobei diese Maßnahmen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig und nicht auf die Grundflächen von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO anzurechnen sind.

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

6.1 Das innerhalb des Plangebietes auf den privaten Grundstücksflächen der Grundstücke (1) und (5) bis (7) sowie deren Zufahrten anfallende Niederschlagswasser und das Dachflächenwasser ist schadlos auf den privaten Grundstücksflächen z.B. über ein Mulden-Rigolen System zur Versickerung zu bringen.

Für die geplanten Grundstücke (8) und (9) erfolgt die Versickerung des auf diesen Grundstücken insgesamt anfallenden Niederschlagswassers über eine Schachtversickerung.

Das anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraße, des Privatweges (G-F-L-Recht) und der Grundstücke (2) bis (4), sowie deren Nebenanlagen ist über einen neu herzustellende Staukanal zu fassen und gedrosselt an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Hauptstraße abzuleiten.

6.2 Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ist die Verwendung metallischer Dachflächen in den unter Ziffer I., 6.1 genannten Grundstücken mit einer Versickerung unzulässig, sofern diese Dachflächen nicht mit einem Schutzlack oder Ähnlichem versehen sind.

**7. 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.

**8. 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)**

8.1 Zum Schutz der Knicks und der Bäume sind Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen, denn den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Knickschutzstreifen“ und den Kronentraufbereichen zzgl. eines Umkreises von mind. 1,5 m kommt die Funktion einer Schutz gebenden Zone für den Wurzelraum zu, so dass in diesen Flächen

- 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 Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen und
- das Durchführen von Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig ist.

Unter Beachtung der vorgenannten Maßgaben darf den Knickschutzstreifen Oberflächenwasser zur Versickerung zugeleitet werden.

Die Knickschutzstreifen 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.

8.2 Als Ausgleich für die auf dem geplanten Grundstück (2) vorhandene und zukünftig fortfallende Linde ist die Pflanzung von 4 Hochstamm-Laubbäume in der Baumschulqualität Stammumfang mindestens 16-18 cm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, erforderlich und umzusetzen. Diese Pflanzung wird innerhalb des Plangeltungsbereichs vorgesehen an der östlichen Seite der Erschließungsstraße. Das Anpflanzgebot beinhaltet zugleich auch ein Nachpflanzgebot.

8.3 Abweichend von einer Regelpflegemaßnahme wird festgesetzt, dass die innerhalb des Knicks planzeichnerisch festgesetzten „Knick-Überhälter“ nunmehr (mit Rechtskraft dieser Bebauungsplansatzung) als das Orts- und Landschaftsbild prägende Einzelbäume zu erhalten und fachgerecht durch den jeweiligen Eigentümer zu pflegen sind.

9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Auf den Baufeldern der geplanten Grundstücke (5) bis (8) sind an den West- und Südfassaden der Wohnhäuser keine offenbaren Fenster von regelmäßig zum Schlafen genutzten Wohnräumen zulässig. Diese Fenster sind als nicht offenbare Festverglasungen auszuführen. Die Belüftung der entsprechenden Räume ist dann durch andere gemäß den Regeln der Landesbauordnung zulässige und geeignete Maßnahmen (z. B. technische Belüftungseinrichtung) sicherzustellen.

Diese Fenster dürfen zu Reinigungszwecken und als erster Rettungsweg geöffnet werden.

9.2.1 Innerhalb des Plangebiets sind bei den geplanten schutzbedürftigen Wohnraumfenstern mit Sichtverbindung zu den Windkraftanlagen (WEA) semitransparente Vorhänge oder Jalousien zu installieren.

9.2.2 Von der Festsetzung zu Ziffer 9.2.1 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Belastung durch Schattenwurf geringere Anforderungen an den Schutz vor Schattenwurf resultieren.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBO)

1. Begrünung der Grundstücke

Auf den privaten Grundstücken ist pro angefangene 500 m² bebaubare Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit einer Pflanzgröße von mindestens 14 - 16 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen. Bei Pflanzung von Obstbäumen dürfen abweichend von den zuvor genannten Qualitäten auch Gehölze der Pflanzgröße mindestens 10 - 12 cm Stammumfang als 2 x verpflanzte Hochstämme gepflanzt werden.

2. Gestaltung der privaten Freiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 8 Abs. 1 LBO, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

3. Dachneigung und Dachbegrünung

3.1 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.

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

4. Dachgeschosse

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf bei Realisierung von zwei Vollgeschossen das Dachgeschoss nicht für Wohnzwecke ausgebaut werden.

III. HINWEISE und NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Artenschutz:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schutzzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.

Bezüglich des Schutzes von Fledermausarten ist eine Schutzfrist vom 01.03. bis zum 30.11. zu beachten.

Sofern betriebsbedingt von den Bauzeitenregelungen abgewichen werden soll, ist der Einsatz einer fachkundigen Umweltbaubegleitung notwendig, um die korrekte Durchführung von Besatzkontrollen und Vergrämungsmaßnahmen zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Beleuchtung innerhalb des Plangebiets im privaten und öffentlichen Bereich sind die Vorgaben des § 41a BNatSchG mit dem Thema „Schutz der Insektenvielfalt“ zu berücksichtigen und zu beachten. Dies gilt auch schon für die Baufeldfreimachung und für die Bauphase.

Erhaltung von Bäumen:

Zur Erhaltung von Bäumen sind grundsätzlich Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen nach der DIN18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sowie der ZTV-Baumpflege „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ umzusetzen, um die Voraussetzungen für eine Erhaltung der Bäume innerhalb des Plangeltungsbereichs und in dessen Nähe zu schaffen.

Freiflächen:

Zur Förderung einer naturnahen Gestaltung der Gärten, insbesondere der Vorgartenzone ist die Anlage eines „modernen, unkrautfreien und vermeidlich pflegeleichter Schottergartens“ untersagt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 8 Abs. 1 LBO, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

Vorschriften:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. ä.) können bei der Amtsverwaltung des Amtes Schenefeld, Fachbereich Bauen und Zentrale Dienste, Holstenstraße 42 - 48, 25560 Schenefeld, 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 Schenefeld zur Einsichtnahme bereitgehalten.

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.

Altlasten:

Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z. B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg unverzüglich zu unterrichten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.12.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom bis erfolgt.
2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen der öffentlichen Beratungen in der Gemeindevertretung durchgeführt worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis 01.11.2021 (einschließlich) während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amtes Schenefeld, Holstenstraße 42 - 48, 25560 Schenefeld nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom bis ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Einschränkung der Einsichtnahme der Planunterlagen mit Blick auf die Ausbreitung des Coronavirus verwiesen worden.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen, weil der Bebauungsplan nach § 13b BauGB Wohnnutzungen auf Außenbereichsflächen begründet. Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Zusätzlich ist der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen im Internet unter „www.amt-schenefeld.de (Rubrik: Bekanntmachungen Bauleitplanung sowie unsere Gemeinden/Reher/Bauleitplanung)“ eingestellt und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 08.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Reher,

(Siegel)

Bürgermeister

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 06.10.2022, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Itzehoe,

(Siegel)

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.12.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 08.12.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zu diesem Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.12.2022 gebilligt.

Reher,

(Siegel)

Bürgermeister

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

Reher,

(Siegel)

Bürgermeister

10. Der Beschluss der Bebauungsplansatzung durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde Reher 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 Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom bis 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 in Kraft getreten.

Reher,

(Siegel)

Bürgermeister

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Reher übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Reher über das Amt Schenefeld, Holstenstraße 42 - 48, 25560 Schenefeld kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 06.12.2021 (GVOBl. S. 1422) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.12.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Westerkamp“ der Gemeinde Reher für das Gebiet südlich Hauptstraße und östlich der Kreisstraße K 57 (Flur 3, Flurstück 35/1, Gemarkung Reher), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.