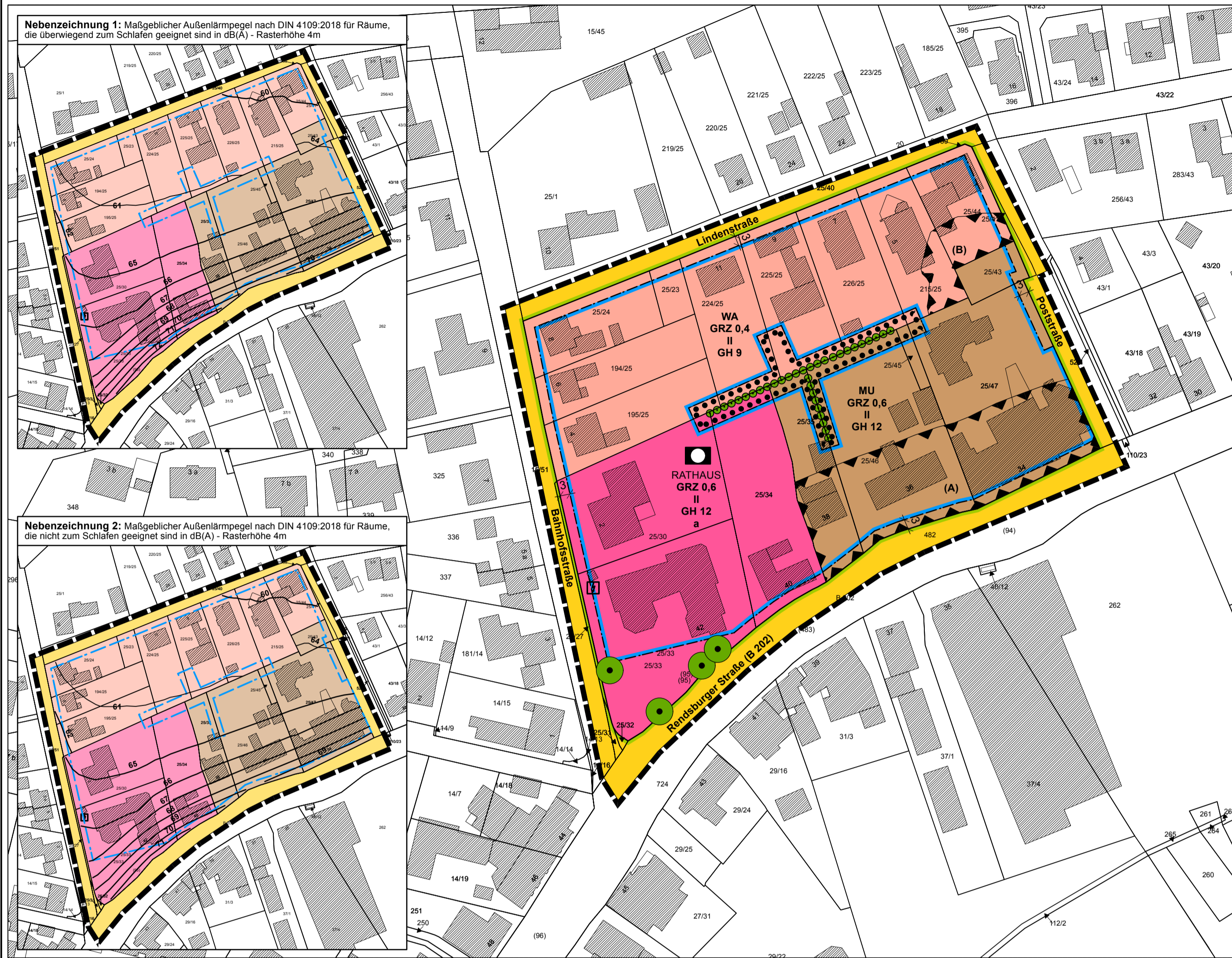


BEBAUUNGSPLAN NR. 58 "RATHAUSQUARTIER"



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen:	Erläuterung:
I. FESTSETZUNGEN:	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	
WA	Allgemeines Wohngebiet
MU	Urbanes Gebiet
2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Öffentliche Verwaltung, hier: Rathaus
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)	
z.B. GRZ 0,4	Grundflächenzahl, als Höchstmaß
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse (bei Garagen Zahl der Geschosse), als Höchstmaß
z.B. GH 12	Gebäudehöhe (als Höchstmaß)
4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)	
	Baugrenze
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	
	Erhaltung von Einzelbäumen
	Knick, zu erhalten
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung

ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen:	Erläuterung:
7. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE	
	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenze
z.B. 27	Flurstücksbezeichnung
	Bereich besonderer Festsetzungen (s. textliche Festsetzungen (Teil B))

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO unzulässig.
 - Im urbanen Gebiet (MU) sind die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO unzulässig.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- In der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig.
 - Unterer Bezugspunkt für die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe ist die Mitte der Fahrbahnoberkante der Straße, die das jeweilige Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfrente.
- § 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
- Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben.
 - Innerhalb der Gemeinbedarffläche mit der Zweckbestimmung "Rathaus" sind Anlagen i.S. des § 19 Abs. 4 BauNVO, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarffläche dienen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- § 4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) ist in Wohngebäuden höchstens eine Wohnung je angefangene 400 m² Grundstücksfläche zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- § 5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Für die Außenbeleuchtung sind zum Schutz von wildlebenden Tieren ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißer, bernstein- oder orangefarbener Temperatur (maximal 3000 Kelvin) zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasseroberflächen, Gehölze und Grünflächen ist unzulässig.
 - Flachdächer sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann für Dachflächen abgesehen werden, die als Terrassen, der Belichtung, der Be- und Entlüftung, als Dachausstieg, Brandschutzeinrichtungen oder der Aufnahme von nicht aufgeständerten technischen Anlagen dienen.
 - Stellplatzanlagen, Zufahrten sowie Fuß- und Radwege sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, offenes Pflaster, großflüchiges Pflaster). Die Flächen sind wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert von max. 0,5 herzustellen.
- § 6 Erhaltungs- und Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung ist die bestehende Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten. Im Falle eines Abgangs ist für Ersatz gemäß der Pflanzliste an gleicher Stelle innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu sorgen.
 - Im WA und MU sind auf den Baugrundstücken je angefangene 800 m² Grundstücksfläche vier standortgerechte Bäume gemäß der Pflanzliste zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 - Für Bauman- und -ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste der Pflanzqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Mindeststammumfang 16 cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Bäume der gleichen Pflanzqualität zu ersetzen. Sträucher sind mit einer Höhe von 100 bis 125 Zentimeter zu pflanzen.
- | | |
|--|---|
| Pflanzliste | Sträucher: |
| Bäume: | Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) |
| Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) | Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>) |
| Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>) |
| Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) | Roter Hartleib (<i>Cornus sanguinea</i>) |
| Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>) | Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) |
| | Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) |
- § 7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**
- Im MU sind in Wohngebäuden Aufenthaltsräume, hier insbesondere der überwiegend zum Schlafen genutzten Räume, an den Fassaden auszurichten, die außerhalb des mit (A) gekennzeichneten Bereichs liegen.
 - Im MU sind für überwiegend zum Schlafen vorgesehene Aufenthaltsräume in Gebäuden, deren Fenster in dem mit (A) gekennzeichneten Bereich liegen, zum Schutz der Nachtruhe schalldämmende Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann.
 - Im WA sind in Wohngebäuden Aufenthaltsräume, hier insbesondere der überwiegend zum Schlafen genutzten Räume, an den Fassaden auszurichten, die innerhalb des mit (B) gekennzeichneten Bereichs liegen, ist eine Vorsatzfassade (Prallscheiben, bewitterte Wintergärten o.ä.) mit mindestens 0,5 Meter Abstand zum Fenster vorzusehen.
 - Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 in Nebenzeichnung 1 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und in Nebenzeichnung 2 für alle weiteren Räume festgesetzt.
 - Von den Festsetzungen (1) bis (5) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

HINWEISE

- Schutz des Mutterbodens**
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Artenschutz**
Gehölzrodungen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar und somit außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen und der Brutzeit von Gehölzbrütern zulässig. Gebäudeabbrisse sollen zwischen dem 1. Dezember und dem 28./29. Februar und somit innerhalb der Winterquartierszeit der Fledermäuse erfolgen. Im Jahr vor der Fällung eines Baumes ist dieser im unbelaubten Zustand durch eine fachkundige Person nach Hohlungen und Stammrisen abzusuchen. Bei Bäumen mit Hohlstrukturen erfolgt eine weitergehende Quartierkontrolle. Bei erbrachtem Quartiernachweis sind je festgestelltem Quartier vor dessen Beseitigung zwei Ersatzfledermauskästen unter Aufsicht einer fachkundigen Person an zu erhaltenden Bäumen im nahen Umfeld zu installieren. Das Verschließen des zu beseitigenden Quartiers erfolgt vor dem Besatz durch Fledermäuse (Ende September). Im Winter vor einem potenziellen Abriss eines Gebäudes sind diese erneut durch Sichtkontrollen zu überprüfen. Um die Wahrscheinlichkeit eines Besatzes zu verringern, können die größeren Spalten bei Nichtbesatz verschlossen werden.
- Knickschutz**
Knickschutz sind unter Berücksichtigung der "Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz" (MELUL 2017) zu vermeiden.
- Baumschutz**
Im Kreis Rendsburg-Eckernförde unterliegen Fällungen von Einzelbäumen ab einem Stammumfang von 2 m einer Genehmigungspflicht. Gleiches gilt für Baumgruppen von mindestens drei Laubbäumen, deren Kronen als eine gemeinsame Krone wirken und einen addierten Stammumfang von mehr als 2,5 m aufweisen. Im Falle des Verlusts von geschützten Bäumen ist eine Genehmigung entsprechend dem "Baumschutz-Merkblatt" des Kreises zu beantragen.
- Kulturdenkmale**
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG SH unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.
- Kampfmittel**
Zufallsfunde von Munition sind im Plangebiet nicht auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.
- Entwässerung**
Das anfallende Niederschlagswasser soll über Versickerungsmulden zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerungsmulden sind zu bepflanzen. Für bauliche Maßnahmen ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten, welches die erforderliche Größe und Lage der Versickerungsmulde für das jeweilige Grundstück bzw. Bauvorhaben ermittelt. Die Umsetzung der Versickerungsmulden ist somit in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE:

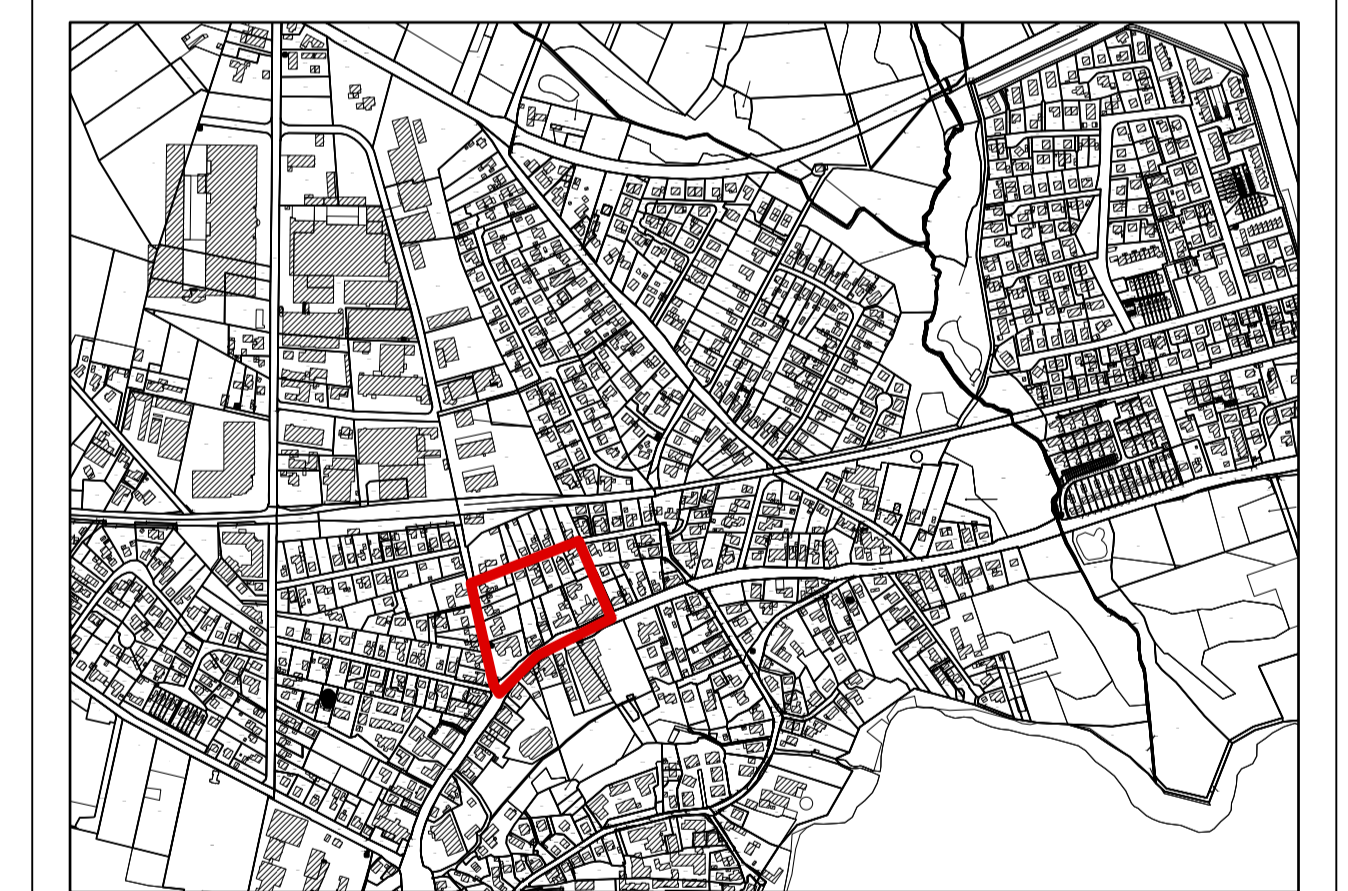
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung am ____/____/20__.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 21.08.2025 durchgeführt.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.09.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevertretung hat am ____/____/20__ den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ____/____/20__ bis zum ____/____/20__ während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom ____/____/20__ bis ____/____/20__ durch Aushang öffentlich bekanntgemacht.
- Fockbek, den ____/____/20__ Gemeinde Fockbek
- (Siegelabdruck) (Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der katastermäßige Bestand am ____/____/20__ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Fockbek, den ____/____/20__
- (Siegelabdruck) (Leiter des Katasteramtes)
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ____/____/20__ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ____/____/20__ von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
 - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
- Fockbek, den ____/____/20__ Gemeinde Fockbek
- (Siegelabdruck) (Bürgermeisterin
- 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 ____/____/20__ ortsüblich 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ____/____/20__ in Kraft getreten.
- Fockbek, den ____/____/20__ Gemeinde Fockbek
- (Siegelabdruck) (Bürgermeisterin

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ____/____/20__ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 58 "Rathausquartier" für das Gebiet nördlich Rendsburger Straße, westlich Poststraße, südlich Lindenstraße und östlich Bahnhofstraße, bestehend aus den Flurstücken 25/33, 25/30, 25/34, 25/35, 25/46, 25/45, 25/47, 195/25, 194/25, 25/24, 25/23, 224/25, 225/25, 226/25, 215/25, 25/44, 25/41, 25/39, 25/31, 25/32, 15/51 (teilweise), 25/40 (teilweise), 110/40 (teilweise), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan 1:10.000

SATZUNG DER GEMEINDE FOCKBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 58 "RATHAUSQUARTIER"

für das Gebiet

nördlich der Rendsburger Straße und westlich der Poststraße sowie südlich der Lindenstraße und östlich der Bahnhofstraße

Datum: März 2026

Verfahrensstand: Entwurf

Planverfasser: E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH
Ferdinand-Beit-Str. 7b
20099 Hamburg