

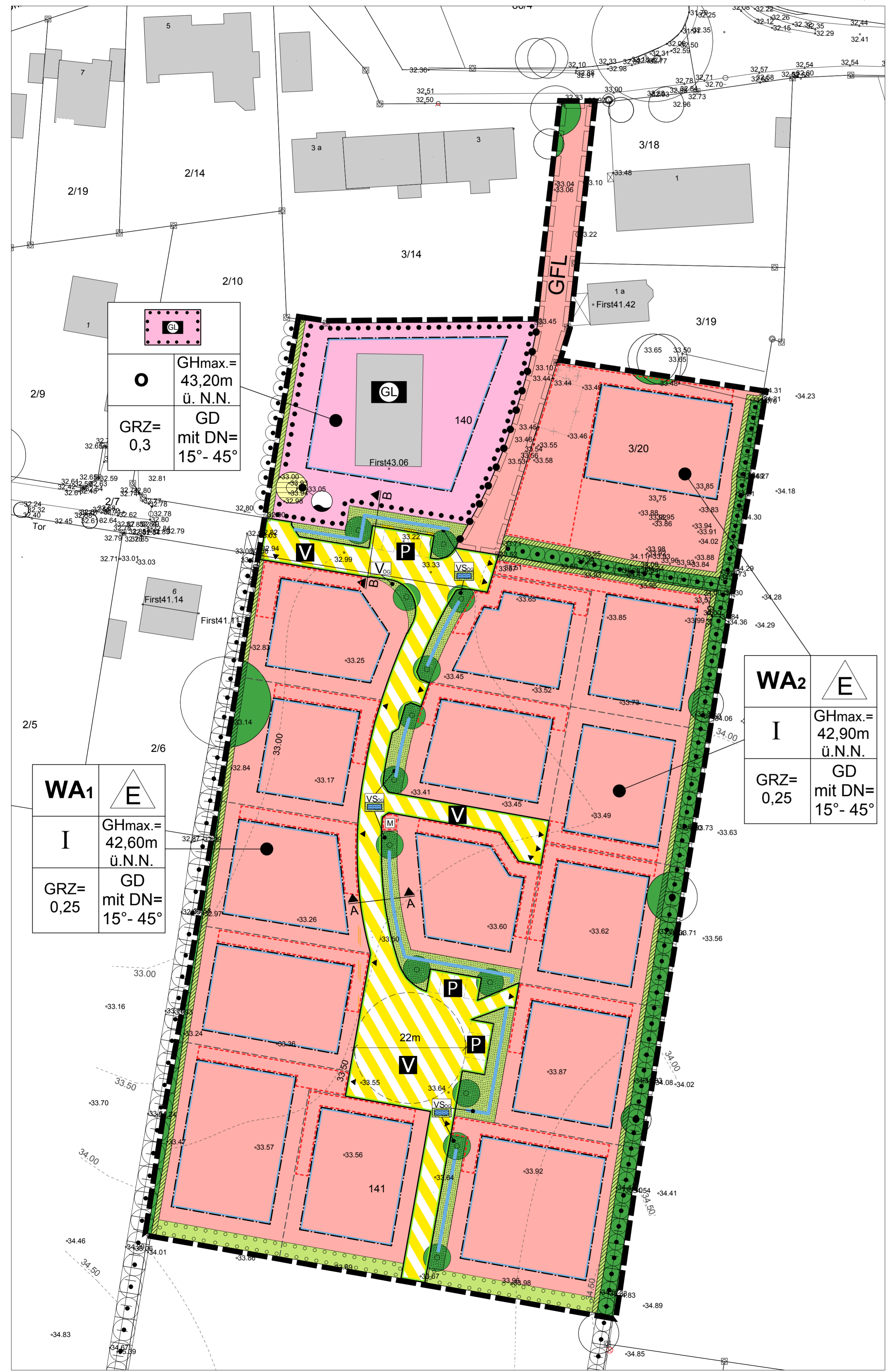
SATZUNG DER GEMEINDE NEVERSDORF, KREIS SEGEBERG ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4

Für das Gebiet "östlich der Straße Thorkoppel, südlich der Straße Uhlendörp, westlich der Straße Hofkrog und nordwestlich der Bebauung Kuhlenweg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.04.2014 folgende Satzung der Gemeinde Neversdorf über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4, für das Gebiet "östlich der Straße Thorkoppel, südlich der Straße Uhlendörp, westlich der Straße Hofkrog und nordwestlich der Bebauung Kuhlenweg", bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text, -Teil B-, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1 : 500



PLANZEICHNERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4	§ 9 Abs. 7 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO
GRZ 0,25		
I	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl, z.B. 0,25	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2-3, § 19 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2-3, § 20 BauGB
GHmax = 42,60m ü.N.N.	HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS Maximal zulässige Gebäudehöhe ü.N.N. z.B. 42,60 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2-3, § 19 BauGB
	BAUWEISE, BAUGRENZEN Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
o	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
GD mit DN = 15° - 45°	GEBAUDEGESTALTUNG Zulässige Dachneigung von z.B. 15° - 45°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
	EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN Flächen für den Gemeindebedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN Öffentliche Verwaltungen; hier: gemeindliches Lagergebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	VERKEHRSLÄCHEN Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) mit Begleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- bzw. Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNGEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
	Wasser; hier: Trinkwasserversorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche ÖG - öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche ÖG - öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Versicherungsmulde	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES Wasserfläche; hier: Versicherungsmulde	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 - Abs. 6 BauGB
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Baum; zu erhalten / Baum; zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Müllsammelplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Flurstücks 3/20, der Ver- und Entsorgungsträger der Gemeinde Neversdorf, sowie der Rettungsdienste (Notzufahrt) Grundnutzung: Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB
	Abgränzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Fläche die von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten ist, auch von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen. Nutzung: Knickschutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO
	2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB) schützenswerter Knick	§ 21 LNAaSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
	3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER schützenswerter Knick außerhalb des Geltungsbereiches	
	Flurstücksgrenze, vorhanden	
	Grundstücksgrenze, geplant	
	Flurstücksbezeichnung	
	Bebauung, vorhanden	
	Bebauung, künftig fortfallend	
	Höhenlinie, Lage ü. N.N.	
	Geländehöhepunkt vorhanden mit der Höhenangabe über N.N., z.B. 33,52	

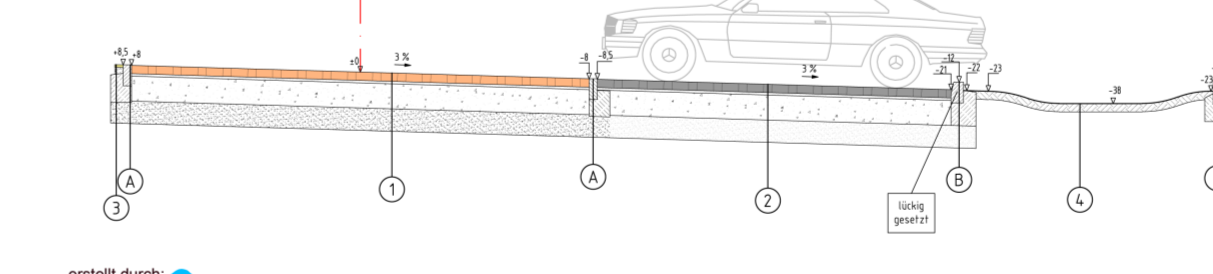
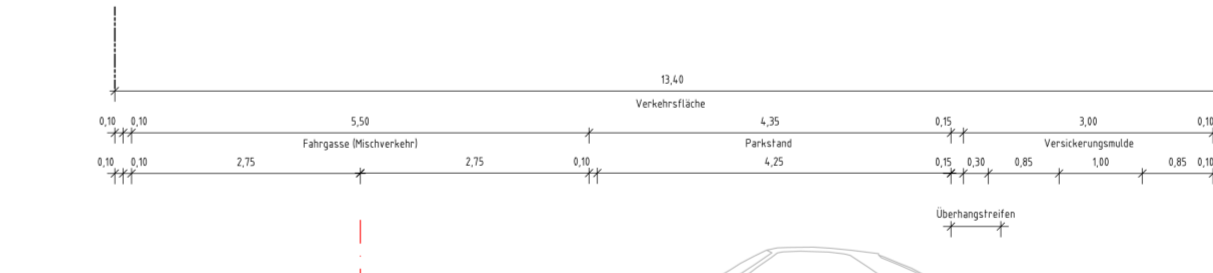
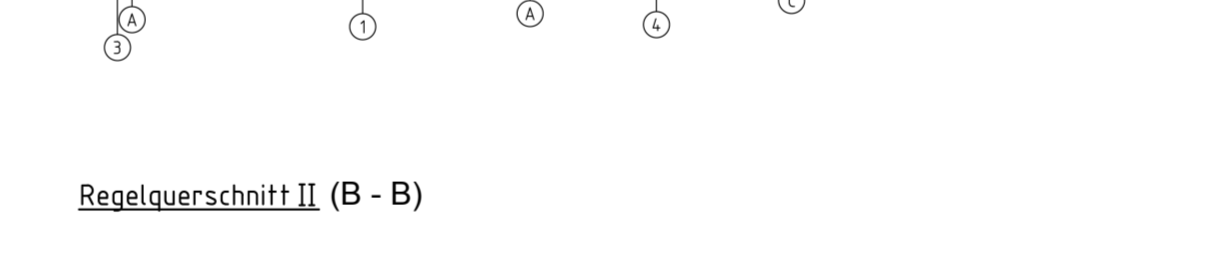
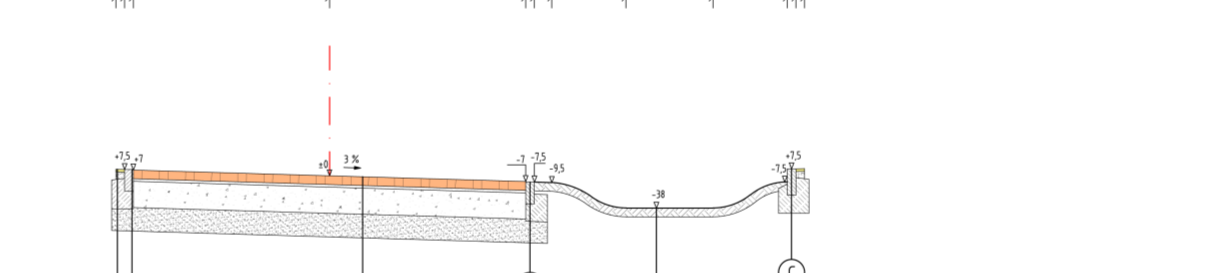
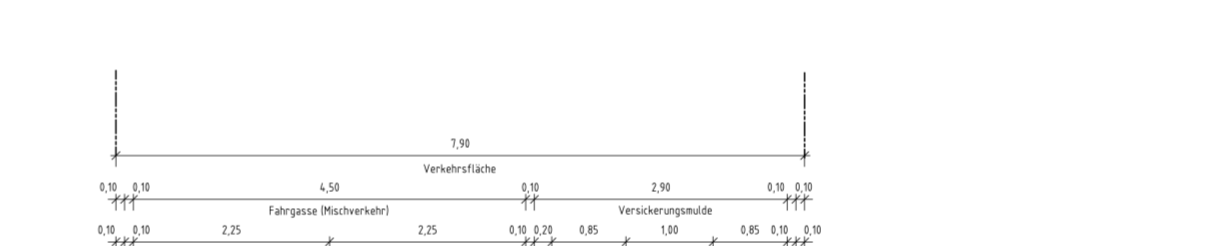
TEIL B: TEXT

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)**
 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA1 und WA2) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugruppe (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 Es sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO)**
 Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GHmax) werden gemessen über Normalnull (N.N.) bis zum höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten. Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um 1,00 m überschritten werden.
- Stoffelgeschosse sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.**
- Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
 4.1 Fassadenmaterial
 Blockflächenelemente sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
 4.2 Dachendeckungen:
 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA1 und WA2) und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (GL) sind nur nicht hochglänzende Dachendeckungen oder Dachendeckungsmaterialien für das Hauptgebäude oder Grundränder mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Dachendeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind wie beim Hauptgebäude oder als Grünränder (mit lebenden Pflanzen) herzustellen.
 4.3 Oberirdische Lagerbehälter:
 Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist auf den Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) und in der Fläche für den Gemeinbedarf nicht zulässig.
- Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)**
 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA1 und WA2) ist die zulässige Grundfläche von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen, Gemeinschaftsanlagen zulässig.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
 6.1 Bäume zu pflanzen zu erhalten
 Die in der Planzeichnung festgesetzten neuen Straßenbäume (mind. 13 Stück) sind als 3x v. Hochstämmen mit einem Stamm-Umfang von 16-18cm zu pflanzen, wobei ein mindestens 6,0m² große, offene wasserdurchlässige Baumscheibe herzustellen ist.
 Hinweis: Die zu pflanzenden Baumarten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.
 Die gekennzeichneten, markanten Einzelbäume sowie die dargestellten Überhälterbäume in den gesetzlich geschützten Knicks sind zu erhalten, abgibtige Bäume sind zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld dieses Baumbestandes und der geschützten Knicks sind die Schutzbestimmungen und Maßnahmen in den einschlägigen Vorschriften (DIN 18620 und Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-IP-A von 1989), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“) zu berücksichtigen.
 6.2 Erhaltung der gesetzlich geschützten Knicks
 Der gesetzlich geschützte Knickbestand am westlichen und östlichen Plangebietsrand sowie der südlich des Flurstücks 3/20 verlaufende Knick sind dauerhaft zu erhalten und vor einer Beschädigung sowie Störung zu bewahren. Entlang des Knicks ist ein mind. 1,00 m breiter Knickschutzstreifen (gemessen als Wallfuß) einzurichten. Intensive Gartenutzung, bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in diesem Schutzstreifen nicht zulässig.
 6.3 Anpflanzungsfläche für Bäume und Sträucher
 Am südlichen Rand des neuen Wohnquartiers ist als Abgränzung auf einem 3 m breiten Grünstreifen eine freiwachsende Hecke durchgängig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 3 Überhälterbäume im Bereich der Hecke zu pflanzen.
 Hinweis: Die zu pflanzenden Gehölzarten und Pflanzqualitäten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.
 Hinweise zur Grünordnung:
 1. Ausgleich zugunsten von Natur und Landschaft
 Die Eingriffe in den geschützten Knickbestand werden außerhalb des neuen Wohnquartiers kompensiert. Die genaue Lage des Ausgleichsknickes ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Darstellung ohne Normcharakter

ohne Maßstab

Regelquerschnitt I (A - A)



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgeht aufgrund der Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.12.2011. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.12.2011 durch Aushang in der Segeberger Zeitung mit Verweis auf die gemeindliche Internetseite.
2. Die inhaltliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 27.02.2012 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 04.09.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 30.01.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Die öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB hat in der Zeit vom 17.02.2014 bis 17.03.2014 während der Dienstzeiten stattgefunden. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgefragt werden können, am 18.02.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Neversdorf, den Siegel Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.02.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Neversdorf, den Siegel Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 22.04.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als folgt beschriftet:

Neumünster, den Siegel ÖvVI

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.04.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.04.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (öffentliche) Beschluss gebilligt.

Neversdorf, den Siegel Bürgermeister

12. (Ausfertigung) Der Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Neversdorf, den Siegel Bürgermeister

Neversdorf, den Siegel Bürgermeister

Übersichtsplan ohne Maßstab



SATZUNG DER GEMEINDE NEVERSDORF, KREIS SE ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4

Für das Gebiet "östlich der Straße Thorkoppel, südlich der Straße Uhlendörp, westlich der Straße Hofkrog und nordwestlich der Bebauung Kuhlenweg"

Beauftragte: 17.01.2014, 03.02.2014, 21.03.2014



ART DES VERFAHRENS	REGEL	VORHABEN UND ERSCHEINEN	EINFACHER BEBAUUNGSPLAN (§ 22 BauGB)	VERFAHREN	BESCHLUSSNOTES VERFAHREN (B-PLANE)
STAND DES VERFAHRENS	■ § 1(1) BauGB	■ § 1(4) BauGB	■ § 4(2) BauGB	■ § 3(2) BauGB	■ § 1(1) BauGB