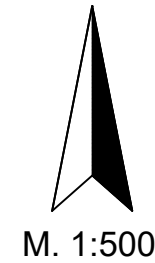
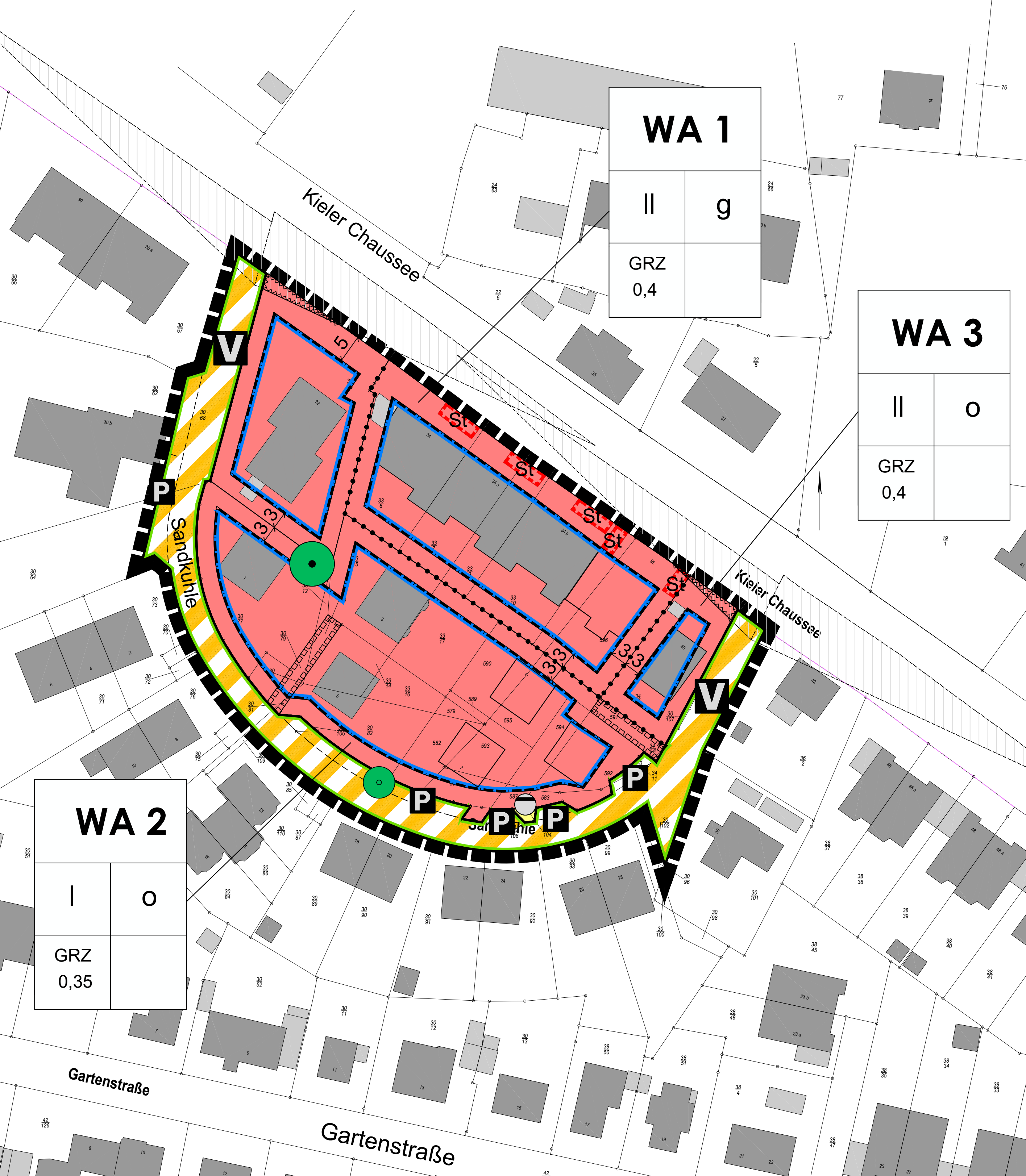


PLANZEICHNUNG

-TEIL A-

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) (§§ 2 und 9) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1657)
- Landesbauordnung Schl.-H. (LBO) (§ 54) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (GVBl. Schl.-H. S. 770)



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90

Planzeichen Erläuterungen, Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl pro Grundstück (§ 19 BauNVO)
| Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
g Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
— Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
V Verkehrsberuhigter Bereich
P Öffentliche Parkflächen

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

■ Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
○ Abwasser, hier Pumpenhaus

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

● Einzelbaum, anzupflanzen
● Vorhandener Einzelbaum, zu erhalten

7. Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

▭ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

▭ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit unterschiedlichen Flächenfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

▭ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der jeweils angrenzenden Anlieger und der Feuerwehr

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

7. Nachrichtliche Übernahme

▭ Sichtdreieck

II. Darstellung ohne Normcharakter

○ Vorhandene Flurstücksgrenzen

▭ Flurstücksbezeichnung

▭ Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

▭ Vorhandene bauliche Anlagen

▭ Geplante beziehungsweise zwischenzeitlich erbaute Gebäude

TEXT - TEIL B

Vorschlag für die textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 42 der Gemeinde Gettorf

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO):
1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

„Offene Bauweise“ gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
Die Bauweise im WA 2 und WA 3 ist als offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig.
„Geschlossene Bauweise“ gem. § 22 Abs. 3
Die Bauweise im WA 1 ist als geschlossene Bauweise festgesetzt. Das geplante Gebäude wird ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Hier: Es wird ein weiteres Reihenhaus an eine bestehende Reihenhausbebauung errichtet/angebaut.

3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) pro Reihenhausabschneide sowie im WA 2 und 3 pro Einzelhaus auf max. 2 WE festgesetzt.

4. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze sind im WA 1 nur auf den gekennzeichneten Bereichen zulässig.
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 37 StrWG)
Die Flächen, die von der Bebauung freizuhaltend sind (Sichtdreiecke), sind von jeder sichtsbehindernden Nutzung, Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Pflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Der in der Planzeichnung als anzupflanzen vorgesehene Einzelbaum wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Bei der Artenauswahl sind nur heimische standortgerechte Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm in 1,00 m Stammhöhe zu setzen.
Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Im Plangebiet wird ein Baum als zu erhalten festgesetzt (siehe Planzeichnung).
Der zur Erhaltung festgesetzte Baum ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu pflegen und uneingeschränkt zu erhalten.

Artenschutzrechtliche Hinweise:
Eingriffsfrist Grünflächen und Gehölze
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf europäische Brutvögel ist für die Beseitigung von Vegetation (Bäume, Gebüsche, Hecken) eine Eingriffsfrist zu beachten. Im BNatSchG § 39 Abs. 5(2) wird eine Sperrfrist vom 1. März bis 30. September angesetzt.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Dachformen und -neigungen
Für Hauptgebäude im WA sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 28° - 45° zulässig. Für Nebengebäude sind auch flacher geneigte Dächer bis 21° sowie begrünte Flachdächer zulässig.
Dacheindeckungen der Hauptgebäude
Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sollen mit Dachpfannen in den Farben Rot oder Grau/Anthrazit erfolgen. Es sind engobierte und ausschließlich matglasierte Materialien zulässig. Die Verwendung von hochglänzenden und glasierten Dacheindeckungsmaterialien ist mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig.

Fassaden
Innerhalb des WA sind die Fassaden der Hauptgebäude als Verblendmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun auszuführen. Untergeordnet sind Holzfassaden und Holzwerkstoffe zulässig.
Terrassen und Wintergärten
Terrassen und Wintergärten können abweichend von den Vorgaben für die Hauptgebäude gestaltet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Für das Gebiet, welches wie folgt begrenzt wird:
Plangebiet südwestlich der Kieler Chaussee, östlich der Liebesallee, nördlich der Gartenstraße

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 -Sandkuhle-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 -Sandkuhle- der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Dänischer Wohld am erfolgt.
- Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 BauGB wurde durch 14-tägigen öffentlichen Aushang in der Zeit vom bis zum durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß Beschl. der Gemeindevertretung vom abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 -Sandkuhle- und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 -Sandkuhle-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können in der Zeit vom bis durch Abdruck im Amtsblatt Dänischer Wohld ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter der Internetadresse www.amt-daenischer-wohld.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden zuletzt gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Amt/Gemeinde (Unterschrift)

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVerGeo SH)

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 -Sandkuhle- bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gettorf, den Der Bürgermeister

Gettorf, den Der Bürgermeister

Gettorf, den Der Bürgermeister

Gettorf, den Der Bürgermeister

Gettorf, den Der Bürgermeister

Gettorf, den Der Bürgermeister

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Sandkuhle" der Gemeinde Gettorf Kreis Rendsburg-Eckernförde

