

SATZUNG DER GEMEINDE GROß KUMMERFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5

"zwischen Hauptstraße, Birkenallee, Schulstraße und Fasanenweg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO 2016) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet "zwischen Hauptstraße, Birkenallee, Schulstraße und Fasanenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 - in der zuletzt geänderten Fassung

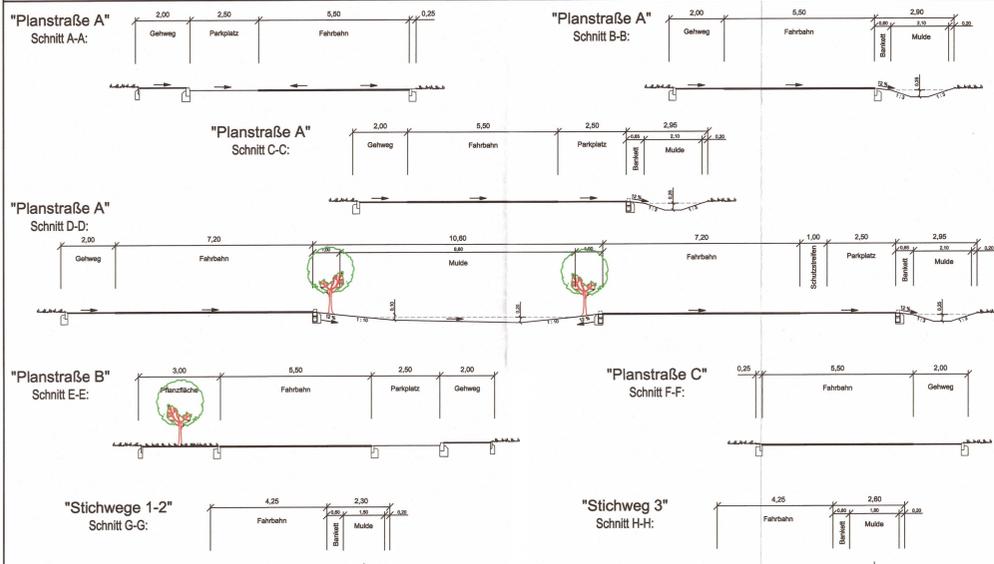
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5	§ 9 Abs. 7 BauGB
WA	1.1 Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ 0,25	1.2 Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
FH	Firsthöhe in Meter als Höchstgrenze der baulichen Anlage	
TH	Traufhöhe in Meter als Höchstgrenze der baulichen Anlage	
	1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig	§§ 22 und 23 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 16 BauNVO
	offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	1.3.1 Gestalterische Festsetzungen Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach	§ 9 Abs. 4 BauGB und § 84 Abs. 4 LBO 2016
25° - 45°	Dachneigung	
	1.6 Verkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenbegleitgrün	
	verkehrsberuhigter Bereich	
	Parkplätze öffentliche Parkflächen	
	geplante Zufahrten	
	1.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Abwasseranlagen	§ 9 Abs. 1.12 und 14, Abs. 6 BauGB
	Oberflächenwasserversickerung öffentlicher Flächen	
	1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
	Knickschutzstreifen	
	vorh. Baum zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25
	gepl. Baum anzupflanzen	
	gepl. Hecke anzupflanzen	
	vorh. Knick zu entfernen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche mit Angabe der Nutzungsberechtigten	§ 9 Abs. 1.21 und Abs. 6 BauGB
	1.15 Sonstige Planzeichen Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	vorh. Knick	§ 21.1 Abs. 4 LNatschG
	vorh. Überhälter	

Textliche Festsetzung - Teil B

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 127) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786).

- WA-Gebiete § 4 BauNVO, § 9 Abs. 1.1 BauGB**
Gemäß § 1 Abs. 6.1 Bau NVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr.1 und 3-5 BauNVO ausgeschlossen. Die allgemein zulässigen Arten oder Nutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 werden entsprechend § 1 Abs. 5 Bau NVO ausgeschlossen.
- Höhenlage § 9 Abs. 1.1 und Abs. 3 BauGB**
2.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlage, gemessen vom Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße bis Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, darf höchstens 0,20 m betragen.
2.2 Die Firsthöhe der baulichen Anlage darf maximal 8,5 m, gemessen von Oberkante Fertigfußboden, betragen.
2.3 Die Baugruben für die festgesetzte Traufhöhe sind auf die mittlere Fahrbahnhöhe bezogen; für die Grundstücke 26 - 31 ist dies die Planstraße B; für das Grundstück 32 die Planstraße C.
- Mindestgrundstücksgößen § 9 Abs. 1.3 BauGB**
Die Mindestgröße der Einzelhausgrundstücke wird mit 600 m² festgesetzt, die für Doppelhausgrundstücke mit 400 m² je Doppelhaushälfte.
- Maß der baulichen Nutzung § 19 Bau NVO, § 9 Abs. 1.1 BauGB**
Die zulässige GRZ darf für die Grundstücke 26 - 31 durch die Grundflächen der in Satz 1 Bau NVO § 19 Abs. 4 bezeichneten Anlagen bis höchstens 0,8 überschritten werden.
- Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1.6 BauGB**
Pro Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig, für Doppelhäuser ist je Haushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.
Für die Grundstücke 26 - 31 sind abweichend max. 4 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksteile § 9 Abs. 1.10 BauGB**
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksteile (Sichtdreiecke) ist jegliche Bebauung, die Errichtung von Einfriedungen und das Anpflanzen von Hecken und Strauchwerk von mehr als 70 cm Höhe unzulässig. Bewuchs ist ständig auf diese Höhe zurückzuschneiden.
- Zufahrten § 9 Abs. 20 BauGB**
Zugänge, Zufahrten und PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Kiesel, Koppelfester oder Rasengrünsteinen) herzustellen, um eine örtliche Versickerung zu gewährleisten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB**
8.1 Die planzeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Knickschutzstreifen" sind nur gärtnerisch zu nutzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
In diesen Flächen sind alle Nutzungen außer gärtnerischer Nutzung unzulässig. Gleiches gilt für die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und baulichen Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 und 2 LBO (2016).
8.2 Die planzeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind als klein-kronige heimische Laubbäume 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen und zu erhalten.
8.3 Die Straßenbegleitgrünflächen sind als Rasen- oder Strauchflächen anzulegen und zu erhalten.
8.4 Die festgesetzte Laubheckenpflanzung ist mit heimischen Laubgehölzen (Hainbuche, Rotbuche, Blaubuche) 2 x verpflanzt, i. Höhe 100 - 125 cm auszuführen und zu erhalten.
8.5 Pro Grundstück ist nach Wahl ein heimischer Laubbau als Klimaschutzbaum 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu setzen und dauerhaft zu erhalten.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
Zum Ausgleich für bebauungsbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft werden dem geplanten Wohngebiet sowie den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen die nachfolgend benannten Maßnahmen auf Flächen insgesamt zugeordnet:
a) Neuanlage von Knicks und Feldhecken als Ausgleich im Verhältnis 1 : 2 für 155 m Knickentfernung Flurstück 81/6.
- Garagen und Carports § 23 Abs. 5 Bau NVO / § 84 Abs. 8 LBO**
Garagen und Carports sind erst in einem Abstand von 5,0 m zu der davor liegenden Straßenbegrenzungslinie zulässig. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze vorzuhalten; die Plätze sind nur nebeneinander zulässig.
Für die Grundstücke 26 - 31 sind abweichend 1,5 Stellplätze pro Wohneinheiten vorzuhalten.
- Dächer § 84 Abs. 3 LBO 2016, § 9 Abs. 4 BauGB**
11.1 Für Garagen, Carports und untergeordnete Anbauten werden Flachdächer zugelassen.
11.2 Die festgesetzten Firsthöhen dürfen durch den Aufbau von Solar- und Photovoltaikanlagen nicht überschritten werden.

REGELPROFILE, M. 1 : 100



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **24.05.2018**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom **18.03.2019 bis 29.03.2019** erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am **28.03.2019** durchgeführt worden.
- 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 **11.02.2019** unterrichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am **09.07.2019** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom **13.08.2019 bis 13.09.2019** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang vom **05.08.2019 bis 13.09.2019** ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.großkummerfeld.de ins Internet eingestellt.
- Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **12.08.2019** von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.
Groß Kummerfeld, den **- 7. Okt. 2020**
Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
Neumünster, den **29.09.2020**
öffentl. best. Vermessungsingenieur
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **20.07.2020 bis 20.08.2020** während der Dienststunden folgendem Ziel: erneut öffentlich ausliegen.
(Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten).
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am **13.07.2020** durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
oder: Es wurde eine beschränkte Beteiligung nach § 4e Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **16.07.2020** als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Groß Kummerfeld, den **- 7. Okt. 2020**
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt und ist bekanntzugeben.
Groß Kummerfeld, den **- 7. Okt. 2020**
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die 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 **16.10.2020** bis **16.10.2020** 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 die Eröschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **16.10.2020** in Kraft getreten.
Groß Kummerfeld, den **16. Okt. 2020**
Bürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	vorh. Knick	§ 21.1 Abs. 4 LNatschG
	vorh. Überhälter	

2. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene Gebäude mit Hausnummer
	Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal
	Katasteramtliche Flurgrenze
	geplante Grundstücksgrenze
	Katasteramtliche Flurstücksnummer
	fortlaufende Nummer der Grundstücke
	Sichtdreieck
	vorh. Baum mit Angabe von Stamm- und Kronendurchmesser

