SATZUNG DER GEMEINDE HÖHNDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3

TEIL A : PLANZEICHNUNG

FÜR DEN BEREICH :
SÜDWESTLICH DER „DORFSTRASSE" (L 211) UND
NÖRDLICH DES UMSPANNWERKES DER E.ON HANSE AG

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

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan-zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3	§ 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
z.B. GR max. 180 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
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Bauweise / 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
DN mind. 25°	Dachneigung als Mindestmaß	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Verkehr	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
F	„Freihaltetrasse" (und landwirtschaftliche Zuwegung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Hauptversorgungsleitungen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**
	20 kV-Freileitung (nicht mehr im Betrieb)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Versorgungsleitungen, unterirdisch (genaue Lage der Energietrassen lt. Erschließungsplanung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft	**§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB**
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	**§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB**
PRIVAT	Grünflächen, privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
H	Hausgärten (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
AB	Schutz- und Abstandsgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Zweckbestimmung :	
O	Obstbaumwiese	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Einzel- und Großbäume (auch als Überhälter) zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall mit Saumstreifen zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Hecke zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
f	Mit Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten von Unterhaltungsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
GSt	Gemeinschaftsstellplatzanlage (zugeordnet Teilgebiet WA 1 / WA 2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
7.0	Bemaßung in m	
z.B. WA 1	Bezeichnung der Teilgebiete	
z.B. (3)	Bezeichnung der in Aussicht genommenen Grundstücke	

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 vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H., S. 47ff) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.01.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Höhndorf für den Bereich südwestlich der „Dorfstraße" (L 211) und nördlich des Umspannwerkes der E.ON HANSE AG, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene bauliche Anlagen
18/14	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenze
	In Ausschnitt genommener Zuschnitt der Baugrundstücke
	Fahrbahn / Gehweg / Bushaltestelle
	Höhenschichtlinien
35.92	Höhenpunkt
	Feuerlöschteich außerhalb des Plangebietes
	Geplante Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsfläche (Gehölzpflanzungen und Obstbäume)
	Sichtdreieck
	geplante „Tempo 30-Zone"

III. Nachrichtliche Übernahme

Knick	§ 15b LNatSchG

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. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Baugrenzen dürfen ausnahmsweise von Kellerersatzräumen und Fahrradunterständen bis maximal 3,0 m Tiefe und einer Fläche von 9 m² sowie von Wintergärten, die alleseitig einschließlich Dach aus Glas hergestellt sein müssen, bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Fläche von 20 m² überschritten werden.

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

3.1 Für die geplanten Grundstücke (1), (2), (3), (4), (5), (6) und (7) darf die festgesetzte Grundfläche (GR max.) durch die Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 100 m² überschritten werden.

3.2 Für die geplanten Grundstücke (8), (9), (10), (11) und (12) darf die festgesetzte Grundfläche (GR max.) durch die Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 150 m² überschritten werden.

3.3 Für sogenannte „Pfeifenstielgrundstücke", geplante Grundstücke (1) und (9), ist eine Erhöhung der unter Ziffer 3.1 und 3.2 genannten Grundfläche um ¾ der Zuwegungsfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Grundstücksgrenze zulässig.

4. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR max.) darf ausschließlich für Terrassen einschließlich (Stütz-)Mauern als bauliche Anlagen ausnahmsweise pro Baugrundstück bis maximal um 30 m² überschritten werden.

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

In den allgemeinen Wohngebieten mit einer festgesetzten Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

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

6.1 In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 darf die Firsthöhe, und dies gilt auch für untergeordnete Bauteile, von maximal 9,00 m, bezogen auf die mittlere Fahrbahnoberkante der Planstraße B, nicht überschritten werden.

6.2 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.

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)

7.1 Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB werden die innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Flächengröße von 4.600 m² als Ausgleichsfläche den allgemeinen Wohngebieten (WA) mit Gemeinschaftsstellplatzanlage und den Verkehrsflächen einschließlich „Freihaltetrasse" / landwirtschaftlicher Zuwegung zu 100% als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.

7.2 Zum nachhaltigen Schutz, Erhalt und Entwicklung des an dem südöstlichen Plangebietsrand vorhandenen Knick ist ein mindestens 1,00 m breiter Saumstreifen bezogen auf den Wallfuß entlang des Knicks von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten und gegenüber der angrenzenden Nutzung (Knickfreihaltezone) zu schützen.

7.3 Entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Gemeinschaftsstellplatzanlage ist auf GSt-Anlage innerhalb eines 2,0 m breiten Streifens eine Laubgehölzhecke von mindestens 1,5 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.4 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten" sind bauliche Nebenanlagen nur in einer Gesamtgröße von maximal 30 m² bezogen auf das dazu gehörende Wohnbaugrundstück zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Einfriedungen

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken und Holzzäunen bis max. 0,90 m Höhe bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante zulässig.

2. Grundstückszufahrten

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

Hinweis :

In dem Plangebiet ist im Bereich der Aufenthaltsräume von Wohnungen das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB nach DIN 4109 einzuhalten.

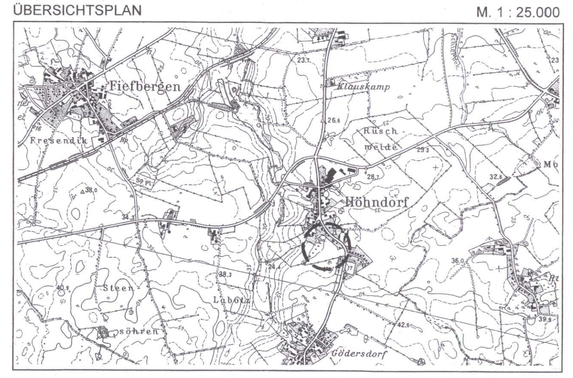
VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.01.04 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Probsteier Herold" am 3. 2. 05 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist nach § 3 Abs. 1 BauGB am 19.02.2003 als Bürgeranhörung durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.11.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 28.10.2003 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 12.11.2003 bis zum 13.12.2003 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Amtsverwaltung Probsteei 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, am 14.11.2003 durch Abdruck im „Probsteier Herold" ortsüblich bekanntgemacht worden. Hierbei ist nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB-Novelle 2001 darauf hingewiesen, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist.
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.01.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Höhndorf, den 8.11.2004
   GEMEINDE HÖHNDORF KREIS PLÖN
   Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am 06.02.2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
   Neumünster, den 19.2.2004
   Öffentl. best. Verm.- ing.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.01.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.01.2004 gebilligt.
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
   Höhndorf, den 8.11.2004
   GEMEINDE HÖHNDORF KREIS PLÖN
   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 am 12.04. 2004 durch Abdruck im „Probsteier Herold" 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 12.04. 2004 in Kraft getreten.
    Höhndorf, den 12.04.2004
    GEMEINDE HÖHNDORF KREIS PLÖN
    Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE HÖHNDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3

FÜR DEN BEREICH :
SÜDWESTLICH DER „DORFSTRASSE" (L 211) UND
NÖRDLICH DES UMSPANNWERKES DER e.on hanse AG

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000



- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand : Gemeindevertretung vom 21.01.2004 Satzungsbeschluss / Bekanntmachung	Planverfasser : BIS - SCHARLIBBE 24613 Aukrug	Maßstab : 1 : 500 (im Original)	Datum : 03.09.2003, ergänzt : 28.10.2003, red. ergänzt : 21.01.2004