SATZUNG DER GEMEINDE BOOSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 47 "WALDSIEDLUNG"

Für den Bereich: südlicher Teil der ehemaligen Rantzau-Kaserne

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000

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.

WA1	III	O	GRZ = 0,4	GH = 14 m
WA1*	III	O	GRZ = 0,4	GH = 11 m
WA1**	II	O	GRZ = 0,4	GH = 7 m
WA2	III	O	GRZ = 0,4	GH = 14 m
WA3	II	O	GRZ = 0,4	GH = 11 m
WA4	II	O	GRZ = 0,4	GH = 11 m
WA5	I	O	GRZ = 0,25	GH = 9 m
WA6	II	O	GRZ = 0,3	GH = 11 m
WA7	II	a	GRZ = 0,3	GH = 9 m
WA8	I	a	GRZ = 0,3	GH = 9 m
WA9	I	a	GRZ = 0,25	GH = 9 m

Die angegebenen Maße sind gemessen bzw. gerechnet. Es sind KEINE Angaben aus den Nachweisen des Liegenschaftskatasters. Grenzen und Gebäude ausserhalb des betroffenen Flurstückes wurden nicht geprüft, sie können in der Lage abweichen. Diese dürfen für Planungszwecke nur nach Rücksprache benutzt werden.

Gemeinde: Boostedt
Gemarkung: Boostedt
Flur: 22

Ges.Bu.Nr.: 23876luh
Stand: 25.01.2023

Dipl.-Ing. C.de Vries
Nachtredder 32
24537 Neumünster
Tel.: 04321/15515
Fax: 04321/13430
E-Mail:info@cvries.de
www.vermessung-devries.de

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

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

z.B. WA1 — Allgemeines Wohngebiet, mit Nummerierung — § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. GH = 9 m — maximale Gebäudehöhe (GH) — § 16 BauNVO

z.B. 0,25 — Grundflächenzahl (GRZ) — § 16 BauNVO

z.B. I — Zahl der zulässigen Vollgeschosse — § 16 BauNVO

Bauweise und Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a — abweichende Bauweise — § 22 BauNVO

O — offene Bauweise — § 22 BauNVO

E — nur Einzelhäuser zulässig — § 22 BauNVO

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 22 BauNVO

Baugrenzen — § 23 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Zweckbestimmung: Fußweg

Zweckbestimmung: Radweg

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Elektrizität, Transformationsstation

Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öff. — öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

Zweckbestimmung: Parkanlage

Flächen für Wald — § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB

Bäume, anzupflanzen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Bäume, zu erhalten — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen — § 16 Abs. 5 BauNVO

Maß der Nutzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME — § 9 Abs. 6 BauGB

Waldabstand 20 m bzw. 25 m, gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG Schleswig-Holstein

"D §" — Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal, das dem Denkmalschutz unterliegt) als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung mit Denkmalschutzbereich mit Auswirkung auf das allgemeine Wohngebiet WA1 — § 9 Abs. 6 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 33 — Flurstücksbezeichnung

Vorhandene Gebäude

Enfallende Gebäude

P — Parkplätze

voraussichtliche Ausbauhöhe der Planstraße

TEXT (TEIL B)

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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude. Der untere Bezugspunkt (+ 0,00 m) ist der höchste Punkt der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zzgl. 0,20 m, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Bei Eckgrundstücken gilt die höherliegende Straßenfront.

2.2 Zur Installation von Photovoltaik-/Solaranlagen und untergeordneten Bauteilen darf die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 0,5 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

2.3 Die zulässige Grundflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.4 In dem allgemeinen Wohngebiet WA7 sind Geschosse mit senkrecht aufgehenden Außenwänden oberhalb der zulässigen Vollgeschosse unzulässig.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA5 und WA9 ist eine abweichende Gebäudelänge von 16 m zulässig.

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA6 und WA7 ist eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 18 m zulässig.

3.3 In dem allgemeinen Wohngebiet WA8 ist ist eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 30 m zulässig.

4.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche die Errichtung von baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreien Anlagen, unzulässig. Zulässig sind ausschließlich ebenerdige Terrassen und Freisitze.

5.0 Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhäusern 550 m², bei Doppelhäusern 650 m², also 325 m² pro Doppelhaushälfte.

6.0 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports in den Vorgärten zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten unzulässig. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Nebenanlagen gem. Landesbauordnung. Offene Stellplätze sind zulässig, Einfriedungen des Grundstückes sind zulässig.

7.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

7.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind in Doppelhäusern maximal zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig, davon ist eine Wohneinheit untergeordnet mit einer Größe von maximal 65 m² Wohnfläche zulässig.

7.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA5, WA8 und WA9 sind in Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

7.3 In dem allgemeinen Wohngebiet WA6 und WA7 sind in Einzelhäusern maximal fünf Wohneinheiten zulässig.

7.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 sind in Einzelhäusern maximal acht Wohneinheiten zulässig.

8.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Zur Außenbeleuchtung dürfen nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchten (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (bernstein/amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur 3.000 Kelvin und weniger) Verwendung finden.

8.2 Gärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen, zulässigen Stellplätzen und zulässigen Nebenanlagen, als lebende Gärten mit heimischer Bepflanzung und/oder Rasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter, Kies- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.

8.3 Stellplätze sowie Fuß- und Radwegeverbindungen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzurichten.

9.0 Anpflanzungen und Erhaltungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

9.1 Die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Pflanzungen/ Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen standortgerechter, großkroniger, heimischer Laubbäume (Hochstämme 3 x v. 20-25 cm Stammumfang) im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Der Standort ist gem. Festsetzung 9.3 herzustellen.

9.2 Anzupflanzende Bäume sind als standortgerechte, großkronige, heimische Laubbäume (Hochstämme 3 x v. 20-25 cm Stammumfang) unter Berücksichtigung der Festsetzung 9.3 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die Standorte sind um bis zu 5 m variabel.

9.3 Baumpflanzgruben sind mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum und einer offenen Fläche oder einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag von mindestens 6 m² herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Andere Bauweisen gem. der Empfehlungen für Baumpflanzungen (FLL, 2015, Teil 1 und 2) sind ausnahmsweise zulässig. Standorte für Leuchten, Fahnenmasten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

10.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

10.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA5, WA6 sowie WA8 und WA9 sind Außenwände von Geschossen mit senkrecht aufgehenden Außenwänden oberhalb der zulässigen Vollgeschosse allseits von den Außenwänden der Vollgeschosse um mind. 0,75 m einzurücken.

10.2 Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind in rotem bis rotbraunem, braunem oder hellem Sichtmauerwerk oder hell verputzt herzustellen. Teilflächen von bis zu 30% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig. Fassaden mit Holzverkleidung und Holzhäuser sind in ihrer natürlichen Holzfarbe sowie in gedeckten roten bis braunen und grünen Farben zulässig. Wintergärten sind vollverglast zulässig.

10.3 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Materialien in roten, rotbraunen, schwarzen oder schwarzbraunen Farbtönen einzudecken. Es sind andere Farben zulässig, sofern es sich um Photovoltaik/Solaranlagen handelt. Ein Eindecken in stark glänzenden oder reflektierenden Materialien ist unzulässig. Gründächer sind zulässig.

10.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA5, WA8 und WA9 sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° zu errichten.

10.5 Doppelhäuser und Hausgruppen sind als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden. Die Farbe der Dacheindeckung bei Doppelhäusern und innerhalb einer Hausgruppe muss einheitlich sein.

10.6 Garagen und Anbauten sowie Nebengebäude mit einer Größe von über 30 m³ unterliegen in Gestaltung und Material den Festsetzungen der Hauptgebäude und sind in gleicher Art wie die Hauptgebäude auszuführen. In allen Baugebieten sind grell leuchtende und reflektierende Farb- und Materialgestaltungen der Außenfassaden unzulässig.

Hinweise

Maßnahmen zum Schutz der Vegetationsbestände
Zu erhaltende Gehölze sind bei Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Beschädigungen des Wurzelwerks sind zu vermeiden.
Baubedingt erforderliche Baumschnitt- und Baumerhaltungsmaßnahmen in der Krone, Wurzelbehandlungen sowie ggf. erforderliche Behandlungen im Stammbereich sind ausschließlich durch qualifizierte Baumgutachter*innen durchzuführen.

Artenschutz
Fledermäuse
Durchführung der Eingriffe außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28. Februar.

Die Außenbeleuchtung ist auf ein absolut notwendiges Maß zu beschränken. Dies gilt für die Höhe der Lampeninstallation, die Beleuchtungsdauer, die Beleuchtungsstärke und die Anzahl der Lampen. Die Lampen müssen nach unten ausgerichtet sein. Die Leuchtmittel sollten in Bereichen mit Außenwirkung insektenfreundlich sein (Lichtspektrum, Farbtemperatur, siehe textliche Festsetzung 8.1).

Vögel
Durchführung der Eingriffe in die betroffenen Habitate außerhalb der Brutzeit (vom 1. März bis 30. September), also zwischen 1. Oktober und 28. Februar.
Gebäudeabbruch außerhalb der Brutzeit (vom 1. März bis 30. September), also 1. Oktober und 28. Februar.

Versickerung von Niederschlagswasser
Die Art der Versickerungsanlagen sowie deren Anordnung sind für jedes Grundstück in Abhängigkeit der jeweils befestigten Flächen und dem Grundwasserabstand individuell zu bemessen. Die Erlaubnis zur Einleitung des grundstücksinternen anfallenden Oberflächenwassers ist bei der Genehmigungsbehörde zu beantragen.

Stellplätze
Die Satzung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen, Garagen sowie Abstellflächen für Fahrräder der Gemeinde Boostedt in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung ist zu beachten.

Waldabstand
Innerhalb des nach § 24 LWaldG vorgegebenen Waldabstandsbereiches ist die Errichtung von ansonsten allgemein als anzeigen-, genehmigungs- oder verfahrensfrei bezeichneten Gebäuden nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.06.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 24.08.2017 bis zum 01.09.2017.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.10.2020 bis 20.11.2020 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.10.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 28.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 "Waldsiedlung" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.07.2021 bis 31.08.2021 während der Dienststunden 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, in der Zeit vom 22.07.2021 bis zum 31.08.2021 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.boostedt.de ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit §§ 13 a Abs. 2 Ziffer 1 und 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB am 27.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Boostedt, den 14.02.2023 — Siegel — (Bürgermeister)

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 25.01.2023 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Neumünster, den 9.Feb.2023 — (Öffentl. best. Verm.-Ing.)

8. Die Gemeindevertretung hat die Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.09.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.10.2021 bis 05.11.2021 sowie in der Zeit vom 23.08.2022 bis 23.09.2022 während der Dienstzeiten der Amtsverwaltung erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. 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 12.10.2021 bis zum 05.11.2021 und vom 15.08.2022 bis zum 23.09.2022 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.boostedt.de" ins Internet eingestellt.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 47 "Waldsiedlung", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.10.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Boostedt, den 14.02.2023 — Siegel — (Bürgermeister)

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Boostedt, den 14.02.2023 — Siegel — (Bürgermeister)

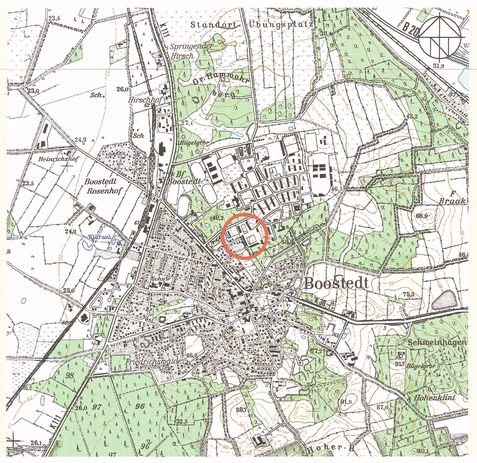
12. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 47 "Waldsiedlung", durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt sind in der Zeit vom 16.02.2023 bis zum 24.02.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Form- vorschriften 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 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 24.02.2023 in Kraft getreten.

Boostedt, den 24.02.2023 — Siegel — (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.11.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 47, "Waldsiedlung", für den Bereich "südlicher Teil der ehemaligen Rantzau-Kaserne", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER GEMEINDE BOOSTEDT ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 47 "WALDSIEDLUNG"

Für den Bereich: südlicher Teil der ehemaligen Rantzau-Kaserne

Endgültige Planfassung
28.11.2022 (Gemeindevertretung)

040 – 44 14 19
Graumannsweg 69
22087 Hamburg
www.archi-stadt.de
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG, entwickeln und gestalten