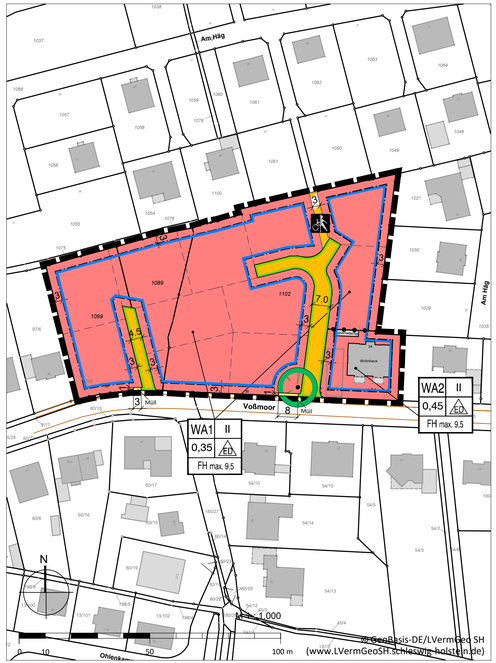
Teil A: Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3787).



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Art der baulichen Nutzung

z.B. WA1 — Allgemeine Wohngebiete mit Nummerierung

Maß der baulichen Nutzung

GRZ z.B.0,35 — Zulässige Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH max. 9,5 — Zulässige Firsthöhe in m (siehe textliche Festsetzung 1.1)

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Bauweise, Baulienie, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Rad- und Fußweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen (siehe textliche Festsetzung 1.6)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Müll — Flächen für die Abfallentsorgung
(Müllsammelstelle für Behälter am Tage der Abfuhr)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Darstellungen ohne Normcharakter

Mögliche Grundstücksparzellierung

z.B. 8 — Bemaßung in Meter

Flurstücksgrenze

Gebäudebestand (Nebengebäude, Hauptgebäude)

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.1 Die maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

1.2 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.3 Im WA 1 sind je Einzelhaus mindestens 550 m² Grundstücksfläche erforderlich je Doppelhaushälfte mindestens 300 m².

Flächen für Nebenanlagen - Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4. Im WA 1 sind je Wohnung zwei Stellplätze zu errichten.

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

1.5 Im WA 1 sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, in den Doppelhaushälften höchstens eine Wohneinheit.

1.6 Im WA 2 ist auch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit bis zu 4 Wohneinheiten zulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.7 Der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Baum ist in seinem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm). Der Wurzelbereich innerhalb der WA-Flächen (definiert als Kronenbereich zuzüglich eines 1,5 m breiten Schutzstreifens) ist von Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen sowie Leitungen freizuhalten. Innerhalb der Versorgungsfläche sowie der Straßenverkehrsfläche sind Maßnahmen zum Schutz des zum Erhalt festgesetzten Baumes zu treffen (Siehe Hinweise zum Baumschutz).

Maßnahmen zur Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)

1.8 Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt und genutzt wird, auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17)

1.9 Zum Flurstück 97/6 (Voßmoor Nr. 42) hin darf das Gelände nicht mehr als 50 cm gegenüber der dortigen Geländeoberfläche aufgehöht werden.

2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 Landesbauordnung (LBO)

2.1 Solaranlagen auf geneigten Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.

2.2 Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk, Putz oder Holz herzustellen.

2.3 Die Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten darf je Dachseite insgesamt nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Die Seitenwände der Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von den freien Giebeln mindestens 2 m entfernt bleiben.

2.4 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune nur in Kombination mit Hecken zulässig. Zäune sind grundstücksseitig anzulegen und dürfen die Höhe der Hecke nicht überragen.

2.5 Die Müllsammelstellen sind mit einer Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben.

Hinweise

Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB i.V. m. § 12 Bundesbodenschutzverordnung ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Bautätigkeit sind die DIN 18915 und die DIN 18300 und für die Verwertung des Bodenaushubs die DIN 19731 anzuwenden. Bodenverdichtungen sind durch den Baustellenbetrieb soweit wie möglich zu vermeiden.

Artenschutz

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Fall sind die Baufeldräumung und die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig. Eine Fällung zu anderen Zeiten gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG ist nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können durch eine Befreiung nach § 67 BNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde möglich. Weiterhin ist im Vorfeld von Rückbauarbeiten zu prüfen, ob die betroffenen Gebäude keine Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten wildlebender Tiere der besonders oder streng geschützten Arten aufweisen. Sind Quartiere vorhanden, müssen vor den Rückbauarbeiten geeignete Ersatzquartiere geschaffen werden, die dauerhaft zu erhalten sind. Darüber hinaus sind im Fall eines Besatzes Maßnahmen zur Vermeidung des Tötungstatbestandes mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Baumschutz

Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume durchzuführen (§ 12 Abs. 4 Landesbauordnung). Es gilt die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" und die ZTV Baumpflege "Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege".

Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162, „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Februar 2013, zu berücksichtigen.

Präambel

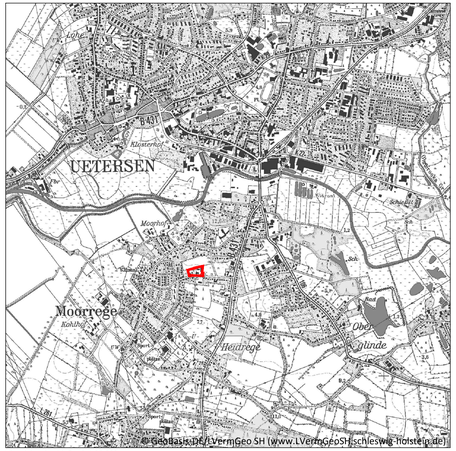
Aufgrund des § 10 BauGB und § 13a BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.03.2019 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 36 "Nördlich Vossmoor", für das Gebiet nördlich der Straßen Vossmoor und Ohlenkamp, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Moorrege, den

Bürgermeister

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Moorrege übereinstimmt.
Auf Anfrage bei der Gemeinde Moorrege kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.



Übersichtsplan Maßstab 1:25.000

Satzung der Gemeinde Moorrege über den Bebauungsplan Nr. 36 "Nördlich Voßmoor"

für das Gebiet nördlich der Straßen Voßmoor und Ohlenkamp

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.09.2018 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Bereitstellung im Internet am 08.10.2018. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgete am 06.10.2018 in der "Holsteiner Allgemeine".

2. Die Gemeindevertretung hat am 25.09.2018 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018 während der Dienststunden oder nach vorheriger Vereinbarung 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, am 08.10.2018 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 06.10.2018 in der "Holsteiner Allgemeine" hingewiesen.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter
https://www.amt-geest-und-marsch-suedholstein.de/veroeffentlichungen/amt/bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Moorrege, den

Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.03.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

6. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Uetersen, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.03.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Moorrege, den

Bürgermeister

8. Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Moorrege, den

Bürgermeister

9. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, erfolgte am.....durch Bereitstellung im Internet. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am ..... in der "Holsteiner Allgemeine" hingewiesen. 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 ..... in Kraft getreten.

Moorrege, den

Bürgermeister

ELBBERG STADTPLANUNG
Kruse und Rathje Partnerschaft mbB
Architekt und Stadtplaner
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, mail@elbberg.de, www.elbberg.de