

Satzung der Gemeinde Dörphof, Kreis Rendsburg-Eckernförde, über den Bebauungsplan Nr. 5 - 'Baugebiet Alt Dörphof' -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 - 'Baugebiet Alt Dörphof' - für ein Gebiet südlich der Straße ‚Alt Dörphof‘ und westlich der Dorfstraße im Ortsteil Dörphof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.07.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee am erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 01.10.2020 durchgeführt.
- Auf eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. §13b i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Text (Teil B)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Wenn die Wohngebäude an einer Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, ist je Wohngebäude max. 1 Wohneinheit zulässig.
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Bei geneigten Dächern darf die Firsthöhe höchstens 8,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
 - Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Firsthöhe auf höchstens 4,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.
 - Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Firsthöhe auf höchstens 3,00 m ab Oberkante Gelände begrenzt.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 50 cm über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes liegen. Für Wohngrundstücke, die an mehr als eine Erschließungsstraße angrenzen gelten die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Straßenabschnitte.

- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).
 - Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig.
 - Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind insgesamt mind. 20 heimische Laubbäume oder standortgerechte Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Die in der Planzeichnung dargestellte „anzupflanzende Hecke“ ist zur äußeren Eingrünung des Plangebietes ebenerdig anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist zweireihig auf Lücke mit verschiedenen standortgerechten Gehölzen anzulegen.

- ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO-SH)**
Je Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen bzw. zwei überdachte Stellplätze zu erstellen.
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Das in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt zugunsten der Versorgungsträger und der anliegenden Grundstücke Nrn. 15 und 16. Das in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte LR 1 und LR 2 erfolgen zugunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde Dörphof.

- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
 - Dachform und Dachneigung**
 - Es sind nur geneigte Dächer mit mind. 25 Grad Neigung zulässig.
 - Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten, Terrassendächer und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Gründächer sowie Nebendachflächen bis zu 15% der Grundfläche des Hauptgebäudes sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.
 - Dacheindeckung**
 - Als Dacheindeckungen der Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind nur Pfannen- oder Schindeldächer in dunkler Farbgebung (z.B. dunkelgrau, dunkelbraun, anthrazit, schwarz) oder begrünte Dachflächen (Gründächer) zulässig.
 - Die Dachflächen von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind als extensiv begrünte Dachflächen herzustellen.
 - Das Anbringen von Solaranlagen ist zulässig.

- Außenwandgestaltung**
 - Als Außenwandgestaltung sind nur Sichtmauerwerk, Putz, Holz, Faserzementplatten und Glas zulässig.
 - Garagen, angebaut oder freistehend, erhalten bei Sichtmauerwerk die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.
 - Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gelten v.g. Bestimmungen nicht.

HINWEISE:

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN:

Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften gem. Ziff. 7.1 bis 7.3 der gestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

IMMISSIONSSCHUTZ:

Gewerbelärm:
Im Erntezeitraum sind erhöhte Geräuschimmissionen durch Nutzungen auf der nördlichen, landwirtschaftlich genutzten Gewerbefläche zu erwarten.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Sprechstunden 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 durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.bob-sh.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dörphof, den
(Unterschrift)

Schleswig, den
(Unterschrift)

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Dörphof, den
(Unterschrift)

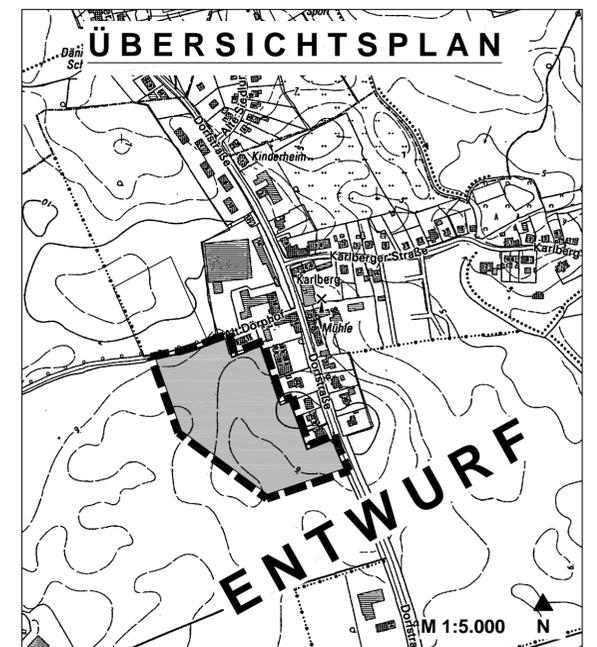
Dörphof, den
(Unterschrift)

- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 5 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist 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 worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Dörphof, den
(Unterschrift)

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER GEMEINDE DÖRPHOF

'Baugebiet Alt Dörphof'



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
0,25	Grundflächenzahl, als Höchstmaß, hier: 0,25	§ 9 (1) 1 BauGB § 16, 17, 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 1	§ 20 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
—	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
Verkehrsflächen		
—	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
P	öffentliche Parkplätze	§ 9 (1) 11 BauGB
privat	private Verkehrsflächen	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung		
—	Flächen für die Abfallbeseitigung hier: Mülltonnenaufstellplatz	§ 9 (1) 14 BauGB

Grünflächen		
privat	private Grünfläche, Schutzgrün	§ 9 (1) 15 BauGB
N	öffentliche Grünfläche, Naturmah	§ 9 (1) 15 BauGB
V	öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün	§ 9 (1) 15 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
—	Anpflanzung von Bäumen	§ 9 (1) 25a BauGB
—	Anpflanzung von Hecken	§ 9 (1) 25a BauGB
Sonstige Planzeichen		
—	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	§ 9 (1) 21 BauGB
—	Flächen mit Leitungsrechten	§ 9 (1) 21 BauGB
—	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
—	vorhandene Flurstücksgrenzen	
22/78	Flurstücksnummer	
10	Nummerierung der vorgesehenen Grundstücke	
---	in Aussicht genommene Grundstücksteilung	
10,0	geplante Straßenhöhen in Meter über NNH	
—	Höhenbezug für die Höhenfestsetzung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe	
—	zukünftig entfallender Baum	
III. Nachrichtliche Übernahme		
15m	15m - Anbauverbotszone an der K 63	§ 29 StrVG

Stand : OKTOBER 2021