

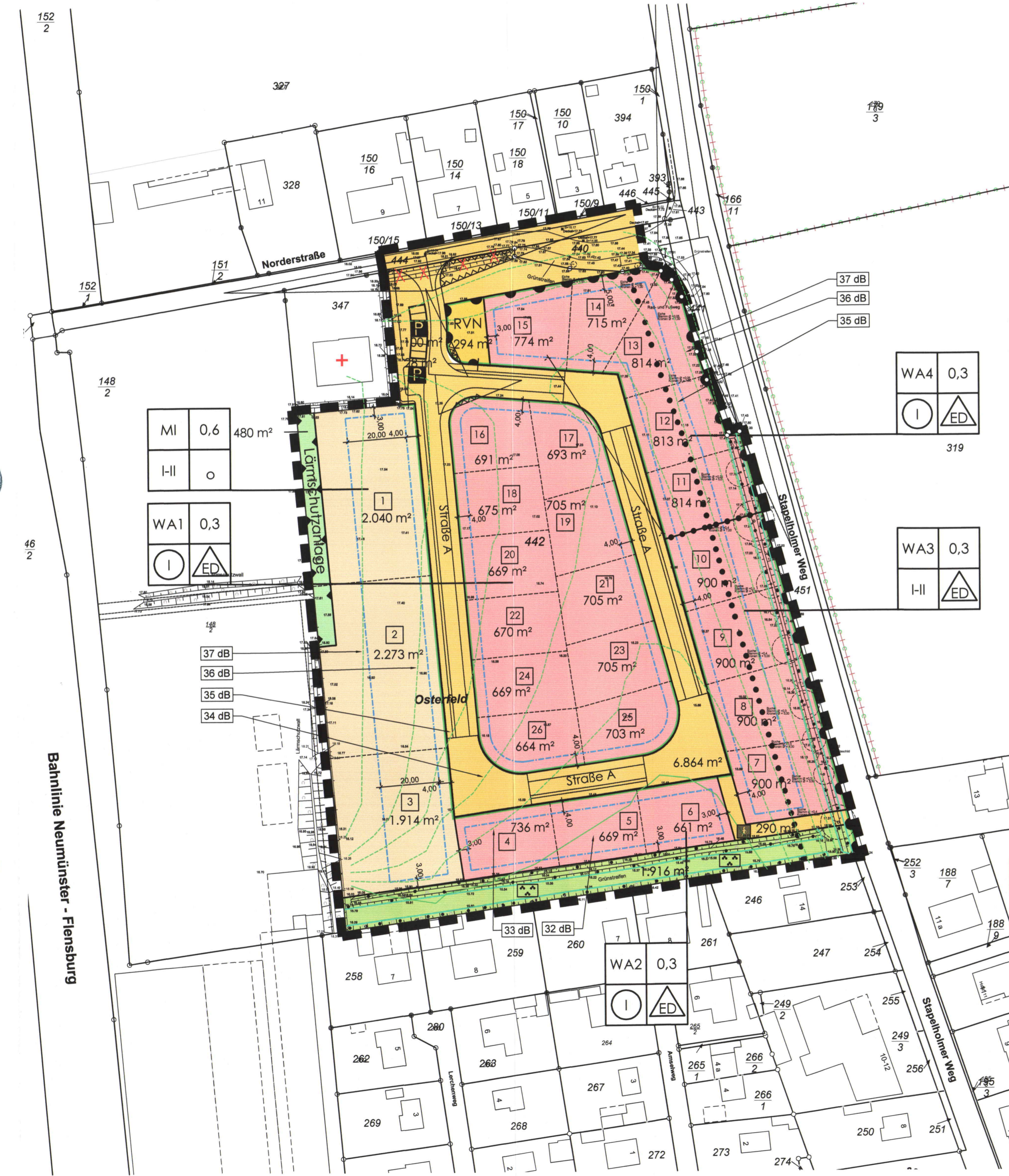
Satzung der Gemeinde **Eggebek** über den Bebauungsplan Nr. 16 "Osterfeld"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 26.09.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 "Osterfeld" für das Gebiet südlich der „Norderstraße“, nördlich der „Hauptstraße“, westlich der Landesstraße 247 „Stapelholmer Weg“ in östlicher Anbindung an vorhandene Gewerbeflächen und die Bahnlinie der Deutschen Bahn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 / 2013 sowie das Baugesetzbuch (BauGB) 2004 / 2014.

Planzeichnung (Teil A)

M. 1 : 1000



Zeichenerklärung

Planzeichen

Festsetzungen

- WA** Allgemeine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO
- MI** Mischgebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 6 BauNVO
- WA1** Bezeichnung der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete, z.B. Baufeld WA 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16+19 BauNVO
- 0,3** Grundflächenzahl, z. B. 0,3 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16+20 BauNVO
- I-II** Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16+20 BauNVO
- I** Zahl der Vollgeschosse, zwingend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16+20 BauNVO
- O** Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 BauNVO
- ED** Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO
- Baugrenze § 16 Abs. 5 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- P** Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- P** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Parkfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- P** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- RVN** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- RVN** Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Gr** Grünfläche, öffentlich, Parkanlage, naturnah § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Gr** Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 35 dB** Raster dB-Line Schalldämmmaß, z.B. 35 dB § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahme, § 9 Abs. 6 BauGB

- Bestehender Knick, § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz / § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz
- Anbauverbotszone (20 m) Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig - Holstein

Darstellung ohne Normcharakter

- bestehende Flurstücksgrenze
- 348** Flurstücksbezeichnung
- künftig fortfallender Knick
- in Aussicht genommener Grundstückszuschnitt
- 22** Grundstücknummer
- Sichtdreieck
- 16,20** bestehende Geländeöhe über NN
- Bemaßung

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 **Allgemeine Wohngebiete**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind allgemein zulässige Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig.
- 1.2 **Mischgebiet**
1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind allgemein zulässige Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 4 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 4 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig.
1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten (§ 4 Abs. 3 BauNVO) nicht zulässig.

2. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 700 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohninheit zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

- 3.1 **Allgemeine Wohngebiete**
Die maximale Firsthöhe beträgt 9,00 m, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes.
- 3.2 **Mischgebiet**
Die maximale Firsthöhe beträgt 14,00 m, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes.

4. Höhenlage baulicher Anlagen, § 9 Abs. 3 BauGB

Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,30 m bis 0,70 m über der mittleren Gradientenlinie des zum Gebäude gehörenden Straßenquerschnittes zulässig.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

- 5.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in einem geringeren Abstand als 15,00 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße 247 unzulässig.
- 5.2 In den in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, sowie Nebenanlagen, mit Ausnahme von Zufahrten, Einfriedigungen, Mülltonnenplätzen und Mülltrennschächten im Sinne des § 14 BauNVO sind in einem geringeren Abstand als 3,00 m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten „Straßenbegrenzungslinien“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) der in der Planzeichnung mit „Straße A“ bezeichneten Straßenverkehrsfläche und zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten „nachrichtliche Übernahme“ (§ 9 Abs. 6 BauGB) bestehenden Knicks nicht zulässig.

6. Immissionsschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 6.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist eine Lärmschutzanlage mit einer Gesamthöhe von mindestens 3,00 m zu errichten. Diese kann als Lärmschutzwand, Lärmschutzwand oder in einer Kombination aus Wall und Wand ausgeführt werden.
- 6.2 Die Außenfassaden von zum Schlafen genutzten Räumen sind entsprechend der in der Planzeichnung vermerkten erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maßen erf. R'w,ges mit passivem Schallschutz gemäß DIN 4109:2016 und DIN 4109-1/A1:2017 mit den dort zu versehen. Zusätzlich sind die Schlafräume, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann, mit gemäß DIN 4109:2016 geeigneten schalldämmenden Belüftungseinrichtungen auszustatten.
Die Außenfassaden sonstiger schutzbedürftiger Wohnräume im Wohngebiet sind mit einem erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maßen erf. R'w,ges ≥ 30 zu versehen.

Hinweise
1. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenbereich ohne besonderen Nachweis:
- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
2. Innerhalb der in der Planzeichnung mit den Grundstücksnr. 7 bis 16 gekennzeichneten Grundstückflächen sollen die Terrassen denjenigen Verkehrsflächen „Stapelholmer Weg“ bzw. „Norderstraße“ abgewandt errichtet werden.

- 6.3 Stationäre Anlagen im Plangebiet (z.B. Klimageräte, Kühlergeräte, Lüftungseinheiten oder Müllsackdruckwerke o.Ä.) sind so zu errichten, dass bei den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen nachts (22 bis 6 Uhr) die gegenüber der TA Lärm um jeweils 6dB verminderten Immissionsrichtwerte von 39 dB(A) in Mischgebieten bzw. 34 dB(A) in Allgemeinen Wohngebieten eingehalten werden.
Im Sinne der TA Lärm bzw. der DIN 45680 schädliche Umwelteinwirkungen durch tieffrequente Geräusche sind zu verhindern.

7. Sichtdreieck, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

In den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstückflächen (Sichtdreieck) sind bauliche Anlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO unzulässig.
Die Anpflanzung dieser Flächen darf eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachform und Dachneigung

- 1.1 **Allgemeine Wohngebiete**
1.1.1 Es sind alle geeigneten Dachformen mit einer Neigung von 25° bis 50° zulässig.
1.1.2 Für die mit **WA 3** und bezeichnete Baufläche sind alle geeigneten Dachformen mit einer Neigung von 11° bis 50° zulässig.
Eine Dachneigung von weniger als 25° ist nur in Verbindung mit einer zweigeschossigen Bauweise zulässig.
- 1.1.2 Nebenachflächen sind bis zu 20% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- 1.1.3 Die Ziffern 1.1.1 und 1.1.2 gelten nicht für Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- 1.1.4 Drempele sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, gemessen über der Dachgeschossfußbodenhöhe bzw. der Fußbodenhöhe des obersten Geschosses, im Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Dachhaut.

2. Mischgebiet

- 2.1 Es sind alle geeigneten Dachformen mit einer Neigung von 0° bis 50° zulässig.
Eine Dachneigung von weniger als 22° ist nur in Verbindung mit einer zweigeschossigen Bauweise zulässig.
- 2.2 Nebenachflächen sind bis zu 20% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- 2.3 Die Ziffern 1.2.1 und 1.2.2 gelten nicht für Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- 2.4 Drempele sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, gemessen über der Dachgeschossfußbodenhöhe bzw. der Fußbodenhöhe des obersten Geschosses, im Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Dachhaut.

2. Dacheindeckungen

- 2.1 Es ist nur eine Dacheindeckung mit unglasierten Dachziegeln oder unglasierten Betondachsteinen in der Farbgebung rot, rotbraun, grün, schwarz und anthrazit sowie Glas zulässig. Darüber hinaus ist es zulässig, die Dacheindeckung als Grunddach einer Dachbegrennung auszubilden.
- 2.2 Nebendächer sind für bis zu 20% der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes mit von Ziffer 2.1 abweichenden Materialien und Farbgebungen zulässig.

3. Sichtflächen der Gebäude

- 3.1 Es ist nur Sichtmauerwerk (Mauerziegel und Mauersteine), Putz und Holz sowie Glas zulässig.
- 3.2 Die Ziffer 3.1 gilt nicht für freistehende Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).

4. Solare Strahlungsenergie

Abweichend von den Ziffern 2. (Dacheindeckungen) und 3. (Sichtflächen der Gebäude) sind Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie mit den Sichtflächen der Gebäude und Dachflächen / Dacheindeckungen zulässig, sofern sie in die Sichtflächen der Gebäude bzw. Dacheindeckungen integriert oder auf die Sichtflächen der Gebäude bzw. Dacheindeckungen aufgesetzt sind.
Die Oberfläche der Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist nur in paralleler Anordnung zur Dachfläche / Dacheindeckung bzw. zur Sichtfläche des Gebäudes zulässig.

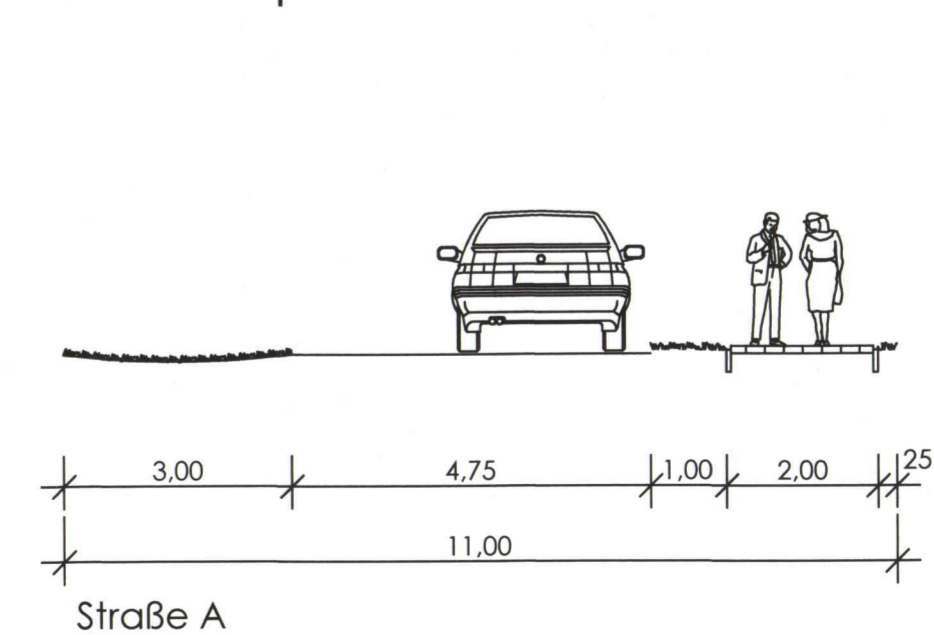
5. Antennenanlagen

Antennenanlagen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebieten nur bis zur maximal zulässigen Firsthöhe von 9,00 m und innerhalb des Mischgebietes nur bis zur maximal zulässigen Firsthöhe von 14,00 m zulässig. Bei freistehenden Antennenanlagen gemessen über der angrenzenden bestehenden Geländeoberfläche.

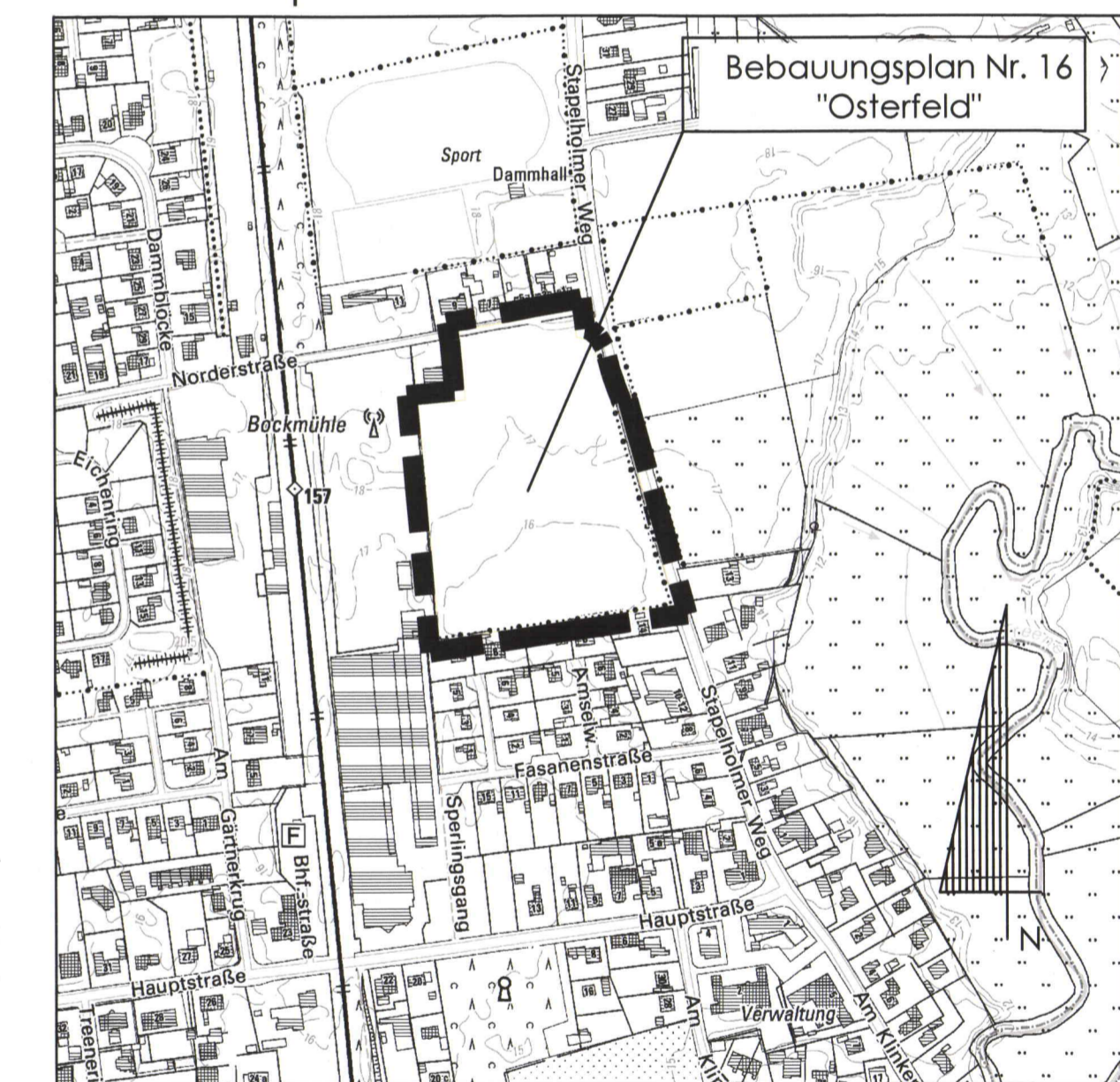
6. Grundstückseinfriedigungen

Einfriedigungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

Straßenquerschnitt M. 1 : 1000



Übersichtsplan



Projekt-Nr.: S-151-17 Gezeichnet: Kolodziej

Auftraggeber/Planer: Ingenieurbüro Nord GmbH
Waldenweg
24837 Schleswig
Tel: 0462/20 17-0 Fax: 0462/100 17-30
E-Mail: info@ing-nord.de
www.ing-nord.de

Verantwortlicher Projektleiter: Dipl.-Ing. Boyke Ehrlich
Geschäftsführer

Planung: Maritz Hass, B.Sc.
Stadt- und Regionalplanung
Tel: 0462/100 17-751
E-Mail: m.hass@maritz.de

26.09.2018
26.09.2018

| | | |
|----------------|--|--|
| Planungsstand: | Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) | Ausgabenbeschluss |
| | Planungsregion Landesplanung (1) (1) BauGB / (1) (1) BauGB | Beteiligung der Öffentlichkeit (3) (3) BauGB |
| | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (4) (4) BauGB | Beteiligung der Öffentlichkeit (4) (4) BauGB |
| | Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (4) (4) BauGB | Satzungsbeschluss (6) (6) BauGB |
| | Entwurfsbeschluss | Andere |

Satzung der Gemeinde **EGGEBEK**
über den
Bebauungsplan Nr. 16
"Osterfeld"