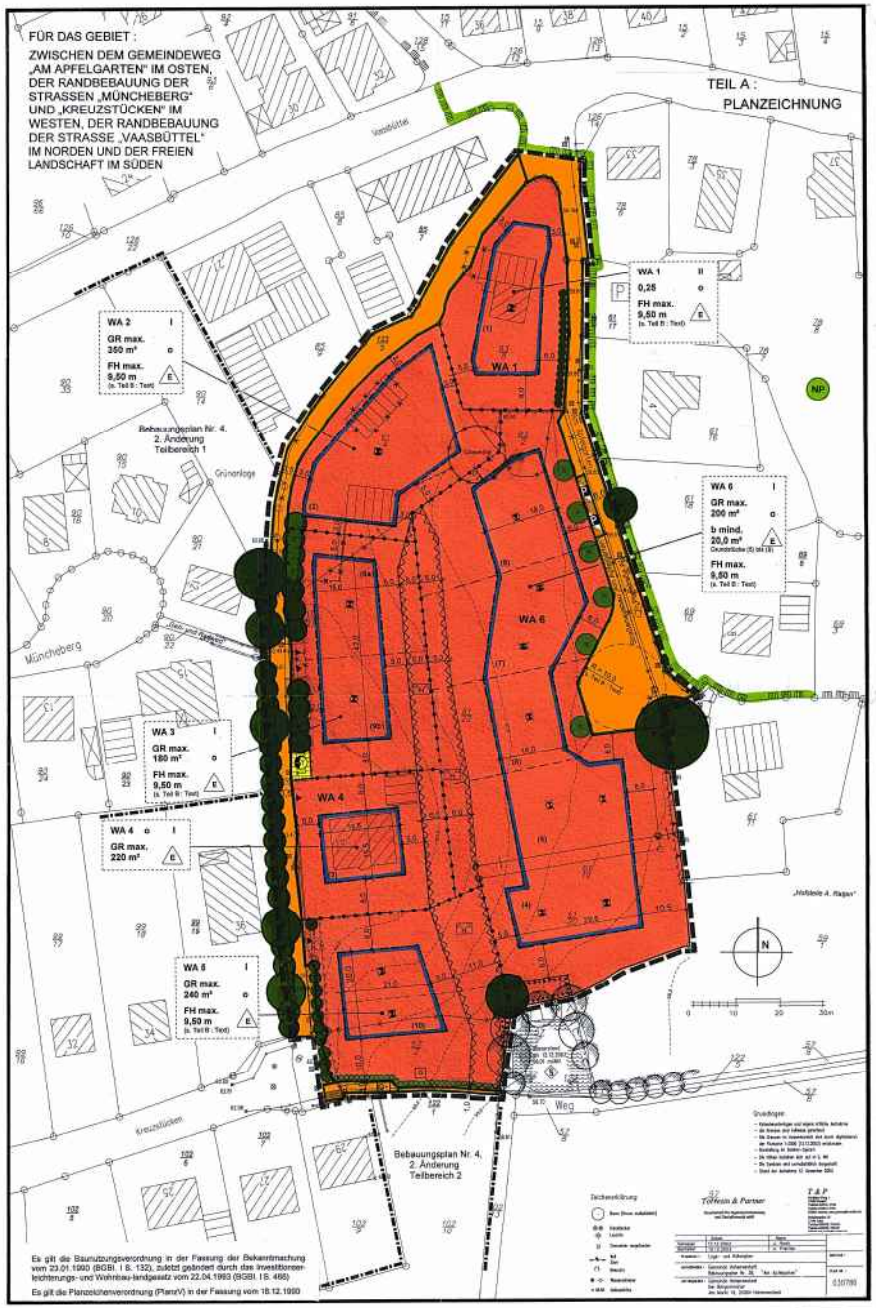
SATZUNG DER GEMEINDE HOHENWESTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 38 „AM APFELGARTEN“



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan-zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38	§ 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
0,25	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. GR max. 200 m²	Höchstzulässige Grundflächen (GR) mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
FH max. 9,50 m	Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugspkte s. Teil B - Text)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
b mind. 20,0 m²	Mindestbreite von Wohnbaugrundstücken	§ 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
	Baugrenze (s. Teil B - Text)	§ 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
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (s. Teil B - Text) Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
PG	„privater Hausgarten“	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Verkehr	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
G	Gehweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
G*	Gehweg mit Anliegernutzung (nur für Unterhaltungsmaßnahmen Flst. 102/10)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
▲	Ein- und Ausfahrt	§ 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. 13 BauGB**
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
T	Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Grünordnung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Hecke zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall mit Saumstreifen zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	(Groß-)Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Hecke zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall mit Saumstreifen 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	
z.B. WA 2	Bezeichnung der Teilgebiete	
z.B. 6,50	Bemaßung in m	
z.B. (3)	Bezeichnung der in Aussicht genommenen bzw. vorhandenen Baugrundstücke	
	Höhenbezugspunkt	
	III. Nachrichtliche Übernahmen	
B	Geschütztes Biotop (Teich, Quelle) außerhalb an das Plangebiet angrenzend	§ 15a LNatSchG
	Knick	§ 15b LNatSchG
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 15ff LNatSchG
NP	Naturpark	§ 29a LNatSchG

PLANZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

Plan-zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Mit (Teil-)Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallende bauliche Anlagen	
	Mit Realisierung des Bebauungsplanes fortfallende Knickabschnitte und bauliche Nebenanlagen	
53	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	zukünftig fortfallende Flurstücksgrenze	
	in Aussicht genommener Zuschnitt der Baugrundstücke	
	Höhenschichtlinien mit m-Angabe	
z.B. SK 62,81	Höhenpunkt	
	Gebäude, Sträucher, Knick, Wasserfläche außerhalb des Planbereiches	

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1 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.

1.2 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. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen mit der Zweckbestimmung „privater Hausgarten“ sind bauliche Nebenanlagen nur in einer Gesamtgröße von maximal 30 m² bezogen auf das dazu gehörende Wohnbaugrundstück zulässig.

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

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

3.2 Für das „Pferdestellgrundstück“, geplantes Grundstück (4), ist eine Erhöhung der unter Ziffer 3.1 genannten Grundfläche um ¾ der Zuwegungsfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Grundstücksgrenze zulässig.

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

In den Teilgebieten 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)

In allen Teilgebieten mit Ausnahme des Teilgebietes WA 4 darf die Firsthöhe von maximal 9,50 m, bezogen auf den für die überbaubare Fläche festgesetzten, nächstgelegenen Höhenbezugspunkt, nicht überschritten werden. Die vorhandene Geländeoberfläche (entsprechend dem örtlichen Aufmaß vom 16.12.2003) gilt nach § 2 Abs. 6 LBO als festgesetzt. 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. Stellplätze und Garagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

In allen Teilgebieten ist pro Wohnbaugrundstück nur eine Grundstückszufahrt bis max. 4,0 m Breite, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 1a Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1a Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB wird die außerhalb des Plangeltungsbereiches auf einer externen Ausgleichsfläche (Gemarkung Vaasbüttel, Flur 6, Flurstück 2/1 teilweise) zur Verfügung stehende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Flächengröße von insgesamt 2.030 m² den allgemeinen Wohngebieten (WA 3, WA 5 und WA 6) und den Verkehrsflächen (Ausbau „Am Apfelgarten“) zu 100% als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.

7.1b Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB wird die außerhalb des Plangeltungsbereiches (Gemarkung Wapelfeld, Flur 1, Flurstück 68 teilweise) zur Verfügung stehende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Flächengröße von insgesamt 280 m² dem allgemeinen Wohngebiet (geplantes Grundstück 4) zu 100% als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.

7.2 Zum nachhaltigen Schutz, Erhalt und Entwicklung der vorhandenen Knickabschnitte ist auf den privaten Grundstücken, Teilgebiete WA 3 und WA 5, ein 1,0 m breiter Saumstreifen, bezogen auf den Wallfuß, entlang der Knicks von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten.

7.3 Am südwestlichen Plangebietsrand, Teilgebiet WA 5, ist zur Ortsrandeingrünung eine Heckenpflanzung in einer Breite von 1,0 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

7.4 Auf dem geplanten Grundstück (4) sind im Kronentraufbereich zusätzlich 1,5 m des mit Erhaltungsgebot festgesetzten Baumes für die Grundstückszuwegung nur grobfeinkörnige Materialien mit offenen Fugen im Sandbett verlegt zulässig. Die DIN 18 920 ist anzuwenden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Begrünung der Grundstücke

Auf den Hausgrundstücken innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Apfelgarten“ sind hierauf anzurechnen.

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. Einfriedungen

Die Grundstückseinfriedungen der geplanten Grundstücke (5), (6) und (7) haben im Bereich der Wendeplatzanlage einen Abstand von mind. 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Einbauten jeglicher Art sind in diesem Abstandsstreifen unzulässig.

4. Dächer und Dachneigung

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis maximal 45° zulässig. Vorhandene Gebäude behalten ihren Bestandsschutz.

4.2 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.

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. 38 „Am Apfelgarten“ der Gemeinde Hohenwestedt für das Gebiet zwischen dem Gemeindeweg „Am Apfelgarten“ im Osten, der Randbebauung der Straßen „Müncheberg“ und „Kreuzstücken“ im Westen, der Randbebauung der Straße „Vaasbüttel“ im Norden und der freien Landschaft im Süden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.03. 2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Hohenwestedter Zeitung“ am 07.04.2004 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 11.02.2004 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 12.12.2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
   Oldenburg / Holstein, den 26.07.04
   Öffentl. best. Vermess.-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, ist durch Abdruck in der „Hohenwestedter Zeitung“ am 09.08.2004 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 09.08. 2004 in Kraft getreten.
    Hohenwestedt, den 09. Aug. 2004
    Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE HOHENWESTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 38 „AM APFELGARTEN“

FÜR DAS GEBIET :

ZWISCHEN DEM GEMEINDEWEG „AM APFELGARTEN“ IM OSTEN, DER RANDBEBAUUNG DER STRASSEN „MÜNCHEBERG“ UND „KREUZSTÜCKEN“ IM WESTEN, DER RANDBEBAUUNG DER STRASSE „VAASBÜTTEL“ IM NORDEN UND DER FREIEN LANDSCHAFT IM SÜDEN

OBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000

- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand: Gemeindevertretung vom 23.06.2004 Satzungsbeschluss / Bekanntmachung	Planverfasser: BUS - SCHARLAKE 24613 Aukrug	Maßstab: 1 : 500 (im Original)	Datum: 18.02.2004, rev. zuletzt: 23.06.2004