

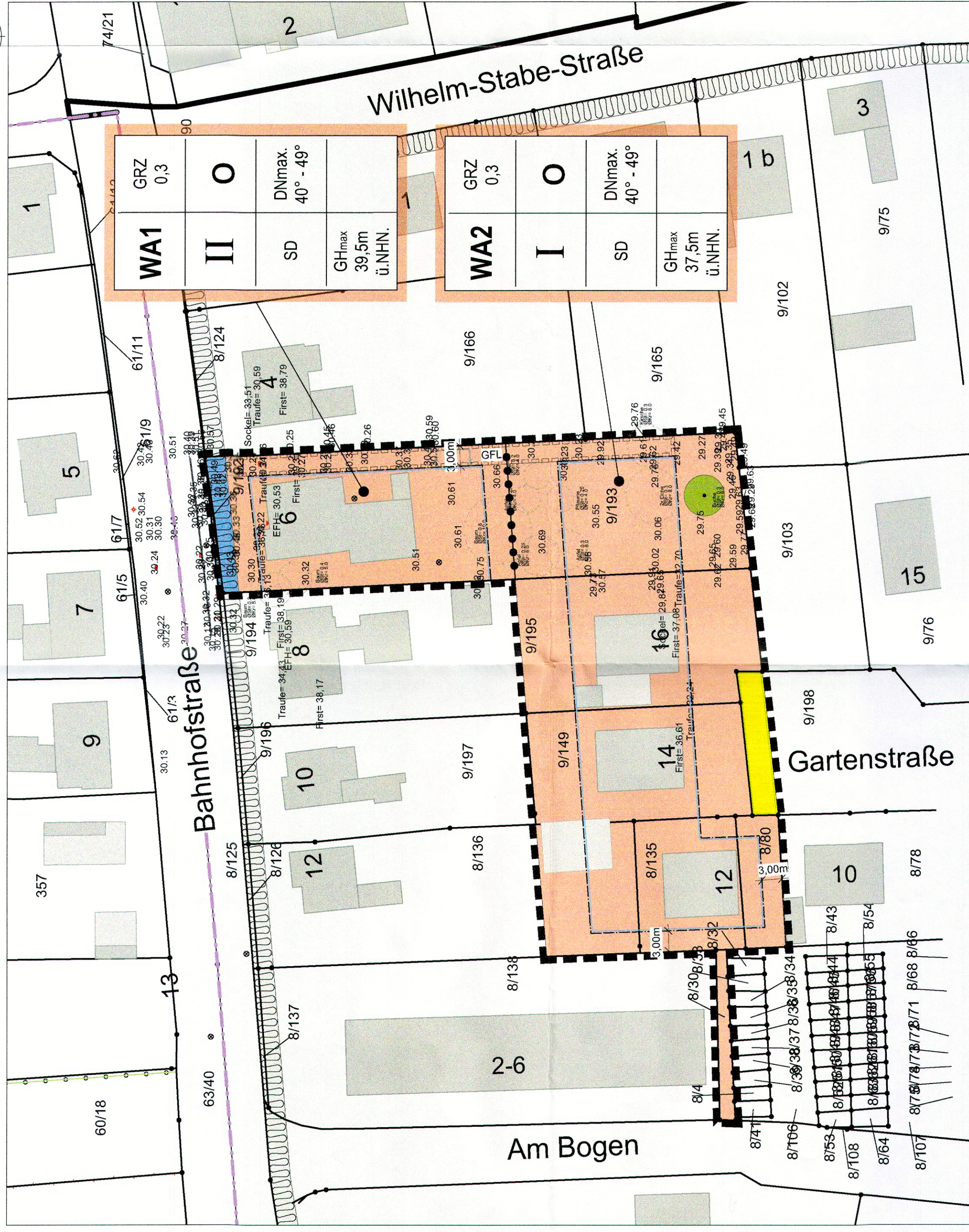
Satzung der Gemeinde Wattenbek, Kreis Rendsburg-Eckernförde über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

Für den Bereich südlich der Bahnhofstraße, westlich der Wilhelm-Stabe-Straße, nördlich der Gartenstraße und nordöstlich der Straße Am Bogen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.09.2021 folgende Satzung der Gemeinde Wattenbek über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, für das Gebiet südlich der Bahnhofstraße, westlich der Wilhelm-Stabe-Straße, nördlich der Gartenstraße und nordöstlich der Straße Am Bogen, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text, -Teil B-, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Teil A: Planzeichnung M 1 : 500



Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 sowie § 4 BauNVO)**
 - Es werden Allgemeine Wohngebiete (WA1) und (WA2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1) und (WA2) wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA2) ist eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 0,6 zulässig.
- Höhe baulicher Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1) und (WA2) werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GHmax) durch die Höhenangabe über Normalhöhen (NN) festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Giebeln und Dachaufbauten begrenzt. Die maximalen Gebäudehöhen (GHmax) dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen um bis zu 1,00 m überschritten werden.
- Höchstmögliche Zahl der Wohnungen in den Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind maximal fünf (5) und in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA2) maximal zwei (2) Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S. 4-)**
 - Fassaden in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1) und (WA2) sind für alle Fassaden nur Sichtmauerwerk, Putz, glatte Oberflächen, Holzoberflächen, Holz- oder Metallblech, Stein- oder Naturstein, Natur- oder Kunststein, glatte Oberflächen zulässig. An den Gassen, Carports, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbauhäuser sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 sowie § 4 BauNVO)**
 - Es werden Allgemeine Wohngebiete (WA1) und (WA2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1) und (WA2) wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA2) ist eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 0,6 zulässig.
- Höhe baulicher Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1) und (WA2) werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GHmax) durch die Höhenangabe über Normalhöhen (NN) festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Giebeln und Dachaufbauten begrenzt. Die maximalen Gebäudehöhen (GHmax) dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen um bis zu 1,00 m überschritten werden.
- Höchstmögliche Zahl der Wohnungen in den Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind maximal zwei (2) Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S. 4-)**
 - Fassaden in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1) und (WA2) sind für alle Fassaden nur Sichtmauerwerk, Putz, glatte Oberflächen, Holzoberflächen, Holz- oder Metallblech, Stein- oder Naturstein, Natur- oder Kunststein, glatte Oberflächen zulässig. An den Gassen, Carports, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbauhäuser sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 sowie § 4 BauNVO)**
 - Es werden Allgemeine Wohngebiete (WA1) und (WA2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1) und (WA2) wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA2) ist eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 0,6 zulässig.
- Höhe baulicher Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1) und (WA2) werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GHmax) durch die Höhenangabe über Normalhöhen (NN) festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Giebeln und Dachaufbauten begrenzt. Die maximalen Gebäudehöhen (GHmax) dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen um bis zu 1,00 m überschritten werden.
- Höchstmögliche Zahl der Wohnungen in den Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind maximal zwei (2) Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S. 4-)**
 - Fassaden in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1) und (WA2) sind für alle Fassaden nur Sichtmauerwerk, Putz, glatte Oberflächen, Holzoberflächen, Holz- oder Metallblech, Stein- oder Naturstein, Natur- oder Kunststein, glatte Oberflächen zulässig. An den Gassen, Carports, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbauhäuser sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 sowie § 4 BauNVO)**
 - Es werden Allgemeine Wohngebiete (WA1) und (WA2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1) und (WA2) wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA2) ist eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 0,6 zulässig.
- Höhe baulicher Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1) und (WA2) werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GHmax) durch die Höhenangabe über Normalhöhen (NN) festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Giebeln und Dachaufbauten begrenzt. Die maximalen Gebäudehöhen (GHmax) dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen um bis zu 1,00 m überschritten werden.
- Höchstmögliche Zahl der Wohnungen in den Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind maximal zwei (2) Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S. 4-)**
 - Fassaden in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1) und (WA2) sind für alle Fassaden nur Sichtmauerwerk, Putz, glatte Oberflächen, Holzoberflächen, Holz- oder Metallblech, Stein- oder Naturstein, Natur- oder Kunststein, glatte Oberflächen zulässig. An den Gassen, Carports, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbauhäuser sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom 22.06.2020. Die endgültige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Bordesholmer Rundschau“ am 08.07.2020 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Einwohneranhörung am 30.11.2020 durchgeführt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 24.07.2020 bis zum 06.09.2020 statt.
- Die Sammelbegründung ist am 07.12.2020 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.01.2021 bis zum 15.02.2021 während der Öffnungszeiten des Amtes Bordesholm nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Öffnungszeiten nur gegen den Hinweis auf den angegebenen Termin, die öffentliche Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Bordesholmer Rundschau“ am 06.01.2021 ersichtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.bordesholm.de“ ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 17.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Wattenbek, den 23. Sep. 2021
Bürgermeisterin
- Der Entwurf der 5. Änderung des B-Planes Nr. 3 wieder nach der öffentlichen Auslegung geändert. Wie die Begründung haben in der Zeit vom 27.05. bis 11.06.2021 während der Öffnungszeiten des Amtes Bordesholm nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. (Dabei wurde bestimmt, dass die öffentliche Auslegung nur gegen den Hinweis auf den angegebenen Termin, die öffentliche Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift, abgegeben werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Bordesholmer Rundschau“ am 19.05.2021 ersichtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.bordesholm.de“ ins Internet eingestellt.
- Wattenbek, den 23. Sep. 2021
Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am 13.09.2021 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als folgt bescheinigt.
- Wattenbek, den 23. Sep. 2021
Bürgermeisterin
- Neumünster, den 20. Sep. 2021
OVV
- Die Gemeindevertretung hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 09.09.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gefasst.
- Wattenbek, den 23. Sep. 2021
Bürgermeisterin
- (Ausfertigung) Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgedruckt und ist bekannt zu machen.
- Wattenbek, den 23. Sep. 2021
Bürgermeisterin
- Der Beschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 durch die Gemeindevertretung sowie die Begründung und die Stellungnahme der Bürger bei der Planung sind im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Bordesholmer Rundschau“ am 22.09.2021 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Bordesholmer Rundschau“ ersichtlich 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, BauGB) hinzugehen werden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit am 30.09.2021 in Kraft getreten.
- Wattenbek, den 30. Sep. 2021
Bürgermeisterin

Teil B: Text

- Hinweise**
- Hinweis zu den bestehenden Baufeldern der Gemeinde Wattenbek: Die Baufelder des Bebauungsplans Nr. 3 haben für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 keine Gültigkeit mehr. Ferner wurde die nördliche Baugrenze aus der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 übernommen, so dass sich die künftige Bebauung an die bereits bestehenden Gebäude anpasst.
- Hinweis zum Denkmalschutz: Wer Kulturdenkmale entdeckt, z.B. bei Erdarbeiten, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalbehörde, d.h. dem Archäologischen Landesamt in Schleswig, mitzuteilen. Der Fundort ist bis zum Eintreffen eines Vertreters der oberen Denkmalbehörde in einem unveränderten Zustand zu erhalten (siehe § 16 Denkmalschutzgesetz).
- Hinweis zur Katastrophenschutz: Zufahrten von Mautstellen sind nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Mautstellen ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgegeben werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.
- Hinweis zum Wasserschutzbereich: Der Plangebietsbereich befindet sich gemäß § 1 Abs. 3 Bundeswasserschutzgesetz in der Zone III des Wasserschutzbereichs Bodesholm. Die Wasserschutzbereichsverordnung Bodesholm vom 21.12.1990 ist ersatzbasiert.
- Bodenrichtwert:** Der festgesetzte Bodenrichtwert liegt im Vorhaben des BauGB (6,00) Schutz des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KWVG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.
- Hinweis zum Anrecht:

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)		§ 9 Abs. 7 BauGB
WA	Algemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO
GRZ 0,30	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl, z.B. 0,30	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2-3, § 19 BauVO
I	HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HOCHSTMASS Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2-3, § 18 BauVO
GH max. 39,5 m	BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN Maximal zulässige Gebäudehöhe ü.N.N. z.B. 39,5 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2-3, § 18 BauVO
o	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 22 BauVO
Baugrenze	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 22 BauVO
GEBAÜDEGESTALTUNG	Satteldach, mit einer zulässigen Dachneigung von z.B. 40° - 49°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 40 BauVO
VERKEHRSFLÄCHEN	Strassenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Strassenverkehrslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	Mit Geh-, Fahr-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger, der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger, der Gemeinde und der Rettungsdienste	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 - Abs. 6 BauGB
2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauVO
	Wasserschutzbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 + Abs. 6 BauGB
3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	Flurstücksgrenze, vorhanden	
	Gemeindegrenze	
	Flurstücksbezeichnung	9/103
	Geländehöhepunkt vorhanden mit der Höhenangabe über Normalhöhen (NN)	30,81
	Bebauung, vorhanden	
	Bebauung, künftig fortfallend	
	Baum vorhanden	
	Baum, künftig fortfallend	
	Wasserschutzbereich außerhalb des Plangebietsbereichs	

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Wattenbek, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für den Bereich südlich der Bahnhofstraße, westlich der Wilhelm-Stabe-Straße, nördlich der Gartenstraße und nordöstlich der Straße Am Bogen.

