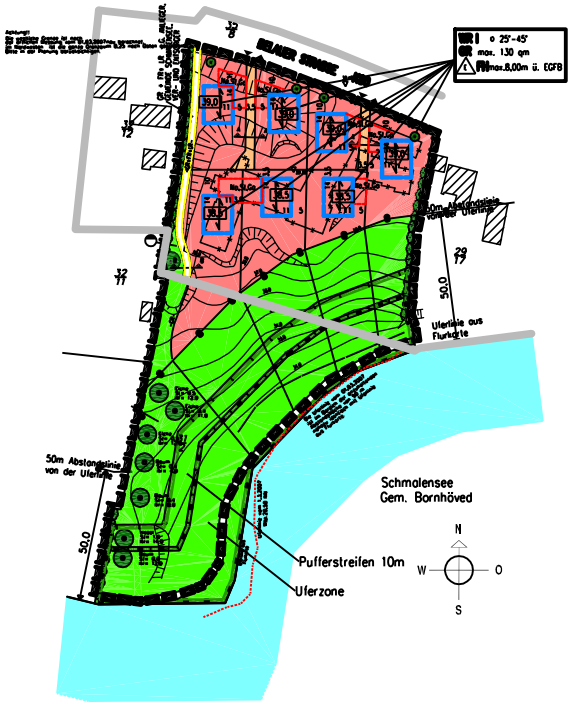
SATZUNG DER GEMEINDE SCHMALENSEE FÜR DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR.5 "EHEMALIGES MÜTTERGENESUNGSHEIM BELAUER STRAßE 41"

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), GEÄNDERT 21.06.2005 (BGBl. I.S. 1818 m.W.v. 01.07.2006) SOWIE NACH § 82 DER LANDESBAUORDNUNG VOM 10.01.2000 (GVOBl. SCHL.-H. S. 86) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE RATSVERSAMMLUNG AM FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 FÜR DAS GEBIET:

- "EHEMALIGES MÜTTERGENESUNGSHEIM BELAUER STRABE 41"-

BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) ERLASSEN.

PLANZEICHNUNG TEIL - A - M 1 : 1000



STRASSENPROFIL SCHNITT A-A

LEUCHTEN 2 STÜCK JE ERSCHLIESSUNGSWEG

3.50

PRIVATE ERSCHLIESSUNGSWEGE (WASSERDURCHLÄSSIG)

WEGEPROFIL SCHNITT B-B

2.50

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER GEMEINDE SCHMALENSEE, DER ANLIEGER, DER VER- UND ENTSORGER (WANDERWEG)

Die angegebenen Maße sind gemessen bzw. gerechnet. Es sind KEINE Angaben aus den Nachweisen des Liegenschaftskatasters.

C. de Vries ÖbVI
Nachtredder 32
24537 Neumünster
Tel : 04321/15515
Fax : 04321/13430
E-Mail: CVries@aol.com
www.vermessung-devries.de

Gemarkung: Schmalensee
Flur: 1
Maßstab: 1:1000
Ges.Bu.Nr.: 10551LP
Stand: 30.03.2006
Bearbeiter: Jankowicz
Tel: 04321-9120-24

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.) FESTSETZUNGEN — RECHTSGRUNDLAGE

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES B-PLANES — § 9 (7) BauGB
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) BauGB und DURCHFÜHRUNGSVERTRAG
- WR — REINES WOHNGEBIET — § 3 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) BauGB
- I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE — § 18 BauNVO
- max.130qm GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMASZ — § 9 (1) 1 BauGB,§ 19 BauNVO
- 37,0 — OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS (EGFB) BEZOGEN AUF NN, ± 25 cm ABWEICHUNG ZULÄSSIG — § 18 (1) BauNVO
- max.8,00 m — MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE — § 18 (1) BauNVO
- BAUWEISE — § 9 (1) 2 BauGB
- o — OFFENE BAUWEISE — § 22 (1) BauNVO
- EINZELHÄUSER ZULÄSSIG — § 22 (2) BauNVO
- BAUGRENZE — § 22 (2) BauNVO
- VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 (1) 11 BauGB
- BEGRENZUNG DES ÖFFENTLICHEN VERKEHRSRAUMES — § 9 (1) 11 BauGB
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (HIER : PRIVATE ERSCHLIESSUNGSWEGE) — § 9 (1) 11 BauGB
- EIN- UND AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE PRIVATEN ERSCHLIESSUNGSWEGE — § 9 (1) 11 BauGB
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MABNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MABNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 (1) 20,25 und (6) BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MABNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (PUFFERSTREIFEN GEM. UMWELTBERICHT)) — § 9 (1) 20 und (6) BauGB
- BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN — § 9 (1) 25 BauGB
- ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME (SIEHE TEXT TEIL -B- ZIFF. 5.1, 5.2) — § 9 (1) 25a BauGB
- ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME — § 9 (1) 25b BauGB
- ZU ERHALTENDE KNICKS (WILDWACHSEND) — § 9 (1) 25b BauGB
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT — § 9 (1) 16 BauGB
- WASSERFLÄCHEN — § 9 (1) 16 BauGB
- GRÜNFLÄCHEN — § 9 (1) 15 BauGB
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN — § 9 (1) 15 BauGB
- No,St,Ga — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (No), STELLPLÄTZE (St) UND GARAGEN (Ga) — § 9 (1) 4 BauGB
- GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER GEMEINDE SCHMALENSEE, DER ANLIEGER, DER VER- UND ENTSORGER — § 9 (1) 21 und (6)BauGB
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN — § 9 (1) 12 BauGB
- SCHMUTZWASSERPUMPE/HEBEANLAGE — § 9 (1) 12 BauGB

2.) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- SCHUTZZONE FÜR UFER "UFERBIOTOP" — § 9 (6) BauGB § 25 LNatSchG
- GEWÄSSER- UND ERHOLUNGSSCHUTZSTREIFEN VON 50m — §9 (6) BauGB § 26 LNatSchG

3.) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- VORH. GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- IN AUSSICHT GENOMMENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- 17/48 — VORHANDENE FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
- VORH. BAULICHE ANLAGEN
- ABBRUCH VORH. BAULICHER ANLAGEN
- 31.0 — HÖHE ÜBER NN (AN DER UNTEREN SPITZE DER MARKIERUNG)
- FIRSTRICHTUNG
- GRENZE INNENBEREICHSSATZUNG

TEXT TEIL - B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ES GILT DIE BauNVO IN DER FASSUNG VOM 23. JANUAR 1990 (BGBl I. S. 132)
SOWIE DER DURCHFÜHRUNGSVERTRAG VOM

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB IN VERBINDUNG MIT §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 IN DEM IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTEN WR-GEBIET SIND DIE AUSNAHMEN GEM. § 3 Abs. 3 Ziff. 1 +2 BauNVO NICHT ZULÄSSIG

1.2 JE EINZELHAUS SIND MAX. ZWEI WOHNUNGEN ZULÄSSIG.

2. FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

2.1 HÖHENLAGE
DIE VORGESEHENEN ERDGESCHOSS-FUSSBODENHÖHEN (EGFB), BEZOGEN AUF NN, SIND ± 25 cm EINZUHALTEN.
-RECHTSGRUNDLAGE: § 9 Abs. 2 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 18 (2) BauNVO

2.2 DIE MAX. FIRSTHÖHE BETRÄGT 8,00 m ÜBER ERDGESCHOSSFUSSBODEN (EGFB).

3. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 92 Abs. 1 LBO)

3.1 AUSSENWANDGESTALTUNG
DIE AUSSENWÄNDE DER WOHNGEBÄUDE EINSCHL. GARAGEN SIND MIT ROTER/BRAUNER ZIEGELVERBLENDUNG ODER WEISSEM STRUKTURPUTZ AUSZUFÜHREN. UNTERGEORDNETE BAUTEILE (<30%) DER AUSSENWANDFLÄCHEN SIND IN ANDEREN MATERIALIEN ZULÄSSIG. DIE WAHLWEISE IN ANTEILEN METALL ODER HOLZ ENTHALTEN KÖNNEN.
-RECHTSGRUNDLAGE: § 92 Abs. 1 LBO IN VERBINDUNG MIT § 9 (4) BauGB-

3.2 DACHEINDECKUNG
FÜR DIE EINDECKUNG DER DÄCHER MIT DACHNEIGUNGEN >25°-45° SIND ROTE/BRAUNE DACHPFANNEN/DACHZIEGEL ZU VERWENDEN.
HOCHGLÄNZENDE MATERIALIEN SIND UNZULÄSSIG.
DIE EINZELGRÖSSE DER PFANNEN DARF MAX. 0,20qm BETRAGEN.
DÄCHER MIT DACHNEIGUNGEN VON 0°-15° (NEBENANLAGEN) SIND ALS GRÜNDACH HERZUSTELLEN
SOLARANLAGEN BIS 50% DER DACHFLÄCHE SIND ZULÄSSIG.
-RECHTSGRUNDLAGE: § 92 Abs. 1 LBO IN VERBINDUNG MIT § 9 (4) BauGB-

3.3 EINFRIEDUNGEN
BEI DEN GRUNDSTÜCKEN DES WR-GEBIETES ZUR "BELAUER STRASSE" HIN IST EINE EINFRIEDUNG ALS LEBENDE HECKE
-Acer compestre (Feldahorn)
-Carpinus betulus (Hainbuche)
-Fagus sylvatica (Rotbuche)
-Taxus baccata (Eibe)
ODER NATURSTEINMAUER ALS BEPFLANZTE FINDLINGSMAUER (KEINE ZÄUNE) BIS ZU EINER MAXIMALHÖHE VON 1,00m ZULÄSSIG.
ZWISCHEN BAUGRUNDSTÜCKEN SIND KEINE ZÄUNE ZULÄSSIG.
-RECHTSGRUNDLAGE: § 92 Abs. 2 LBO-

4. GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 14 Abs. 1 BauNVO IN VERBINDUNG MIT § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 DIE GRUNDFLÄCHEN DER NEBENANLAGEN (No), STELLPLÄTZE (St), ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS) UND GARAGEN (Ga) DÜRFEN PRO BAUGRUNDSTÜCK ZUSAMMEN 50 qm NICHT ÜBERSCHREITEN.

4.2 NEBENANLAGEN (No), STELLPLÄTZE (St), ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS) UND GARAGEN (Ga) SIND NUR INNERHALB DER VORGESEHENEN FLÄCHEN ZULÄSSIG.

4.3 DIE GESTALTUNG VON GARAGEN UND NEBENANLAGEN MUSS DEM HAUPTGEBÄUDE (SIEHE 3.1 UND 3.2) ANGEGLICHEN WERDEN.

5. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 PFLANZGEBOT BAUM- UND GEHÖLZPFLANZUNGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN SIND JE 2 STÜCK GEHÖLZE (PFLANZQUALITÄT HST./STB., mind. 3xv.)
-Acer compestre (Feldahorn)
-Acer pseudo-platanus (Bergahorn)
-Alnus glutinosa (Schwarzerle)
-Carpinus betulus (Hainbuche)
-Prunus avium (Vogelkirsche)
-Prunus padus (Trauben-Kirsche)
-Quercus robur (Stieleiche)
-Salix alba (Silber-Weide)
-Salix caprea (Sal-Weide)
ZU PFLANZEN UND ZU UNTERHALTEN.
ALTERNATIV SIND OBSTBÄUME ZULÄSSIG.

5.2 BÄUME ZU PFLANZEN / ZU ERHALTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB) DIE GEKENNZEICHNETEN, MARKANTEN (VORHANDENEN) EINZELBÄUME SOWIE DIE NEUZUPFLANZENDEN BÄUME/GEHÖLZE GEM. 5.1-5.4 SIND DAUERHAFT ZU ERHALTEN. ABGÄNGIGE BÄUME SIND ZU ERSETZEN. BEI BAUMASSNAHMEN SIND DIE EINZELBÄUME WIRKSAM DURCH DIE IN DER DIN 18920 SOWIE IN DEN RICHTLINIEN FÜR DIE ANLAGE VON STRASSEN (RAS-LP VON 1999) TEIL LANDSCHAFTSPFLEGE, ABSCHNITT 4, "SCHUTZ VON BÄUMEN, VEGETATIONSBESTÄNDEN UND TIEREN BEI BAUMASSNAHMEN" AUFGEFÜHRTEN MASSNAHMEN ZU SCHÜTZEN.

5.3 UFERSCHUTZ (SCHMALENSEE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB IN VERBINDUNG MIT §26 LNatSchG) DIE GEWÄSSER SIND DAUERHAFT NATURNAH ZU ERHALTEN UND MIT EINER NATURBELASSENEN SCHUTZZONE (50m) ZU VERSEHEN. INSBESONDERE SIND STÖRUNGEN UND ABLAGERUNGEN JEGLICHER ART UNZULÄSSIG UND DIE SCHUTZZONEN SIND VON GENEHMIGUNGSFREIEN ANLAGEN SOWIE VERSIEGELUNGEN FREIZUHALTEN.
DER 10m BREITE PUFFERSTREIFEN IST MIT EINER MIND. 1m HOHEN EINZÄUNUNG ZU VERSEHEN (SIEHE UMWELTBERICHT/BEGRÜNDUNG).

5.4 IM PLANGEBIET IST DER EINSATZ VON CHEMISCHEN PFLANZENSCHUTZMITTELN, TAUSALZEN UND TAUSALZHALTIGEN MITTELN UNZULÄSSIG.

6. RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 DAS NIEDERSCHLAGSWASSER IST IM PLANGEBIET ZURÜCKZUHALTEN UND DURCH VERSICKERUNGEN DEM UNTERGRUND ZURÜCKZUFÜHREN

6.2 AUF DEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN SIND DIE STELLPLÄTZE UND LAGERFLÄCHEN WASSERDURCHLÄSSIG HERZUSTELLEN (MAX. VERSIEGELUNGSANTEIL: 75%), UM DEN EINGRIFF IN DEN BODEN- UND WASSERHAUSHALT ZU MINDERN. DIESE VORAUSSETZUNGEN ERFÜLLEN BELÄGE WIE z.B. RASENGITTERSTEINE, WASSERGEBUNDENE DECKE UND MIT BREITEN FUGEN VERLEGTES PFLASTER

6.3 DIE ZUKÜNFTIGEN PRIVATEN ERSCHLIESSUNGSWEGE SIND AUS BODENSCHUTZGRÜNDEN WASSERDURCHLÄSSIG ZU BEFESTIGEN.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFGESTELLT AUFGRUND DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DER GEMEINDEVERTRETUNG AM 14. DEZEMBER 2006.
DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES
IST DURCH VERÖFFENTLICHUNG IN AM ERFOLGT.

SCHMALENSEE, DEN
BÜRGERMEISTER

DIE FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG NACH § 3 (1) SATZ 1 BauGB WURDE AM 22. FEBRUAR 2007 DURCHGEFÜHRT.

SCHMALENSEE, DEN
BÜRGERMEISTER

DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SIND MIT SCHREIBEN VOM 15. MÄRZ 2007 UNTERRICHTET UND ZUR ÄUßERUNG AUFGEFORDERT WORDEN.

SCHMALENSEE, DEN
BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT AM 2007 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN UND ZUR AUSLEGUNG BESTIMMT.

SCHMALENSEE, DEN
BÜRGERMEISTER

DIE VON DER PLANUNG BERÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SIND MIT SCHREIBEN VOM 11. MAI 2007 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT WORDEN.

SCHMALENSEE, DEN
BÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), DIE BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT SOWIE DER GRÜNORDNERISCHE FACHBEITRAG HABEN IN DER ZEIT VOM BIS ZUM ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEN HINWEIS, DASS BEDENKEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGEFRIST VON JEDERMANN SCHRIFTLICH ODER ZU PROTOKOLL GELTEND GEMACHT WERDEN KÖNNEN, AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

SCHMALENSEE, DEN
BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER ÖFFENTLICHEN AUSLAGE SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

SCHMALENSEE, DEN
BÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES IST NACH DER 1. ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEÄNDERT WORDEN. DER ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A)UND DEM TEXT (TEIL B), DIE BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT SOWIE DER GRÜNORDNERISCHE FACHBEITRAG HABEN IN DER ZEIT VOM BIS ZUM WÄHREND DER ÖFFNUNGSZEITEN ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE MIT DEM HINWEIS, DASS ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGEFRIST VON ALLEN INTERESSIERTEN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT GELTEND GEMACHT WERDEN KÖNNEN, AM DURCH ORTSÜBLICHE VERÖFFENTLICHUNG BEKANNTGEMACHT.
ES WURDE ERNEUT MIT SCHREIBEN VOM EINE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHE BELANGE DURCHGEFÜHRT.

SCHMALENSEE, DEN
BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT AM DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER ZWEITEN ÖFFENTLICHEN AUSLAGE SOWIE DIE NEUEN STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

SCHMALENSEE, DEN
BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) AM ALS SATZUNG BESCHLOSSEN UND DIE BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND DEM GRÜNORDNERISCHEN FACHBEITRAG DURCH (EINFACHEN) BESCHLUSS GEBILLIGT.

SCHMALENSEE, DEN
BÜRGERMEISTER

DER KATASTERMÄßIGE BESTAND WURDE AM SOWIE DIE GEOMETRISCHEN FESTLEGUNGEN DER NEUEN STÄDTEBAULICHEN PLANUNG WERDEN ALS RICHTIG BESCHEINIGT.

, DEN
ÖFFENTL. BEST. VERM.- ING.

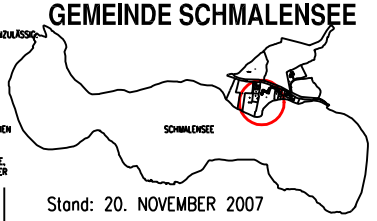
DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT UND IST BEKANNT ZUMACHEN.

SCHMALENSEE, DEN
BÜRGERMEISTER

DER VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN SOWIE DIE STELLE, BEI DER DER PLAN AUF DAUER WÄHREND DER ÖFFNUNGSZEITEN VON ALLEN INTERESSIERTEN EINGESEHEN WERDEN KANN UND ÜBER DEN INHALT AUSKUNFT ZU ERHALTEN IST, WURDEN AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
IN DER BEKANNTMACHUNG IST AUF DIE MÖGLICHKEIT, EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN UND VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG EINSCHLIEßLICH DER SICH ERGEBENEN RECHTSFOLGEN (§215 Abs. 2 BauGB) SOWIE AUF DIE MÖGLICHKEIT, ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE 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.

SCHMALENSEE, DEN
BÜRGERMEISTER

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 5 GEMEINDE SCHMALENSEE



Stand: 20. NOVEMBER 2007