

Gemeinde Kollmar Bebauungsplan Nr. 13 "nördlich der Schulstraße"

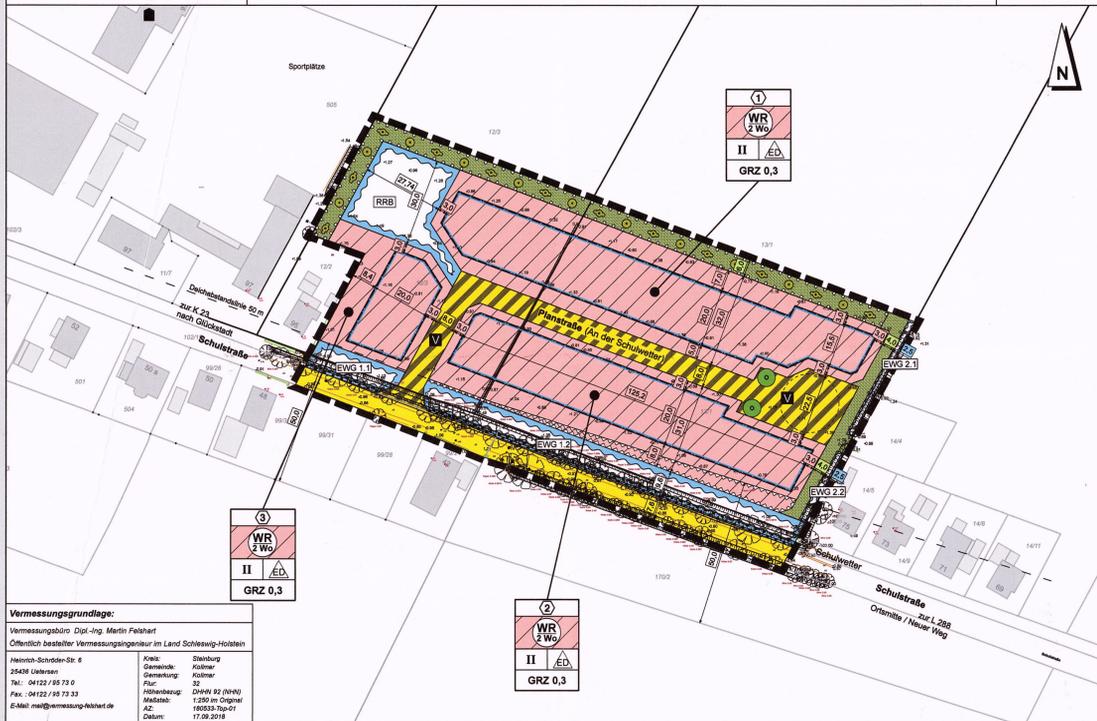
Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Stand November 2019

Planzeichnung (Teil A)

0 20 40 60 80 100 m

M 1:1.000



Vermessungsgrundlage:
 Vermessungsamt: Dipl.-Ing. Martin Felshart
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur im Land Schleswig-Holstein
 Heintich-Schöde-Str. 4
 25438 Uetersen
 Tel.: 04122/167 23
 Fax: 04122/167 23
 E-Mail: mail@vermessungsamt.de

Karte: Stadtung
Gemeinde: Kollmar
Gepl. Nr.: 13
Flur: 32
Höhenangabe: D-491 92 (70/90)
Maßstab: 1:250 im Original
AZ: 195/53 Topo 01
Datum: 17.09.2018

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I. Städtebauliche Festsetzungen

1.1 Nutzungseinschränkungen in den WR-Gebieten

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
 In dem nach § 3 BauNVO festgesetzten reinen Wohngebieten sind die sonst nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 als Ausnahmen zulässigen Nutzungen auch als Ausnahme nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhe

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

1.2.1 Gebäudehöhe

Für die Gebäude in den Wohngebieten wird festgesetzt, dass die Höhe der baulichen Anlagen, bestimmt durch die Firsthöhe, maximal 9,50 m betragen darf. Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Mitte (Fahrbahn) der öffentlichen Verkehrsfläche.

1.2.2 II. Vollgeschoss oder Dachgeschoss unter Dachschräge

Beim Bau eines 2. Vollgeschosses oder eines Dachgeschosses ist dieses nur unter einer Dachschräge von mindestens 35° zulässig.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den nach § 3 BauNVO festgesetzten Wohngebieten sind in den Wohngebäuden je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig, bei dem Bau von Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte der Bau von nur 1 Wohnung zulässig.

1.4 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Pro Grundstück ist maximal eine Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) zulässig. Pro Grundstück beträgt die maximal zulässige Breite der Zufahrten zu den Grundstücken 4,50 m.

II. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO S-H

2.1 Dachneigungen

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO S-H

Für die Gebäude in den Wohngebieten wird festgesetzt, dass die Neigung des Hauptdaches, bzw. der Hauptdächer mindestens 15° betragen muss. Diese Festsetzung gilt nicht für Dächer von Vorbauten, Erkern, Dachgauben oder baulichen Nebenanlagen. Bei dem Bau eines 2. Vollgeschosses oder eines Dachgeschosses ist dieses nur zulässig unter einer Dachschräge von mindestens 35°.

2.2 Dachmaterialien

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

Für die Gebäude in den Wohngebieten wird festgesetzt, dass für das Hauptdach, bzw. die Hauptdächer nur Betondachsteine und Tondachziegel zulässig sind. Diese Festsetzung gilt nicht für bauliche Nebenanlagen, Garagen und Carports.

2.3 Farbe der Dächer

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

Für die Dächer der Gebäude sind ausschließlich Dachpfannen der Farben Rot, Rotbraun oder Mischungen dieser und Anthrazit zu verwenden.

2.4 Terrassenüberdachungen und Wintergärten

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

Terrassenüberdachungen und Wintergärten können abweichend von den Festsetzungen der Nr. 2.1 bis 2.3 ausgeführt werden.

2.5 Außenwandmaterialien

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

(1) Für die Fassaden der Gebäude in den Wohngebieten ist ausschließlich roter oder rotbrauner Ziegel oder die Verwendung von hellem Putz oder Mischungen der genannten Materialien zulässig. Im Baufeld 1 ist zusätzlich die Verwendung von Holz als Außenmaterial zulässig. Als Ausnahme ist es zulässig in den Baufeldern 2 und 3 Fassadenverkleidung in Holz oder Holzfachwerk vorzunehmen, wenn der Holzanteil der Gesamtfassade maximal 20 v.H. beträgt.
 (2) Die Außenwände von Wintergärten können abweichend vom Absatz 1 ausgeführt werden.

2.6 Einfriedungen

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

Als Einfriedung der Grundstücke zur Straße und zu den Nachbargrundstücken sind Zäune aus Holz oder Metall sowie Laubholzhecken und Steinwälle zulässig. Steinwälle dürfen eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Alle anderen Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Der Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen ist die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Mitte (Fahrbahn) der öffentlichen Verkehrsfläche. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist für Laubholzhecken ein Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

III. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Erhalt von Bäumen

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

Innerhalb des Plangebietes werden flächenmäßig die Korbweiden nördlich und südlich der Schulstraße zum Erhalt festgesetzt. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle durch einen argleichen Laubbaum, Hochstamm, 3 x v., aus extraweitem Stand, mit Drahtballierung, STU mind. 16/18 cm zu ersetzen.

3.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

3.2.1 Baumpflanzungen im Straßenraum

Innerhalb der Verkehrsfläche der Planstraße sind mindestens fünf klein- bis mittelkronige Laubbäume mit Mindeststammumfang STU 14/16 zu pflanzen. Hinweis: Die in der Begründung enthaltene Artenliste 1 ist eine Pflanzempfehlung.

3.2.2 Nördliche Eingrünung des Plangebietes

Im Norden/Nordosten des Baufeldes Nr. 1 ist auf 6,0 m Breite eine landschaftsgerechte Eingrünung mit einzelnen mittel- und großkronigen Laubbäumen sowie Sträuchern aus der Artenliste 2 zu pflanzen.

3.2.3 Eingrünung des Regenrückhaltebeckens

Das Regenrückhaltebecken ist auf der Nord- und auf der Westseite ebenfalls mit einer 6,0 m breiten landschaftsgerechten Eingrünung mit Laubgehölzen und mittel- und großkronigen Laubbäumen gemäß der Artenliste 2 zu versehen. Ansonsten ist das Regenrückhaltebecken möglichst naturnah herzustellen.

Artenliste 2

Bäume:

Acer campestre Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Tilia cordata Winder-Linde
Ulmus laevis Flatter-Ulme
Cornus sanguinea Blutroter Hartriegel
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hunds-Rose
Salix purpurea Purpur-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Acer platanoides Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa Schwarz-Erle
Fagus sylvatica Rot-Buche
Quercus robur Stiel-Eiche

Corylus avellana Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
Frangula alnus Faulbaum
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Salix cinerea Grau-Weide
Salix triandra Mandel-Weide
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotbestände

§ 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

3.3.1 Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung der Tötung von flugunfähigen Nestlingen und/oder der Zerstörung von Nestern und Gelegen von Brutvögeln sowie Fledermausquartieren, ist die Baufeldfreimachung und die damit verbundene Fällung von Bäumen ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02 eines jeden Jahres zulässig. Bei Fledermausfunden sind die Arbeiten einzustellen und die untere Naturschutzbehörde zu informieren sowie deren Entscheidung abzuwarten.

IV. Hinweise

4.1 Gehölzschutz

§ 9 (6) BauGB, § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist zu beachten, dass es für die Baufeldfreimachung und die 9 Baumfällungen verboten ist, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

4.2 Archäologische Funde

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 der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

4.3 Ausschluss von baulichen Anlagen innerhalb der Deichabstandslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 80 WasG SH

Bauliche Anlagen dürfen in einer Entfernung bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen und bis zu 25 m vom Fußpunkt der Innenböschung von Regionaldeichen, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die nicht überbaubare Fläche in Baufeld 3 ist in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet.

Zeichenerklärung zum Teil A

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen hier: max. 2 Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl, hier: 0,3 (§ 16 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß hier: maximal 2 Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

☐ öffentliche Verkehrsflächen
▨ öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V hier: Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

▨ öffentliche Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 BauGB

▭ Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
RRB hier: Regenrückhaltebecken
EWG hier: Entwässerungsgraben

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

○ Anpflanzen: Bäume
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 Anpflanzen: Sträucher Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Kollmar Nr. 13 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Kennzeichnungen

▭ Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Bauverbot gemäß § 80 Landeswassergesetz SH
③ Nummerierung der Baufelder, hier: Baufeld 3
4.5 Vermaßung (z.B. zwischen Baugrenzen und Flurstücksgrenzen)
13/1 Flurstück mit Flurstücknummer
☐ Gebäude im Bestand mit Hausnummer
..46.68 Bestandshöhenangabe aus der Vermessung September 2018 über NHN (DHHN 92)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 708);

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432);

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 01. Oktober 2019 (GVOBl. S. 398);

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2018 (GVOBl. S. 6);

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13. November 2019, (GVOBl. S. 425).

Satzung der Gemeinde Kollmar über den B-Plan Nr. 13 "nördlich der Schulstraße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 84 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 01. Oktober 2019 (GVOBl. S. 398); wurde durch Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kollmar am 03.12.2019 folgende Satzung für den Bebauungsplan Nr. 13 "nördlich der Schulstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Horst (Holst.), den 13. JAN. 2020



1. stellv. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.06.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Holsteiner Allgemeinen“ am 08.08.2019 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 12.06.2018 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 21.05.2019 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.06.2019 bis einschließlich 19.07.2019, 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 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05.06.2019 in der „Holsteiner Allgemeinen“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter <https://www.amt-horst-herzhorn.de/seite/324771/bauleitplanung.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 11.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Horst (Holst.), den 13. JAN. 2020



1. stellv. Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle in Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Uetersen, den 19.12.19



Dipl.-Ing. Martin Felshart
 ÖbV

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.12.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 03.12.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Horst (Holst.), den 13. JAN. 2020



1. stellv. Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Horst (Holst.), den 13. JAN. 2020



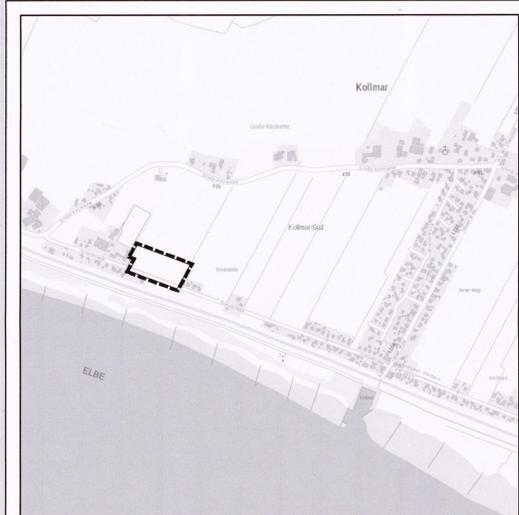
1. stellv. Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 13 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am 27. JAN. 2020 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde 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 das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 23. JAN. 2020 in Kraft getreten.

Horst (Holst.), den 27. JAN. 2020



1. stellv. Bürgermeister



Gemeinde Kollmar Bebauungsplan Nr. 13 "nördlich der Schulstraße"

Fassung gemäß dem Satzungsbeschluss vom 03.12.2019

Stand: November 2019
 Maßstab: 1:1.000
 Projektnr.: K 589
 zuletzt bearb.: 18.12.2019

Amt Horst-Herzhorn für Gemeinde Kollmar · Elmshorner Straße 27 · 25378 Horst (Holstein)
 Bearbeitung durch: Plankontor Stadt und Land GmbH
 Am Born 6b
 22765 Hamburg
 Karl-Marx-Str. 90/91
 16816 Neuruppin

Tel.: 040-298 120 99-0
 Fax: 040-298 120 99-40
 Tel.: 03391-458180
 Fax: 03391-458188

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
 Mail: info@plankontor-hh.de
 Mail: info@plankontor-pp.de

