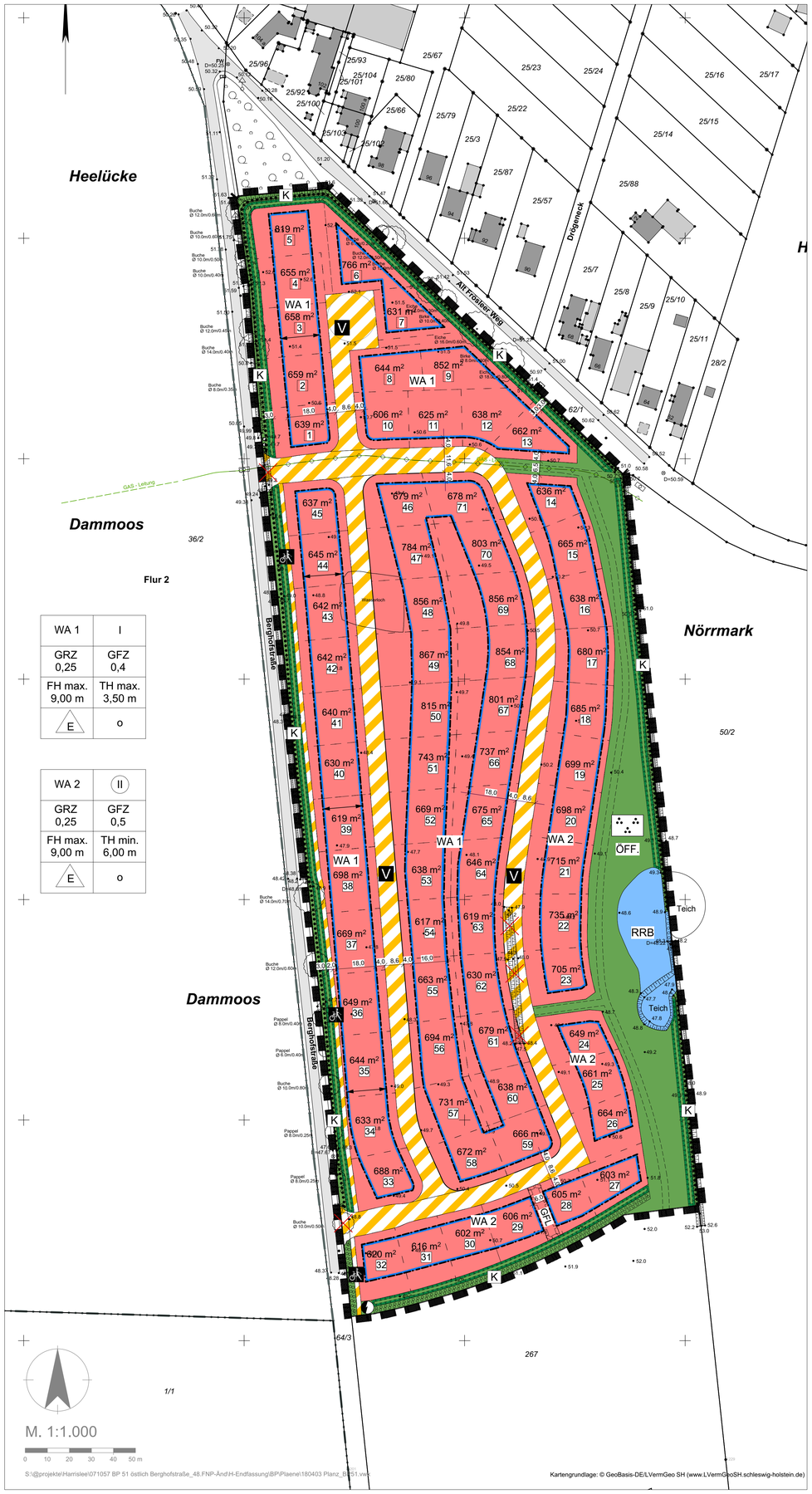
SATZUNG DER GEMEINDE HARRISLEE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 51 "DAMMOOS"

FÜR DEN BEREICH NÖRDLICH DES B-PLANGEBIETS "AN DER DÄNISCHEN KIRCHE", ÖSTLICH DER BERGHOFSTRASSE, SÜDLICH DES ALT FRÖSLEER WEGS UND WESTLICH EINER LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN FLÄCHE

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808, 2831) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.12.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 51 der Gemeinde Harrislee für den Bereich nördlich des B-Plangebiets "An der Dänischen Kirche", östlich der Berghofstraße, südlich des Alt Frösleer Wegs und westlich einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



WA 1	I
GRZ 0,25	GFZ 0,4
FH max. 9,00 m	TH max. 3,50 m
E	o

WA 2	II
GRZ 0,25	GFZ 0,5
FH max. 9,00 m	TH min. 6,00 m
E	o

M. 1:1.000

0 10 20 30 40 50 m

S:\@projekte\Harrislee\071057 BP 51 östlich Berghofstraße_48.FNP-Änd\H-Endfassung\BP\Plaene\180403 Planz_BP51.vwx

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 1	I	Art der baulichen Nutzung mit Zuordnungsnummer	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ 0,25	GFZ 0,4	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
FHmax. 9,00 m	THmax. 3,50 m	maximal zulässige Firsthöhe	maximal zulässige Traufhöhe
E	o	Einzelhäuser zulässig	Offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse, zwingend

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Firstrichtung zwingend

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

V verkehrsberuhigt

Fuß- und Radweg

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

ÖFF. Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: naturnahe Parkanlage

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

RRB Regenrückhaltebecken

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

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

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

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

Nachrichtliche Übernahmen

Gashochdruckleitung (unterirdisch)

K Geschützte Biotope: Knick (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG)

Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Bäume Bestand

Zukünftig entfallende Bäume

Zukünftig entfallende Knicks

Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 36/2 Flurstücksbezeichnung

mögliche Grundstücksparzellierung

z.B. 600 m² / 32 Grundstücksgröße / -nummer

ungefähre Wegeführung in den Grünflächen

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für Verwaltungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich beträgt die max. zulässige Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens +0,60 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt gemäß Nr. 2.2.

Die festgesetzten Firsthöhen werden gemessen von OK Erdgeschossfertigfußboden bis OK Dachhaut am First.

Die festgesetzten Traufhöhen werden gemessen von OK Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand und OK Dachhaut.

2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen gilt die Oberkante Straßendecke der festgesetzten Verkehrsflächen an der Straßenbegrenzungslinie zu den jeweiligen in Aussicht genommenen Grundstücken, senkrecht gemessen in der Mitte der zur Straßenbegrenzungslinie nächstgelegenen Gebäudeseite.

2.3 Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Das Mindestmaß für die Größe der einzelnen privaten Wohngrundstücke bei einer Einzelhausbebauung beträgt 600 m².

2.4 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind pro vollendeten 600 m² Grundstücksfläche maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Vollgeschosse

Bei der zwingend festgesetzten zweigeschossigen Bebauung ist das oberste Geschoss zwingend als Vollgeschoss auszubilden.

4. Eingeschränkte Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind in einem Bereich bis zu einer Tiefe von 3 m, gemessen von der Grundstücksgrenze, Garagen, Carports und Nebenanlagen ausgeschlossen.

Die Anlage von Zufahrten und Stellplätzen ist zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der Parzelle 28 ist zur Errichtung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe und der Gemeinde in einer Breite von 6 m festgesetzt.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Knickschutzstreifen) sowie öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die in der Planzeichnung als öffentliche Grünflächen (ÖFF) und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen, sind mit einer arten-und blütenreichen Grünlandansaat einzusähen und dauerhaft extensiv zu pflegen.

Entwicklungsziel ist eine blüten- und krautreiche Grünlandvegetation. Eine Düngung der Flächen sowie der Einsatz von Pestiziden ist nicht erlaubt. Die Säume und naturnahen Parkanlagen dürfen maximal zwei- bis dreimal jährlich gemäht werden. Das Mahdgut ist von den Flächen abzutragen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Wege aus wassergebundenem Material zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Errichtung einer Trafostation zulässig.

6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt" sind insgesamt 12 kleinkronige Bäume z.B.:

Aesculus hippocastanum"Umbraculifera"	Kugel-Kastanie
Acer platanoides "Columnare"	Säulen-Spitzahorn
Acer campestre "Nanum"	Feld-Ahorn
Carpinus betulus "Columnaris"	Säulen Hainbuche
Quercus palustris "green Dwarf"	Zwerg-Sumpfeiche
Tilia cordata "Grren Globe"	Kugel-Linde

der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Umfang 16-18 cm, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.2.1 Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen parallel zum Fuß-und Radweg entlang der Berghofstraße sind 5 kleinkronige Bäume der vorgenannten Arten anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.2.2 Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Knick) ist als Knickwall in den ortsüblichen Abmessungen herzustellen und mit standortgerechten und gebietsheimischen Knickgehölzen mind. zweireihig zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (Regenwasserrückhaltebecken) sind naturnah mit flachen Uferböschungen, Flachwasserzonen und einer langen Uferlinie auszugestalten.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

7.1 Dachformen

Im gesamten Plangeltungsbereich sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer zulässig.

Es sind nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer und versetzte Pultdächer zulässig.

7.2 Dachneigungen

Im gesamten Plangeltungsbereich sind die Dächer der Hauptbaukörper mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig. Für Friesengiebel (Zwerchgiebel) ist eine Dachneigung bis 60° zulässig.

Für Nebengebäude (Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude) sowie Wintergärten und überdachte Terrassen sind abweichende Dachformen zulässig.

7.3 Dachdeckungsmaterialien

Für die Hauptbaukörper sind im gesamten Plangeltungsbereich Dachziegel und Dachsteine in roten, braunen, anthrazitten und schwarzen Farbtönen zulässig.

Die Dächer von Nebengebäuden (Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude) können auch mit anderen Materialien ausgeführt werden. Bei Wintergärten und überdachten Terrassen sind auch transparente Ausführungen (Glas oder vergleichbare transparente Materialien) zulässig.

Solaranlagen auf Dächern sind zulässig, wenn sie in der gleichen Dachneigung der Dachebene montiert werden. Solar- und Photovoltaikanlagen sind als zusammenhängende rechteckige Fläche auszubilden und dürfen die äußere Begrenzung der Dachflächen nicht überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.

7.4 Außenwände

Im gesamten Plangeltungsbereich ist die Gestaltung der Außenwände mit Sichtmauerwerk in rotem (rotbunt, rotbraun) und hellem (hellgrau, weiß, gelb) Farbton herzustellen. Bei rotem oder hellem Sichtmauerwerk muss der rote oder helle Farbton überwiegen. (Ein rotschwarzes Sichtmauerwerk mit überwiegend schwarzen Anteilen ist unzulässig.) Zudem sind hell verputzte bzw. geschlämmte Außenwände zulässig.

Teilflächen von bis zu 30% der Gesamtfassadenfläche sind mit anderen Materialien zulässig.

7.5 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind entlang von Straßenverkehrsflächen oder entlang von Schutzstreifen parallel zu einem Knick sowie entlang öffentlicher Grünflächen als Anpflanzungen in Form von Laub- bzw. Nadelgehölzen oder begrünten Steinwällen zulässig. Zäune sind an den Innenseiten der Hecken und begrünten Steinwälle zulässig. Steinwälle müssen in Form von Feldsteinmauern ausgebildet werden. Zäune sind an den Innenseiten der Hecken und begrünten Steinwälle zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 16.01.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 01.02.2017 im amtlichen Bekanntmachungsblatt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 08.05.2017 durchgeführt

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 22.02.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bauausschuss hat am 18.09.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.10.2017 bis 07.11.2017 während der Dienstzeiten 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 27.09.2017 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 17 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.harrislee.de" ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 04.10.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

Harrislee, den ....
Siegelabdruck Der Bürgermeister

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

Flensburg, den ....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.12.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.12.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Harrislee, den ....
Siegelabdruck Der Bürgermeister

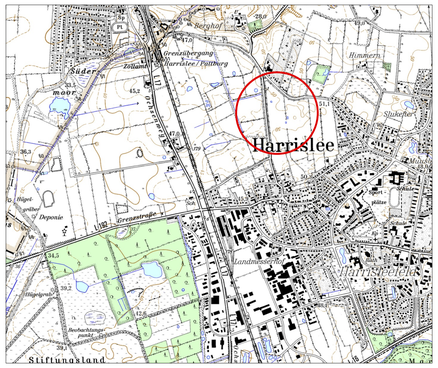
10. (Ausfertigung:) Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Harrislee, den ....
Siegelabdruck Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom ..... bis ..... durch Aushang 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 ..... in Kraft getreten.

Harrislee, den ....
Siegelabdruck Der Bürgermeister

Übersichtskarte



SATZUNG DER GEMEINDE HARRISLEE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 51 "DAMMOOS"

FÜR DEN BEREICH NÖRDLICH DES B-PLANGEBIETS "AN DER DÄNISCHEN KIRCHE", ÖSTLICH DER BERGHOFSTRASSE, SÜDLICH DES ALT FRÖSLEER WEGS UND WESTLICH EINER LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN FLÄCHE

BEARBEITUNGSPHASE:	PROJEKT-NR.:	PROJEKTBEARBEITER:
BEKANNTMACHUNG	071057	SCHIBISCH

AC PLANERGRUPPE
STADTPLANER I ARCHITEKTEN I LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Burg 7A I 25524 Itzehoe I 04821.682.80 I www.ac-planergruppe.de
Geschwister-Scholl-Straße 9 I 20251 Hamburg I 040.4232.6444 I post@ac-planergruppe.de