

Satzung der Gemeinde Herzhorn über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet südwestlich der Straße Reichenreihe, gegenüber den Grundstücken Reichenreihe Nr. 32 bis 56

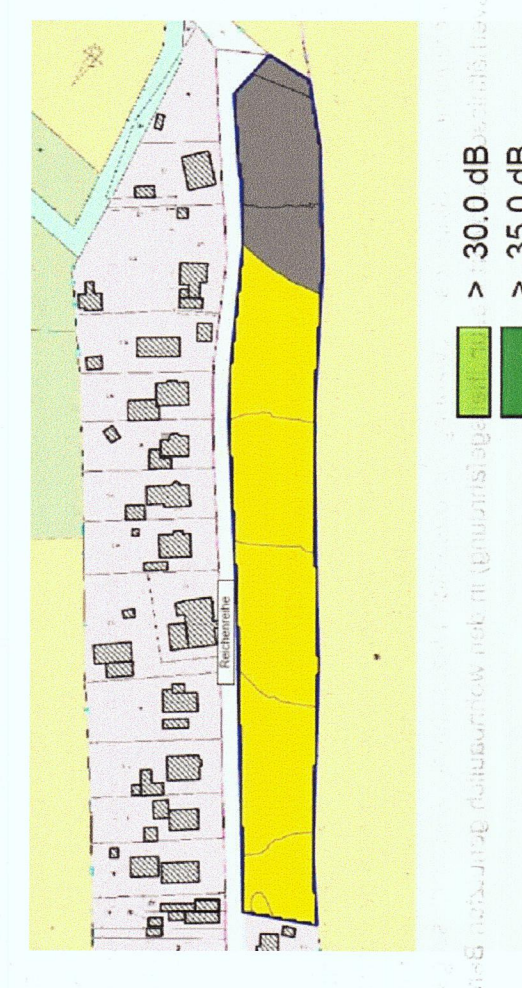
TEIL A: PLANZEICHNUNG



- Es gilt die BauNVO 2017.
- ### PLANZEICHENERKLÄRUNG
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
WA § 4 BauNVO
 Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**
 0,3 Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 = 6,50 m maximale Traufhöhe in Metern
 = 9,00 m maximale Firsthöhe in Metern
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
 Baugrenze
 offene Bauweise
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 7
- Darstellungen ohne Normcharakter § 4 Abs. 7 BauGB**
 vorhandene Gebäude
 vorhandene Flurstücksgrenze
 empfohlene Grundstücksgrenzen
 Flurstücksbezeichnung
 Bemessung in Metern
 Böschung
 Fluggrenze
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB**
 Anpflanzung, Baum § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 Erhaltung, Baum § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 1.1 Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)
 Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.
- Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)
 Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO mit Ausnahme von Müllbehälterboxen müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 2.1 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl - GRZ - Gesamtversiegelungsgrad (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ = 0,275) um bis zu ca. 50 %, bis zu einer max. zulässigen GRZ von 0,4 für versiegelte sonstige Grundstücksflächen (u.a. Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen) ist zulässig.
- Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO) und Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Die zeichnerisch festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante der fertiggestellten Verkehrsfläche in der Mitte der zukünftigen zugehörigen Grundstückszufahrten des jeweiligen Grundstücks.
 Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhe zugunsten untergeordneter Anlagen wie Schornsteine, Antennen oder Lüftungsanlagen bis zu 1,0 m ist zulässig.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Die Anzahl der max. zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf eine Wohnung beschränkt.
- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Grundstückszufahrten sind nur in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die einzelne Grundstückszufahrt eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten darf.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§) Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Im gesamten Pflanzungsbereich sind die Grundrisse der Wohngebäude so zu gestalten, dass notwendige Fenster von schutzbedürftigen Schlaf- und Kinderzimmern nach Nordosten orientiert werden. Falls das nicht möglich ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Dimensionierung ist nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgaben Januar 2018) vorzunehmen. Die nächtlichen Beurteilungspegel L_n können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel nachts ergibt sich aus dem Beurteilungspegel nachts zuzüglich 13dB(A). Zu den passiven Schallschutzmaßnahmen zählen auch entsprechend schallgedämmte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer.
 Im Fall von Einzelnachweisen kann von den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen abgewichen werden. Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgaben Januar 2018, erhältlich bei der Beuth Verlag GmbH) zu führen.



- Landwirtschaftliche Emissionen im angrenzenden Außenbereich
 Auf die Belange der ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzungen im angrenzenden Außenbereich muss aufgrund der Lage der Siedlungsflächen Rücksicht genommen werden, insoweit sind landwirtschaftliche Immissionen (hierzu zählen durch landwirtschaftliche Maschinen, Ställe, Gerüche, Immissionen aufgrund von Feldberegung) im Sinne der Abwägung als ersichtlich hinzunehmen, soweit diese gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Stichwort Gesundheitsgefährdung) in den wohnbaulich genutzten Bereichen nicht gefährden.
- Bauverkehr
 Der Bauverkehr soll ausschließlich über die Landesstraße L168 geführt werden.
- Leitungsschutz
 Wenn im Zuge der Erschließung des Gebietes Versorgungsleitungen verlegt werden, sind diese im Bereich von zukünftigen Baumstandorten (in den Vorgärten) mit einem Leitungsschutz (Wurzelsfänger) zu versehen.
- Präambel
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 64 der Landesbauordnung wird nach Beschluss durch den Gemeinderat Herzhorn am 15.12.2021 ein Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet südwestlich der Straße Reichenreihe, gegenüber den Grundstücken Reichenreihe 32 - 56, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
- Verfahrensvermerke
 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Holsteiner Allgemeinen“ am 22.02.2020 erfolgt.
 2. Auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurde nach § 13b Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.
 3. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.12.2019 wurde nach § 13b Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen.
 4. Die Gemeindevertretung hat am 06.05.2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Planungsrichtlinienverordnung (PlanRiG) in der Fassung vom 01.07.2021 bis einschließlich 04.08.2021 unter <https://www.amt-horst-herzhorn.de/seite/324771/haubeplanung.html> im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben diese Unterlagen während des vorgenannten Zeitraums montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und donnerstags von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 PlanRiG öffentlich ausliegen.
 Die Veröffentlichung im Internet sowie die ergänzende Auslegung wurde mit dem Hinweis dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 23.06.2021 in der „Holsteiner Allgemeinen“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde ebenfalls unter <https://www.amt-horst-herzhorn.de/seite/324771/haubeplanung.html> ins Internet eingestellt.
 6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Artenschutzrechtliche Regelungen
 Folgende Zeiträume sind zu beachten:
 • Unvermeidbare Fällung von Gehölzen und Beseitigung des Grabenbewuchses nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02.
 • Räumung der Baufelder für Erschließungsmaßnahmen nur im Zeitraum von 15.08. bis zum 28./29.02. bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach vorheriger Kontrolle auf Besatz mit Brutvögeln durch einen Sachverständigen und durch ggf. notwendige Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Flatterband).
- Sonstige Maßnahmen
 Öffentliche und private Außenbepflanzungen sind nur mit nach unten gerichtetem, insektenfreundlichem Licht ohne UV-Anteil (z.B. LED < 2.700 Kelvin) vorzunehmen.

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäudesitzungsunterlagen erhalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
 Izhoe, den 13.02.2022
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.12.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 15.12.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
 Herzhorn, den 03. MRZ. 2022
 Bürgermeister
- Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekanntzumachen.
 Herzhorn, den 03. MRZ. 2022
 Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 7 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde ist die Stelle bei der die Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt wurden am 13. MAI 2022 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Verzerrung 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 das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 74 BauGB) hingewiesen. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 S. 2 BauGB wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 13. MAI 2022 in Kraft getreten.
 Herzhorn, den 13. MAI 2022
 Bürgermeister



Satzung der Gemeinde Herzhorn über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet südwestlich der Straße Reichenreihe, gegenüber den Grundstücken Reichenreihe Nr. 32 bis 56

MASSSTAB: 1 : 1.000
 SATZUNG
 DEZEMBER 2021

STADT RAUM PLAN
 Bernd Schumann Wilmersr. 8 25524 Izhoe
 Tab.: 04821-7796421
 Fax.: 04821-7796422
 Mail: stadtplanung@gmz.de