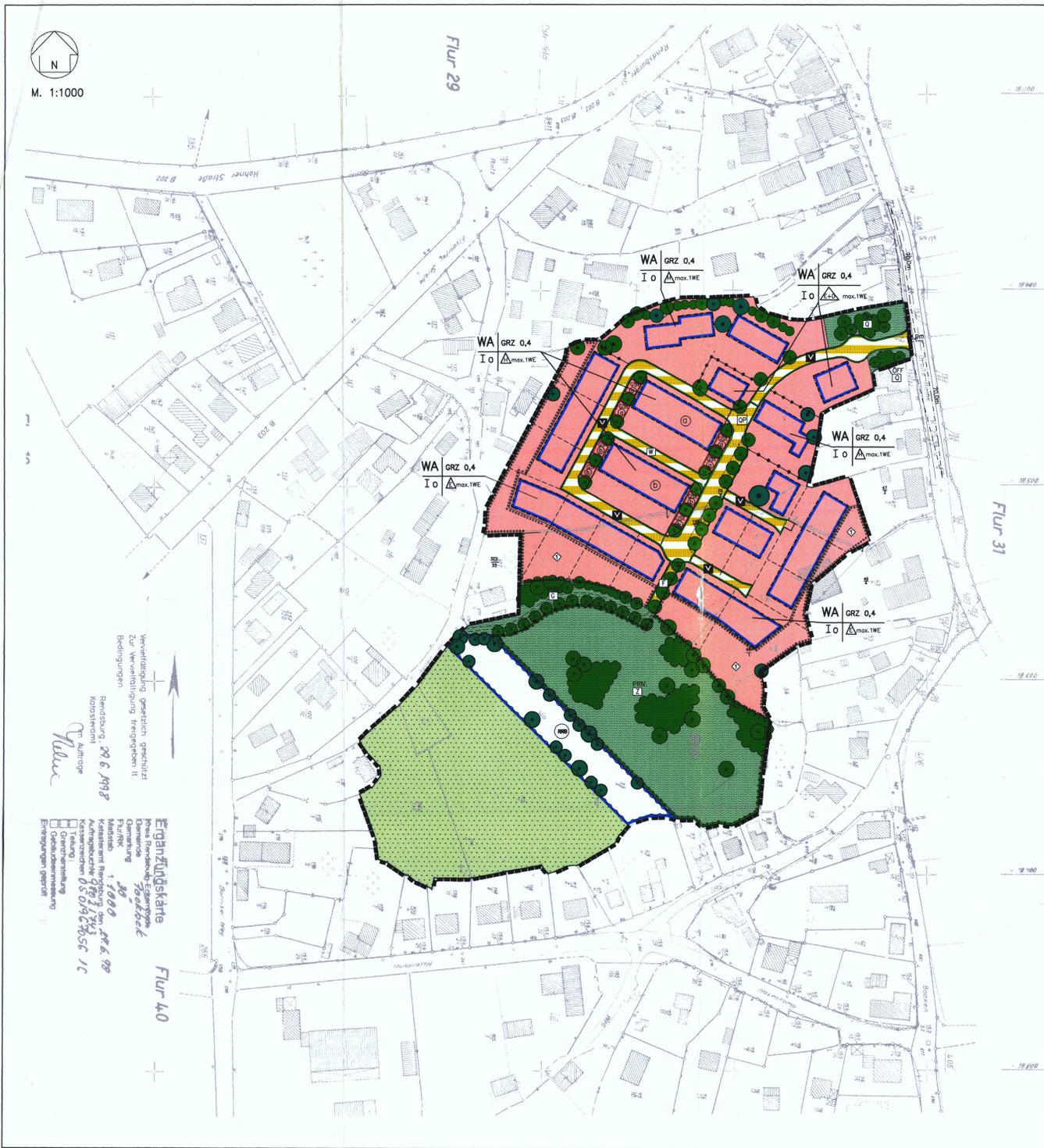


SATZUNG DER GEMEINDE FOCKBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "VORDERSTE REIHEN" FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DEN STRASSEN "GROSSE REIHE" UND "IM SANDE"

TEIL A : PLANZEICHNUNG



Es gilt die Bauungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).

Planzeichen	PLANZEICHENERKLÄRUNG	Rechtsgrundlage
	Erörterung I. Festsetzungen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
	Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Bauweise und zur Abgrenzung von privaten Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung	
	Maß der baulichen Nutzung als Höchstgrenze GRZ 0,4 Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 u. 4 + § 20 (A) BauNVO
	Bauweise, Baugrenze, Baulinie Offene Bauweise Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 1 BauNVO § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	nur Hausgruppen zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	höchstzulässige Zahl der Wohnungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	Verkehrsfächen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich privater Wohnweg Fußweg Quartiersplatz Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 22 Abs. 1 BauNVO § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO § 22 Abs. 2 BauNVO § 22 Abs. 2 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	Grünflächen öffentliche Grünflächen private Grünflächen Zweckbestimmungen: Quartierseingang zentrale Freifläche Grünfläche -Grünzone mit Fußwegeverbindung- Fußweg innerhalb der Grünfläche (Standortempfehlung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB § 9 (1) Nr. 18 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses Regenwasserrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 (1) Nr. 18 BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB § 9 (1) Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen Blüme zu pflanzen Anpflanzen von Sträuchern Blüme zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB
	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen Gemeinschaftsstellplätze Zuordnungsziffern von Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	II. Darstellungen ohne Normcharakter vorhandene bauliche Anlagen vorh. Flurstücksbeziehung Flurstücksgrenze empfohlene Flurstücksgrenze Bemäßung in m = 3,50m Sichtdreiecksflächen	

TEIL B: TEXT

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

1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) u. (6) BauNVO
Zulässig sind gemäß § 4 BauNVO
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
Nicht zulässig sind gemäß § 1 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
 - Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen § 14 (1), letzter Satz BauNVO**
Nebenanlagen sind nur bis zu einer Gesamtgröße von 12 qm Grundfläche (Höchstgrenze je Grundstück) zulässig.
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – "Randbegrenzung" sowie in Vorgartenbereiche sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO unzulässig.
 - Eingeschränkte Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen § 12 (6) BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB**
In den Bereichen mit der Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“ und „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ gilt:
Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur zulässig in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der durch § 6 LBO festzuhaltenden seitlichen Abstandsflächen, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – "Randbegrenzung" liegen. Hier sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze unzulässig.
In den Bereichen mit der Festsetzung „nur Hausgruppen zulässig“ mit zugeordneten Gemeinschaftsstellplätzen (im zentralen Bereich des Baugebiets) gilt:
Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig. Auf sonstigen Flächen sind Stellplätze und überdachte Stellplätze unzulässig. Garagen sind grundsätzlich unzulässig.
In den Bereichen mit der Festsetzung „nur Hausgruppen zulässig“ ohne zugeordneten Gemeinschaftsstellplätze gilt:
Zulässig sind nur Stellplätze und überdachte Stellplätze. Garagen sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. §§ 16 ff BauNVO**

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 16 (2) Nr. 4 u. § 16 (3) Nr. 2 BauNVO
Es gelten folgende Höhenbeschränkungen:
- max. zulässige Wandhöhe WH max.: 4,00 m
- max. zulässige Firsthöhe FH max.: 10,50 m

2.2 Höhenbezugspunkt § 18 BauNVO:
Höhenbezugspunkt ist jeweils die Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße bzw. Wohnwegs in der Mitte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (bezogen auf das einzelne Baugrundstück).
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

3.1 Maßnahmen innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zentrale Grünfläche“:
Die „Maßnahmenfläche“ ist als Niedermoorstandort zu entwickeln. Für die Ausgestaltung des feuchten bis nassen Grünlandstandortes sind einzelne Gehölzbestände (s. Planfestsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) zu entwickeln.
Artenempfehlungen:
Straucher: Faulbaum
diverse Weidenarten
Bäume: Esche
Schwarzerie
Vorhandene technische Drainageeinrichtungen des derzeit intensiv genutzten Grünlandes sind zu entfernen.
Innerhalb der Maßnahmenfläche ist die Errichtung einer flach abgeöschten und im Verlauf leicht geschwungenen Entwässerungsrinne (für das anfallende Oberflächenwasser des Baugebiets) zwischen der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ und dem bestehenden und festgesetzten Regenwasserrückhaltebecken zulässig.

3.2 Maßnahmen innerhalb der festgesetzten Fläche für die Regelung des Wasserabflusses – Regenwasserrückhaltebecken
Das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken ist in seiner bestehenden ökologischen Ausgestaltung und mit seinen bestehenden Grünstrukturen, weitmöglichst zu sichern und zu schützen.

3.3 Maßnahmen zur ökologisch wirksamen Oberflächengestaltung und zur Sicherung von ökologisch wirksamen Bereichen
Fußweg zwischen dem neuen Wohnquartier und der Straße Im Sande:
Der Fußweg innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „grüner Quartiersrand mit Fußwegeverbindung“ ist max. 2,0 m breit, in wassergebundener Decke herzustellen. An der Südseite des Weges ist zusätzlich ein 1,0 m breiter Randbereich aus Schotterrasen, in dem Bepflanzungen vorgenommen werden, auszubilden.

- Begrünung von Grundstücksgrenzen**
Private Grundstücksgrenzen sind zu Straßenverkehrsflächen (ausgenommen Zuwegungen und Zufahrten) und zu anderen privaten Grundstücksflächen mit Hecken einzuzünnen.
Artenempfehlung:
Hecken: Hainbuche
Weißdorn
Rotbuche
Das Anpflanzen von Koniferen oder die Errichtung von Zäunen ist hier unzulässig.
Die Grundstücksgrenzen am südwestlichen Baugebietsrand, direkt an den privaten Grünflächen gelegen, sind von Hecken oder Zäunen freizuhalten. Entsprechend den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind hier ausschließlich nur Laubgehölze anzupflanzen.
 - Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO**

5.1 Dächer und Fassaden der Reihenhäuser:
Innerhalb einer Reihenhäusergruppe sind die bauliche Höhenentwicklung, Dachneigung, Dachmaterialien, Dachfarbe sowie Fassadenfarbe und -materialien einheitlich auszuführen.
- ### VERFAHRENSVERMERKE
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.09.1992. Die ursprüngliche Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Schleswig-Holsteinischen Landeszeitung am 10.10.1992. Fockbek, 23. SEP. 1999
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 10.09.1998 durchgeführt. Fockbek, 23. SEP. 1999
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.09.1998 und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Fockbek, 23. SEP. 1999
 - Die Gemeindevertretung hat am 23.02.1999 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Fockbek, 23. SEP. 1999
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 31.05.1999 bis zum 02.07.1999 während folgender Zeiten im OS-CC: 10.00 u. 16.00 bis 18.00 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 11.05.1999 bis 11.05.99 durch Aushang an der öffentlichen Bekanntmachungstafel ortsüblich bekanntgemacht. Fockbek, 23. SEP. 1999
 - Der katastermäßige Bestand am 23. JUNI 1998 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Fockbek, Rendsburg, 15.02.1999
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.07.1999 geprüft. Das Ergebnis wurde am 12.07.1999 mitgeteilt. Fockbek, 23. SEP. 1999
 - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 08.07.1999 mit Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt. Fockbek, 23. SEP. 1999
 - Die Bebauungsplanentscheidung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen. Fockbek, 23. DEZ. 1999
 - Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 03.01.2000 (vom 03.01.2000 bis 18.01.2000) ortsüblich bekanntgemacht 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 03.01.2000 in Kraft getreten. Fockbek, 19. JAN. 2000

Aufgrund des § 10 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.10.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 für das Gebiet zwischen den Straßen "Große Reihe" und "Im Sande", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER GEMEINDE FOCKBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "VORDERSTE REIHEN" FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DEN STRASSEN "GROSSE REIHE" UND "IM SANDE"