SATZUNG DER GEMEINDE BELDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

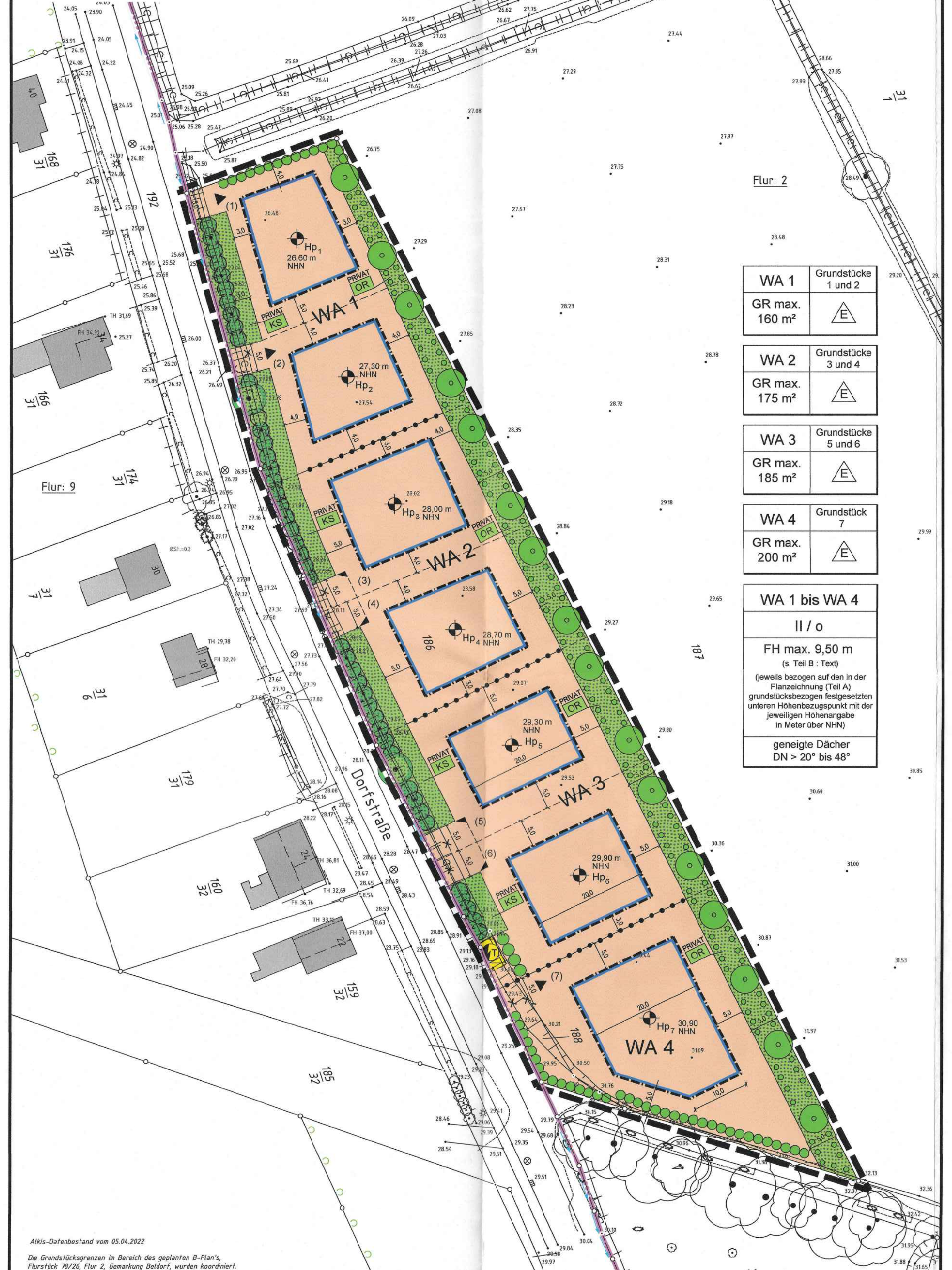
„Südliche Dorfstraße / Nördlich Alter Bahndamm“

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 22.01.2009 (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl. S. 398) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.04.20022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.1 „Südliche Dorfstraße / nördlich Alter Bahndamm“ der Gemeinde Beldorf für den Bereich nördlich der Bahnlinie, östlich der Bebauung der Dorfstraße 42 - 40 (gerade Hausnummern), südlich der Dorfstraße 39 und westlich der freien Landschaft, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A : PLANZEICHNUNG

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.


Flur: 2
Flur: 9
Dorfstraße
WA 1
WA 2
WA 3
WA 4
Hp1 26,60 m NHN
Hp2 27,30 m NHN
Hp3 28,00 m NHN
Hp4 28,70 m NHN
Hp5 29,30 m NHN
Hp6 29,90 m NHN
Hp7 30,90 m NHN
KS
OR
WA 1 | Grundstücke 1 und 2 | GR max. 160 m² | E
WA 2 | Grundstücke 3 und 4 | GR max. 175 m² | E
WA 3 | Grundstücke 5 und 6 | GR max. 185 m² | E
WA 4 | Grundstück 7 | GR max. 200 m² | E
WA 1 bis WA 4
II / o
FH max. 9,50 m
(s. Teil B : Text)
(jeweils bezogen auf den in der Planzeichnung (Teil A) grundstücksbezogen festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt mit der jeweiligen Höhenangabe in Meter über NHN)
geneigte Dächer DN > 20° bis 48°
0
10
20

Alkis-Datenbestand vom 05.04.2022

Die Grundstücksgrenzen im Bereich des geplanten B-Plan's, Flurstück 78/26, Flur 2, Gemarkung Beldorf, wurden koordiniert.

Maßstab:	Lageplan Gefertigt Itzehoe, den 27.11.2020, erg. 08.12.2020	Auftragsnummer: 20479 Plan Nr.: 20479-02-LP
Gemeinde:	Beldorf	
Gemarkung:	Beldorf	
Flur:	2	
Flurstück:	78/26	
Höhenbezugssystem:	DHHN 2016	
Koordinatensystem der digitalen Ausgabe: ETRS 89	Örtliches Aufmaß:	Martensen, ÖbVI
	Gezeichnet:	Binder, VT.
Projekt:	Bebauungsplan Nr.1 "Südliche Dorfstraße/nördlich Alter Bahndamm"	

Vermessungsbüro
Bernd Martensen
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
und beratender Ingenieur
Beethovenstraße 6 Telefon 04821 / 17 96 - 0
25524 Itzehoe Telefax 04821 / 1796 - 60
info@oebvi-martensen.de www.oebvi-martensen.de

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
WA	Allgemeine Wohngebiete (s. Teil B - Text, Ziffer I., 1.1.1 bis 1.1.3)	§ 4 BauNVO
z.B. **GR max. 175 m²**	Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe (s. Teil B : Text, Ziffer I., 2.2 + 2.3 und Nutzungsschablone in der Planzeichnung - Teil A)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
FH max. 9,50 m	Höchstzulässige Firsthöhe (unterer Höhenbezugspunkt siehe Eintragung in der Planzeichnung und s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.1)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung - Teil A)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
⊠ Hp	Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null (üNHN) (s. Nutzungsschablone und Eintragung in der Planzeichnung - Teil A)	§ 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.4)	§ 23 BauNVO
—•—•—•—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig (s. Teil B - Text, Ziffer I., 3.)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
z.B. DN 20° - 48°	geneigte Dächer mit Dachneigung als Mindest- und als Höchstmaß (s. Teil B - Text, Ziffer II. 4.1 bis 4.4)	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 84 LBO
	Flächen für die Ver- und Entsorgung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**
	Flächen für die Versorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
T	Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB**
PRIVAT	Grünflächen, privat (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmungen:	
OR	„Ortsrandeingrünung“ (s. Teil B : Text Ziffer I., 6.3 + 7.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
KS	„Knick- bzw. Wallschutzstreifen“ (s. Teil B : Text Ziffer I., 6.3 + 7.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
●	Bäume zu pflanzen (s. Teil B : Text Ziffer I., 7.2 und Ziffer II., 1.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
◉	Bäume, auch als Überhälter, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
●●●●	Hecken im Rahmen der Grüngestaltung zu pflanzen einschl. Nachpflanzgebot	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall als Wall mit Gehölzbewuchs zu erhalten (s. Teil B : Text Ziffer I., 7.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall teilweise auch außerhalb des Plangeltungsbereiches mit Einwirkungen auf das Plangebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Nachpflanzgebot (s. Teil B : Text Ziffer I., 7.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
z. B. **WA 1**	Bezeichnung der Teilgebiete	
z. B. **(4)**	Nummerierung der geplanten Baugrundstücke	
z. B. 5,0	Bemaßung in m	
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallende Knickabschnitte	
78/26	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Flur	
	Gehweg / Fahrbahn / Bankette / Böschung („Dorfstraße“)	
28.84	Höhenpunkt	
	Knickwälle mit landwirtschaftlichen Zuwegungen	

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	
Anzahl der Vollgeschosse	
Maß der baulichen Nutzung höchstzulässige Grundfläche (GR max.)	Bauweise
höchstzulässige Firsthöhe mit Höhenbezugspunkt	
Dachneigung	

III. Nachrichtliche Übernahme

●●●●	Knick	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Nutzungsgliederung und Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 und 7 BauNVO)

1.1.1 In allen Teilgebieten des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.

1.1.2 In allen Teilgebieten des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

1.1.3 In allen Teilgebieten des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind folgende Arten, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, unzulässig und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Prostitutionsgewerbe,
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Produktionen, Darstellungen, Handlungen und / oder Verkaufsartikel mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Tierzuchtbetriebe,
- Speditionen, Fuhrunternehmen,
- Lagerhaltung und Lagerplätze innerhalb und außerhalb von Gebäuden,
- Garagenanlagen

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

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

2.1.1 Die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe.

Der untere Höhenbezugspunkt ist in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Höhenbezugspunkt und der Höhenangabe in Meter über NHN für jedes Grundstück getrennt festgesetzt.

2.1.2 Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden wird für die geplanten Häuser (1) bis (7) mit mindestens 0,10 m und maximal 0,30 m über dem jeweils festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Hierbei ist auf den privaten Grundstücken ein möglichst barrierefreier Zugang von den Wege- und Stellplatzflächen zum Wohngebäude / zu den ebenerdigen Wohnungen anzustreben.

2.1.3 Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist in allen Teilgebieten des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) auf den Dächern der Hauptbaukörper und auch auf den baugebietstypischen Nebenanlagen allgemein zulässig, wobei die festgesetzte höchstzulässige Firsthöhe der Hauptbaukörper ausschließlich für diese Nutzung um 0,5 m überschritten werden darf.

2.2 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB) einschließlich der zulässigen Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO)

2.2.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf abweichend von der in Bezug auf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geltende 50%-Regelung die für die geplanten Grundstücke (1) bis (6) jeweils festgesetzte maximale Grundfläche derart überschritten werden, dass zusammen mit dem Hauptgebäude eine Gesamt-GRZ von maximal 0,5 und für das geplante Grundstück (7) eine Gesamt-GRZ von maximal 0,4 zulässig ist.

2.2.2 Neben dem unter Ziffer 2.2.1 festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ist zusätzlich eine Fläche von bis zu 20 m² für versiegelte gärtnerische Gestaltungsflächen, wie z. B. Wäscheplatz, Hof, Hauszugang, Wege o. ä. je Wohnbaugrundstück innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) grundsätzlich, aber ausschließlich für die vorgenannten Nutzungen, zulässig.

2.3 Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Eine Überschreitung des entsprechend der Ziffer 2.2.1 und 2.2.2 festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (Gesamt-GRZ) ist für alle Grundstücke ausschließlich für Terrassen einschließlich Stützmauern als bauliche Anlagen und für allseitig verglaste Wintergärten pro Wohnbaugrundstück insgesamt (Terrasse und Wintergarten zusammen) um bis zu maximal 30 m² grundsätzlich zulässig.

2.4 Ausnahmen von den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Eine Überschreitung der zu den Hauseingängen liegenden Baugrenze ist für untergeordnete Bauteile, wie Vordach, Wetterschutz, Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 5,0 m grundsätzlich zulässig.

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

Innerhalb aller Teilgebiete des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit festgesetzter Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 14 Absatz 1 BauNVO)

4.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich zulässig.

4.2 Versickerungsmulden und sonstige Maßnahmen zur Versickerung / zur Verdunstung sowie Überflutungsmulden gem. der Festsetzung unter Ziffer 6.1 und 6.3 sind keine baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO und auf den privaten Grundstücksflächen grundsätzlich allgemein zulässig.

5. Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks(teil-)flächen an die inneren Erschließungs- bzw. Wegeflächen oder an die umgebenden Grundstücksbereiche, die im Zusammenhang mit den plangemäßen Vorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches stehen und aus entwässerungs- bzw. erschließungstechnischen Erfordernissen notwendig werden, sind ausschließlich zu diesem Zweck allgemein zulässig, wobei diese Maßnahmen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen grundsätzlich zulässig sind.

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

6.1 Das innerhalb des Plangebietes auf den privaten Grundstücksflächen der Grundstücke (1) bis (3) sowie deren Zufahrten anfallende Niederschlagswasser und das Dachflächenwasser ist schadlos auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

6.2 Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers (Regenwasserversickerung) ist die Verwendung metallischer Dachflächen in den unter Ziffer I., 6.1 genannten Grundstücken unzulässig, sofern diese Dachflächen nicht mit einem Schutzlack oder Ähnlichem versehen sind.

6.3 Aufgrund des von Südost nach Nordwest stetig abfallenden Geländes hat jeder Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück oder auch mit seinem unterliegenden Grundstücksnachbarn Sorge zu tragen, dass insbesondere bei Starkregenereignissen das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen, wie z.B. Grundstückszufahrten, Zufahrten zu Stellplätzen, Carports usw., nicht ungehindert auf das Nachbargrundstück fließen kann.

So können z.B. quer zum Geländegefälle von West (Zufahrtbereich) nach Ost (Grünfläche „Ortsrandeingrünung“ verlaufende Mulden so profiliert werden, dass diese das überschüssige Niederschlagswasser entweder nach Osten in die 5 m breiten Grünflächen oder teilweise nach Westen in die 3 m breiten Grünflächen am Wall mit Gehölzen. Die Grünflächen können für diese Maßnahmen der Versickerung / der Verdunstung leicht ausgemuldet werden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung sowie Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 20 und 25 BauGB)

7.1 Die im Plangebiet entwidmeten Knicks sollen als „Wall mit Gehölzbewuchs“ überwiegend innerhalb einer privaten Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB erhalten werden.

Zum Erhalt und Schutz der o.g. „Wälle mit Gehölzbewuchs“ sind innerhalb einer 3,0 m breiten, privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knick- und Wallschutzstreifen“, bezogen auf die Böschungsunterkante,

- die Errichtung baulicher Anlagen,
- das Anlegen von Nutz- oder Ziergärten,
- das Anlegen von sonstigen Befestigungen einschl. der Herstellung von Wegen, Stell- und Lagerfläche, Terrassen,
- die Durchführung von Arbeiten im Boden wie z. B. das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen und
- das Durchführen von Abgrabungen oder Aufschüttungen

unzulässig.

Unter Beachtung der vorgenannten Maßgaben darf den Knick- und Wallschutzstreifen Oberflächenwasser zur Versickerung bzw. zur Verdunstung zugeleitet werden.

Die Knick- und Wallschutzstreifen sind ab dem Knickwallfuß unter Aufnahme und sachgerechter Entsorgung des Mähgutes mind. 1 x jährlich nach dem 01. August zu mähen, um etwaigen Gehölzaufwuchs zu verhindern und somit dauerhaft zu pflegen.

7.2 Entlang der zur offenen Landschaft entstehenden Seiten der Baugrundstücke sind innerhalb der privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ jeweils Laubgehölzpflanzungen auf zumindest 50 % der Grundstückskantenlänge herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzungen sind jeweils als 2-reihige ebenerdige Strauchpflanzung nur unter Verwendung von mindestens 3 bis 4-triebigen und 0,6 - 1,0 m hohen 2 x verpflanzten Sträuchern und Heistern der Höhe 100 - 125 cm anzulegen, wobei die Pflanzung versetzt „auf Lücke“ mit einem Abstand von höchstens 1 m zwischen den Pflanzen in der Reihe zu erfolgen hat.

Zusätzlich sind in dem Bereich der vorgenannten Strauchpflanzungen je Grundstück mindestens 2 Hochstammlaubbäume in der Baumschulqualität Hochstamm Stammumfang mind. 16-18 cm, mind. 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Das Anpflanzgebot beinhaltet zugleich auch ein Nachpflanzgebot.

7.3 Das geplante Grundstück (1) ist im Norden gegenüber der landwirtschaftlichen Zuwegung und das geplante Grundstück (7) ist im Süden und im Südwesten gegenüber dem Privatweg und der Dorfstraße jeweils durch eine Laubgehölzhecke einzufassen, um mögliche temporär auftretende Beeinträchtigungen zu minimieren.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

1. Begrünung der Grundstücke

Auf den privaten Grundstücken ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit einer Pflanzgröße von mindestens 14 - 16 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen. Bei Pflanzung von Obstbäumen dürfen abweichend von den zuvor genannten Qualitäten auch Gehölze der Pflanzgröße mindestens 10 - 12 cm Stammumfang als 2 x verpflanzte Hochstämme gepflanzt werden. Die nach Ziffer I., 7.2 zu pflanzenden Bäume können hierauf angerechnet werden.

2. Befestigte Flächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die Oberflächengestaltung dieser Flächen sind vorrangig kleinteilige Materialien mit großem Fugenanteil zu verwenden.

3. Gestaltung der privaten Freiflächen

Zur Förderung einer naturnahen Gestaltung der Gärten, insbesondere der Vorgartenzone ist die Anlage eines „modernen, unkrautfreien und vermeintlich pflegeleichten Schottergartens“ untersagt.

Danach sollen Vorgärten vollflächig mit Vegetation begrünt und dauerhaft erhalten werden. Befestigte Flächen sind für die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen, Hauszugangswege zulässig. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig. Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der öffentlichen von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten, vorderen Baugrenze.

In gleicherweise sollen auch die übrigen Garten- und Freiflächen der Grundstücke begrünt werden. Die Anlage von geschotterten oder gekiesten Flächen ist über das unter Ziffer I., 2.2 und 2.3 teilgebietsbezog festgesetzte Maß der baulichen Nutzung untersagt.

4. Dachneigung und Dachbegrünung

4.1 Häuser oder Nebenanlagen und Garagen / Carports mit Gründach sind in allen Teilgebieten zulässig. Bei der Errichtung eines Gründaches sind ausnahmsweise auch Dachneigungen von 0° bis 20° für das damit verbundene Gebäude oder Gebäudeteil zulässig.

4.2 Untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, können vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen aufweisen.

4.3 In allen Teilgebieten des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen mit Flachdächern und mit geneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 35°, sofern sie nicht nach Ziffer II, 4.2 zu beurteilen sind, zulässig. Baugebietstypische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können hiervon abweichende Dachneigungen aufweisen.

4.4 Für Doppelgaragen und Doppel-Carports sind flachgeneigte Dächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 25° zulässig.

4.5 Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Gleiches gilt für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit flachgeneigten Dächern.

5. Dachgeschosse

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf bei Realisierung von zwei Vollgeschossen das Dachgeschoss nicht für Wohnzwecke ausgebaut werden.

6. Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Kfz-Stellplätze entsprechend dem nachfolgenden Stellplatzschlüssel herzurichten:

- Einzelhaus im WA-Gebiet - 2 Stellplätze pro realisierte WE

III. HINWEISE

Artenschutz:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schutzzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.

Erhaltung von Bäumen:

Fachliche Grundlagen zur Erhaltung der Bäume sind die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Kompensation:

Der sich aus der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 ergebene Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in bzw. Beeinträchtigungen von Knicks, die nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches kompensiert werden können, wird außerhalb des Plangeltungsbereiches

- o aus dem auf dem Flurstück 33/10 teilweise und auf Flurstück 264 teilweise, Flur 5, Gemarkung Beldorf an der Kellerlandstraße im Ortsteil Grünenthal der Gemeinde Beldorf eingerichteten gemeindlichen Knick-Ökokonto durch 188 m Knickneuanlage

abgelöst.

Beleuchtung:

Innerhalb des Plangebiets sollten für die Ausleuchtung von Zufahrtsbereichen und Stellplatzflächen sowie Gartenbereiche LED- oder Niederdruck-Natriumdampf-Lampen bzw. ähnliche insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden, wobei die Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche erfolgen soll, die künstlich beleuchtet werden müssen.

Vorschriften:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. ä.) können bei der Amtsverwaltung des Amtes Mittelholstein, Am Markt 15 in 24594 Hohenwestedt, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden diese jeweils in der bei Erlass des Bebauungsplanes geltenden Fassung Anwendung und werden ebenfalls bei der Amtsverwaltung des Amtes Mittelholstein zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Denkmalschutz:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückeeigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Altlasten:

Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z. B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde unverzüglich zu unterrichten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.07. 2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtsblatt des Amtes Mittelholstein“ am 11.08.2020 und zusätzlich durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 14.08.2020 bis 18.09.2020 erfolgt.

2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.09. 2021 im Rahmen der öffentlichen Beratungen in der Gemeindevertretung durchgeführt worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am 16.09.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4a. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.09.2021 bis 01.11.2021 (einschließlich) während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amtes Mittelholstein, Zimmer 17, Am Mark 15, 24594 Hohenwestedt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im „Amtsblatt des Amtes Mittelholstein“ am 21.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Einschränkung der Einsichtnahme der Planunterlagen mit Blick auf die Ausbreitung des Coronavirus verwiesen worden.

Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden ist. Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

4b. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde in der Zeit vom 11.01.2022 bis 01.02.2022 eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe sowie der eingeschränkten Beteiligung und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter https://www.amt-mittelholstein.de/leben-arbeiten/bauen-wohnen/aktuelle-bauleitplanung ins Internet eingestellt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Planungsträger sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.10. 2021 und vom 04.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Beldorf, 18. Feb. 2022

(Siegel)

Bürgermeister

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 05.04.2022, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Itzehoe, 10. 05. 2022

(Siegel)

Bernd Martensen
Öffentlich best. Verm.- Ing.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände am 13.12.2021 und am 28.04.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28.04.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zu diesem Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.04.2022 gebilligt.

Beldorf, 05. Mai 2022

(Siegel)

Bürgermeister

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

Beldorf, 05. Mai 2022

(Siegel)

Bürgermeister

10. Der Beschluss der Bebauungsplansatzung durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde Beldorf und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck im „Amtsblatt des Amtes Mittelholstein“ am 13. Mai 2022 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, Entschädigungsansprüchen 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 14.05.2022 in Kraft getreten.

Beldorf, 17. Mai 2022

(Siegel)

Bürgermeister

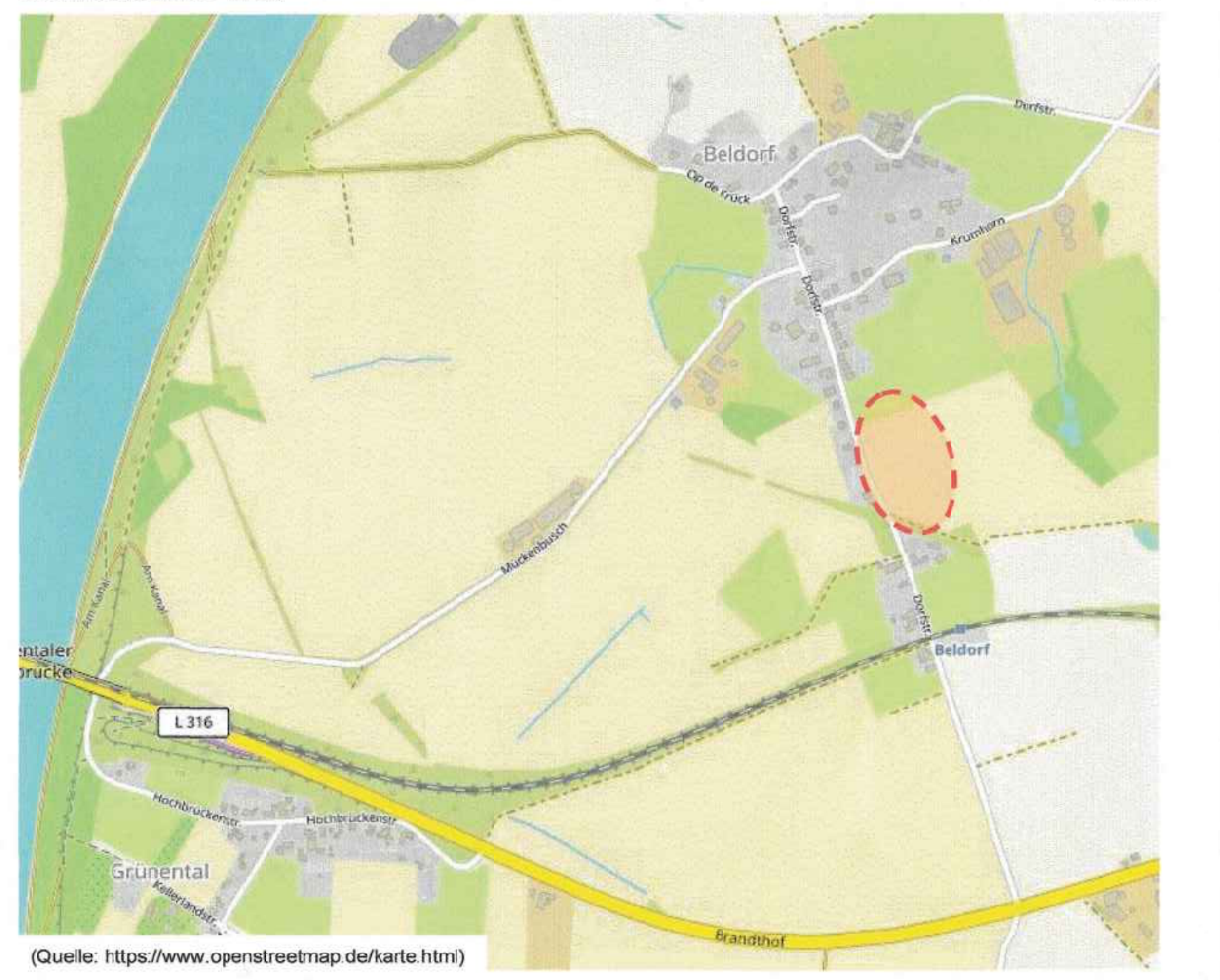
Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Beldorf übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Beldorf über das Amt Mittelholstein, Am Markt 15, 24594 Hohenwestedt kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

SATZUNG DER GEMEINE BELDORF
- KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE -
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1
„Südliche Dorfstraße / nördlich Alter Bahndamm“

Für den Bereich:
nördlich der Bahnlinie, östlich der Bebauung der Dorfstraße 42 - 40 (gerade Hausnummern), südlich der Dorfstraße 39 und westlich der freien Landschaft

ÜBERSICHTSPLAN o. M.



(Quelle: https://www.openstreetmap.de/karte.html)

- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand: Gemeindevertretung vom 28.04.2022 Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung i.V.m. § 13b BauGB-Novelle'21 und einer 5. Änd.- FNP (im Zuge der Berichtigung)	Planverfasser: **BIS·SCHARLIBBE** 24613 Aukrug	Maßstab: 1:500 (im Original)	Planungsstand vom 31.03.2022 (Plan Nr. 3.0)