

SATZUNG DER GEMEINDE KOLLMAR ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 8

FÜR DIE FREILÄCHE ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKEN BIELENBERG 33 UND 35

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.11.2017 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Kollmar für die Freiläche zwischen den Grundstücken Bielenberg 33 und 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o offene Bauweise

E Nur Einzelhäuser zulässig

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung

private Gärten

private Weidefläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Eingeschränkte Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Werden Garagen oder Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet, so haben sie einen Abstand von mindestens 6,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten

1.3 Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass die Grundstückszufahrten in den Allgemeinen Wohngebieten höchstens in einer Breite von 3,00 m herzustellen sind und ebenso wie Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten mit wasserdurchlässigen Deckschichten bzw. mit breitflügeliger Pflasterung herzustellen sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 3 Nr. 2 BauNVO)

Es wird festgesetzt, dass die Sockelhöhe der Gebäude maximal 0,40 m über dem Niveau der Oberkante Fahrbahnrand der angrenzenden Erschließungsfläche liegen darf. Die Sockelhöhe definiert sich als Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden.

Es ist eine maximale Traufhöhe von 4,50 m zulässig. Die Traufhöhe bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut.

Höhenbezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhe der Oberkante des Fahrbahnrandes der angrenzenden Straße Bielenberg.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

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

Es wird festgesetzt, dass Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm, bemessen in 1,30 m Höhe vom Boden, im gesamten Geltungsbereich zu erhalten sind. Ausnahmsweise kann eine Fällgenehmigung erteilt werden, wenn eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorgenommen wird. Die Ersatzpflanzung muss ein Laubbaum sein mit einem Stammumfang von mindestens 10/12.

Es wird festgesetzt, dass Obstbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe vom Boden, im gesamten Geltungsbereich zu erhalten sind oder bei Abgang durch die Neuanpflanzung von einem Obstbaum mit einer Mindestbaumhöhe von 1,50 m auf dem Grundstück zu ersetzen sind.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Je angefangene 100 qm neu versiegelter Fläche auf den Grundstücken ist ein Obstbaum mit Mindestbaumhöhe von 1,50 m auf dem Grundstück zu pflanzen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

5. Dachgestalt

5.1 Dachneigungen

Es wird festgesetzt, dass Dächer in einer symmetrischen Dachform mit einer Neigung von mindestens 35° bis höchstens 50° auszubilden sind. Die Festsetzung der Mindest- und Maximaldachneigungen und der Neigungssymmetrie gilt nicht für Gauben, Vordächer sowie für Nebenanlagen und Garagen mit einer Grundfläche bis zu 30 qm.

5.2 Dachdeckungsmaterialien der Hauptgebäude

Geneigte Dächer sind mit Dachsteinen in den Farbtönen Rot bis Grau oder mit Reet zu decken. Ausnahmsweise sind bewachsene Dachflächen sowie Solarenergieanlagen auf Dachflächen zulässig.

6. Materialien der Außenwände

Es wird festgesetzt, dass die Außenfassaden der Hauptgebäude in Sichtmauerwerk, in roten bis rotbraunen Farben auszuführen sind. Eine Holzverschalung ist zulässig, wenn die Fläche der Holzverschalung nicht mehr als 25 von Hundert der gesamten Fassadenfläche beträgt. Als Holzanstriche sind gedeckte Töne zu verwenden.

7. Gestaltung von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie von baulichen Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit Holz oder Holzbaustoffen zu verkleiden oder im gleichen Material wie das Hauptgebäude auszuführen.

8. Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig als Holzlattenzäune oder als Hecken auszubilden. Es ist zulässig, diese in Mauerwerkspfählen oder einem bis zu 20 cm hohen Mauersockel zu verbinden. Drahtzäune sind an öffentlichen Straßen nur auf der dem privaten Bereich zugewandten Seite in Verbindung mit Hecken zulässig.

Hinweise:

Bauzeitenregelungen zum Artenschutz

Gehölze dürfen wegen möglicher Tagesverstecke für Fledermäuse nur im Zeitraum vom 1. Dezember bis zum letzten Tag des Februars beseitigt werden. Wird durch einen Gutachter nachgewiesen, dass keine Tagesverstecke besetzt sind, kann die Gehölzbeseitigung gemäß LNatSchG und BNatSchG in der Zeit von 1. Oktober bis zum letzten Tag des Februars erfolgen.

Grabenverrohrungen dürfen nur im Zeitraum vom 16. August bis zum letzten Tag des Februars durchgeführt werden. Sind Bautätigkeiten im Graben innerhalb der Brutperiode geplant, ist vor Beginn durch einen Gutachter zu prüfen, ob Brutstätten von Brutvögeln im Graben vorhanden sind. Erst nach einer negativen Besatzkontrolle sind Verrohrungen innerhalb der Brutzeit zulässig.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.11.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Holsteiner Allgemeinen“ am 12.04.2017 erfolgt.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.11.2016 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen.
- Auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am 18.05.2017 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.07.2017 bis einschließlich 31.08.2017, 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 19.07.2017 in der „Holsteiner Allgemeinen“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter <https://www.amt-horst-herzhorn.de/seite/324771/bauzeitplanung.html> ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

(Horst (Holst.), den 13. DEZ. 2017)  

Der katastermäßige Bestand am 11.01.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

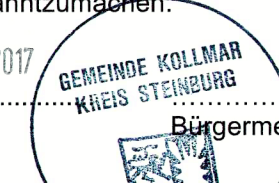

(Ort, Datum, Siegelabdruck)  

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.11.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.11.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

(Horst (Holst.), den 13. DEZ. 2017)  

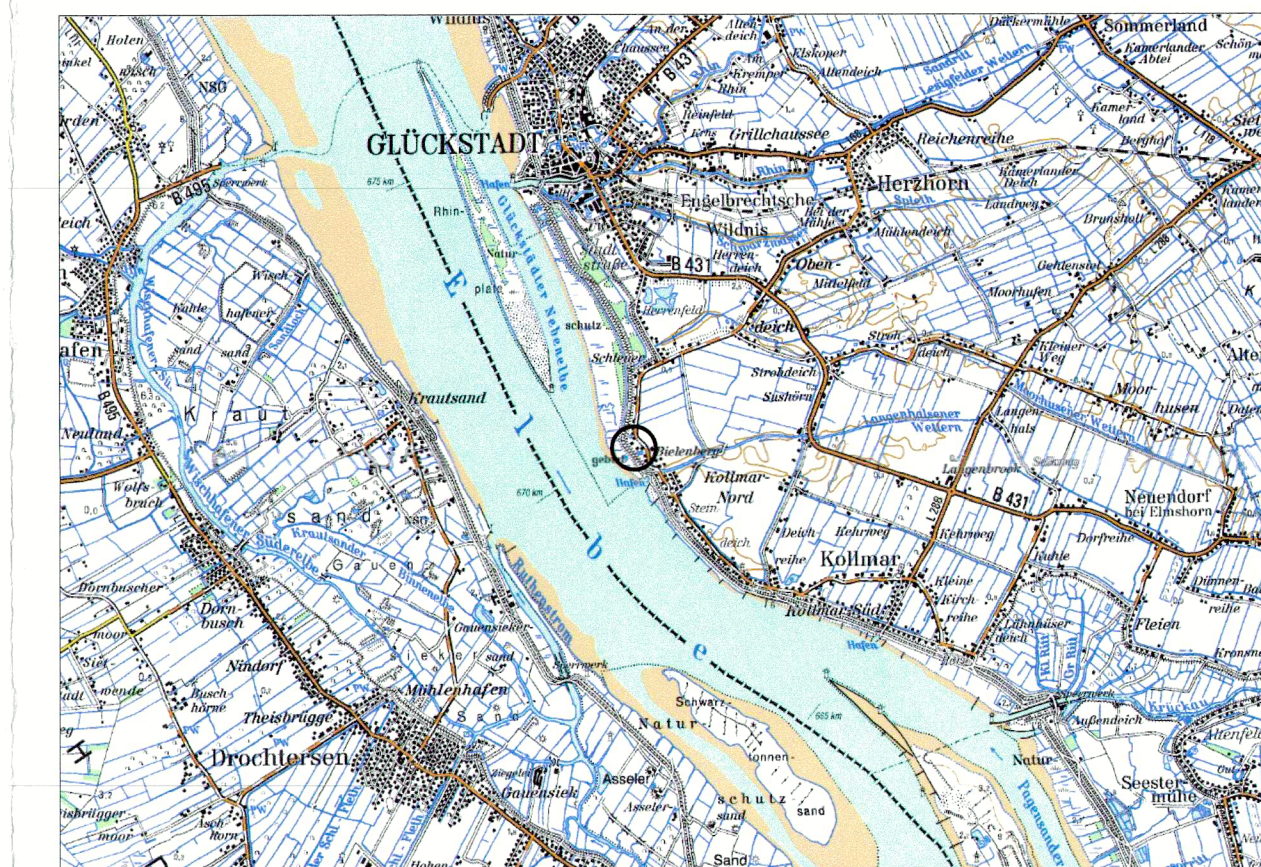
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

(Horst (Holst.), den 13. DEZ. 2017)  

11. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 durch die Gemeindevertretung sowie 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 20.08.2017 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 21.08.2017 in Kraft getreten.

(Horst (Holst.), den 21. DEZ. 2017)  

Übersichtskarte



SATZUNG DER GEMEINDE KOLLMAR ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 8 FÜR DIE FREILÄCHE ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKEN BIELENBERG 33 UND 35

BEARBEITUNGS- PHASE: SATZUNGSBESCHLUSS PROJEKT-NR.: 014751 PROJEKTBEARBEITER: STEPANY

AC PLANERGRUPPE
STADTPLANER | ARCHITEKTEN | LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Burg 7A | 25524 Itzehoe | 04821.682.80 | www.ac-planergruppe.de
Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 Hamburg | 040.4232.6444 | post@ac-planergruppe.de