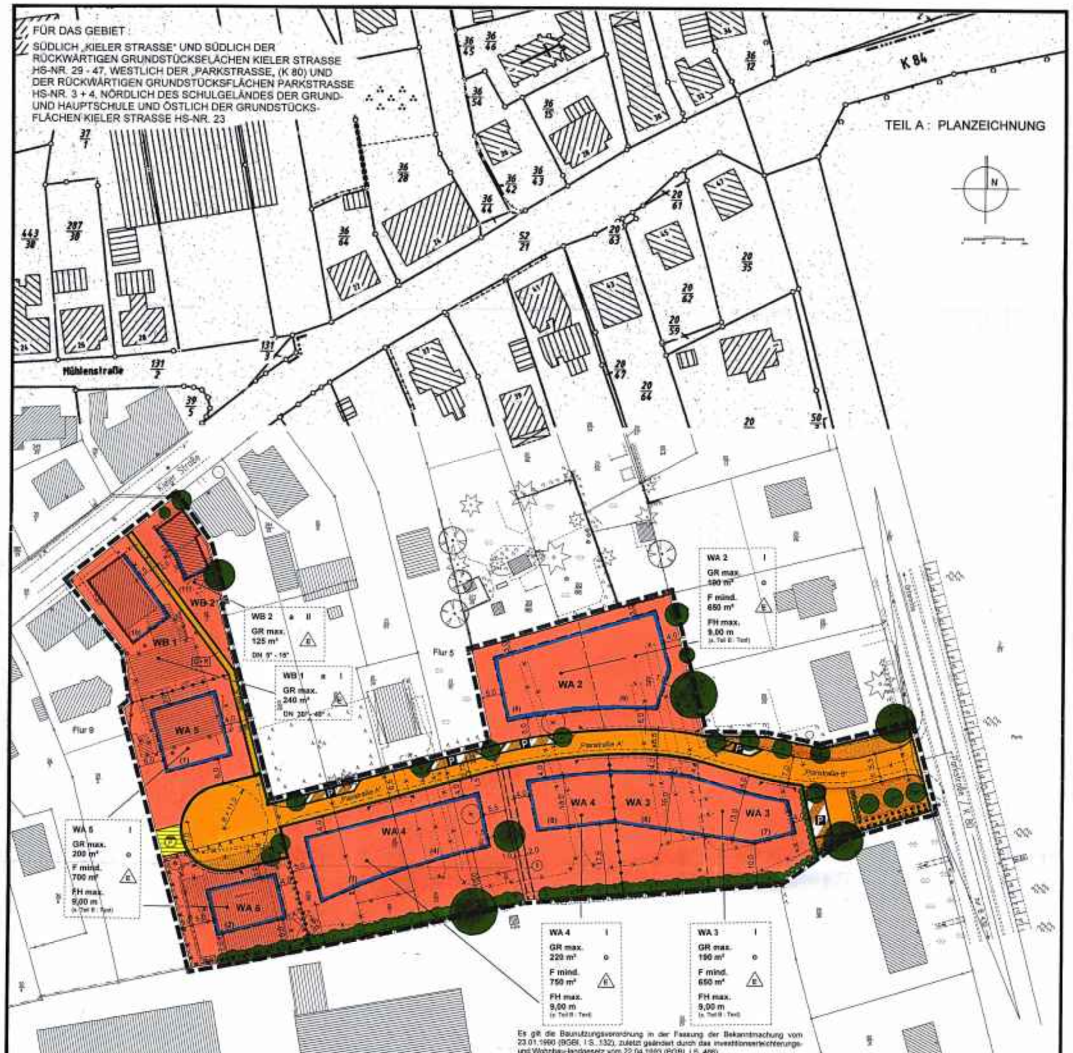
SATZUNG DER GEMEINDE HOHENWESTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 „SÄGEREIWEG“



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbau-landgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
WA	Allgemeine Wohngebiete (s. Teil B : Text)	§ 4 BauNVO
WB	Besondere Wohngebiete (s. Teil B : Text)	§ 4a BauNVO
z.B. GR max. 200 m²	Höchstzulässige Grundflächen (GR) mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
FH max. 9,00 m	Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugshöhe s. Teil B - Text)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
z.B. F mind. 750 m²	Mindestgrundstücksfläche von Baugrundstücken	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Bauweise / Baulinien / Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
a	Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text)	§ 23 BauNVO
	Baulinie	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
z.B. DN 30° - 48°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO
	Verkehr	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
G + R	Geh- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Einfahrtsbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ver- und Entsorgung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
	Flächen für die Abwasserbeseitigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
P	Schmutzwasserpumpstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Grünordnung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erdaufwallung mit h = 1,3 m und mit Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Hecke zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
E	Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Anliegers und der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
L	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Versorgungsbetriebes	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
z.B. WA 2	Bezeichnung der Teilgebiete	
5,50	Bemaßung in m	
z.B. (3)	Bezeichnung der in Aussicht genommenen Baugrundstücke	

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallende bauliche Anlagen	
	Mit Realisierung des Bebauungsplanes zu entsiegelnde (Teil-)Flächen und fortfallende Laubbäume	
	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	zukünftig fortfallende Flurstücksgrenze	
	In Aussicht genommener Zuschnitt der Baugrundstücke	
	Böschung	
	Gehölze / Nadelbäume und Sträucher außerhalb des Planbereiches	
	Sichtdreieck	
	III. Kennzeichnung	
	Altlastenverdachtsfläche (Altlastenstandort)	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB i.V.m. BBodSchG

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1 In den besonderen Wohngebieten (WB) sind die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen -Vergnügungsstätten und Tankstellen- unzulässig.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.

1.3 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

2. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Für alle Grundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches darf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO von 50% der teilgebietsbezogen festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) nicht überschritten werden.

3. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Im Teilgebiet WB 1 darf die Abstandsfläche zur südöstlichen Grundstücksgrenze auf bis auf 2,5 m unterschritten werden.

3.2 Im Teilgebiet WB 2 darf auf einer Länge von 8 m auf die westliche Grundstücksgrenze gebaut werden und im anschließenden Gebäudeteil darf die Abstandsfläche zur südwestlichen Grundstücksgrenzen bis auf 1,0 m unterschritten werden.

4. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen und besonderen Wohngebieten (WA / WB) mit einer festgesetzten Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

5. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

5.1 In den Teilgebieten der allgemeinen Wohngebieten darf die Firsthöhe, und dies gilt auch für untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes, von maximal 9,00 m, bezogen auf die mittlere Fahrbahnoberkante der „Planstraße A“, der „Planstraße B“ bzw. des „Weges A“, nicht überschritten werden.

5.2 Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen einschließlich der Ab- und Anböschungen sind außerhalb der durch bauliche Anlagen überbauten Grundstücksbereiche nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

6. Grünordnung (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist auf den privaten Grundstücksflächen der Grundstücke (2) bis (7) mit Erschließungsbeginn eine 1,3 m hohe Erdaufwallung herzurichten und mit standortgerechten Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Auf dem geplanten Grundstück (9) sind im Kronentraufbereich des mit Erhaltungsgebot festgesetzten Baumes für die Zuwegung zum Stellplatz, Carports oder Garage nur großteilige Materialien mit offenen Fugen im Sandbett verlegt zulässig.

7. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Das auf den geplanten Grundstücken (1) bis (9) anfallende Oberflächenwasser einschließlich des Wassers von Dachflächen ist auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Begrünung der Grundstücke

Auf den Hausgrundstücken ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2. Nebenanlagen

In allen Teilgebieten sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in dem seitlichen Grenzabstand mit Flachdächern und mit flachgeneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 25° und innerhalb der überbaubaren Flächen außerhalb des seitlichen Grenzabstandes bei einer Dachneigung bis maximal 45° zulässig.

3. Dächer und Dachneigung

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis maximal 45° zulässig.

3.2 Häuser mit Gründach sind in den allgemeinen Wohngebieten zulässig. Bei der Errichtung eines Gründaches sind ausnahmsweise auch Dachneigungen von 10° bis 30° für das damit verbundene Gebäude oder Gebäudeteil zulässig.

4. Grundstückszufahrten

In allen Teilgebieten ist pro Wohnbaugrundstück nur eine Grundstückszufahrt bis max. 4,0 m Breite, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie bzw. bezogen auf die Abgrenzung des gf-Rechtes (private Wohnwegerschließung), zulässig.

Hinweis :

Entsprechend den Ergebnissen und Ermittlungen des „Schalltechnischen Gutachtens vom 02.01.2004“ müssen die geplanten Grundstücke (2) bis (7) gegenüber den Pausenhofgeräuschen der südlich angrenzenden Grund- und Hauptschule Rücksicht nehmen, wobei es nicht ausgeschlossen werden kann, dass der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete überschritten werden kann. Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete dürfte jedoch - von seltenen Ereignissen abgesehen - eingehalten werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.12.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Hohenwestedter Zeitung“ am 12.12.2003 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 03.12.2003 als Bürgeranhörung durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.04.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 31.03.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.04.2004 bis zum 17.05.2004 während folgender Sprechzeiten Mo. von 8.00 bis 12.00 Uhr, Di. 07.30 - 13.00 Uhr, Do. 08.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr und Fr. von 08.00 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, durch Abdruck in der „Hohenwestedter Zeitung“ am 07.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Hierbei ist nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB-Novelle 2001 darauf hingewiesen worden, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt worden ist.

   Hohenwestedt, den 29. Juli 2004

   Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 22.06.2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Neumünster, den 21.07.2004

   Öffentl. best. Verm.- Ing.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.06.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.06.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.06.2004 gebilligt.

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

   Hohenwestedt, den 29. Juli 2004

   Bürgermeister

10. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck in der „Hohenwestedter Zeitung“ am 04.08.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

    Die Satzung ist mithin am 05.08.2004 in Kraft getreten.

    Hohenwestedt, den 09. Aug. 2004

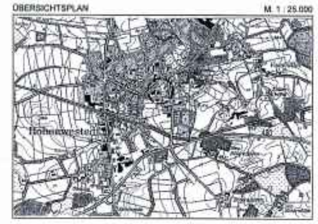
    Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG vom 18.08. 1997 (BGBl. I, S. 2081) sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H., S. 47ff) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.06.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Sägereiweg“ der Gemeinde Hohenwestedt für das Gebiet südlich „Kieler Straße“ und südlich der rückwärtigen Grundstücksflächen Kieler Straße Haus - Nr. 29 - 47, westlich der „Parkstraße“ (K 80) und der rückwärtigen Grundstücksflächen Parkstraße Haus - Nr. 3 + 4, nördlich des Schulgeländes der Grund- und Hauptschule und östlich der Grundstücksflächen Kieler Straße Haus - Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE HOHENWESTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 „SÄGEREIWEG“

FÜR DAS GEBIET :
SÜDLICH „KIELER STRASSE“ UND SÜDLICH DER RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN KIELER STRASSE HS-NR. 29 - 47, WESTLICH DER „PARKSTRASSE, (K 80) UND DER RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN PARKSTRASSE HS-NR. 3 + 4, NÖRDLICH DES SCHULGELÄNDES DER GRUND- UND HAUPTSCHULE UND ÖSTLICH DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN KIELER STRASSE HS-NR. 23

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000



- SATZUNG -

Bearbeitungs- und Verfahrensstand : Gemeindevertretung vom 23.06.2004 Satzungsbeschluss / Bekanntmachung	Planverfasser : BIS - SCHARLIBBE 24613 Aukrug	Maßstab : 1 : 500 (im Original)	Datum : 16.01.2004, red. ergänzt : 23.06.2004