

TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Grundflächenzahl GRZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	zulässige Dachneigung	§ 9 Abs. 4 BauGB
	Begrenzung der Wohneinheiten	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Flächen für Gemeinbedarf Hier: Feuerwehr	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Verkefresfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkefresflächen besonderer Zweckbestimmung Hier: verkefresfähiger Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	verkefresfähiger Bereich öffentliche Parkfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Wandweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
	Hier: Abwasser, Regenrückhaltebecken	
	Grünfläche öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Spielplatz öffentlich	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen zugunsten Anlieger, Ver- und Entsorgungsunternehmen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Bindung für die Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erreckung von Boden, Natur und Landschaft Hier: Knickschutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Maßnahmenfläche	
	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Hier: Neuanlage Knick	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrengung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen a) Wohngebäude b) Nebengebäude c) sonstige Gebäude
	Flurgrenze/Grenzstein
	Flurstücksbezeichnung
	Bergstraße
	Straßennamen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	künftig fortfallender Knick auf Wall
	Sichtdreieck
	vorhandene Bäume
	Bereich mit Aufpflasterung

TEIL B TEXT

1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 LBO)

1.10 **Sockelhöhen**
Die Sockelhöhen aller baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen) dürfen höchstens 0,5 m über der durchschnittlichen Höhe der angrenzenden Straße liegen.

1.20 **Tauf- und Firshöhen**
Auf den ausgewiesenen allgemeinen Wohnflächen darf die Traufhöhe eine Höhe von 4,25 m, die Firshöhe eine Höhe von 9,00 m über der durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenschnittes nicht überschreiten.

1.30 **Dachneigungen**
Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachanbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten und Wanne mit anderen Neigungen zulässig.
Bei Carports, Garagen und Dächern mit Bewuchs (Gründächer) sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen zulässig.

1.40 **Dachformen**
Es sind nur Sattel-, Koppeltalm- und Walmdächer zulässig. Pultdächer, versetzte Pultdächer sowie unsymmetrische Dächer sind unzulässig, außer bei Nebenanlagen, Carporte und Garagen.

2.00 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Eine zulässige Überschreitung der max. Grundfläche für die, über Privatweg erschlossenen rückwärtigen Grundstücke ist gemäß § 19 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen, zulässig.

3.00 Überschreitung der Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Vortrasen von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Trennwände, Sichtschutzwände, Sonnenblenden, Pflanzenzuchtgeräten und Vordächer ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

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

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m².

5.00 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf den Wohnflächen ist pro 400 m² Grundstücksfläche für ein Einwohn. max. eine Wohnung zulässig.

6.00 Bodenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und Zuwegungen sowie sonstige Nebenflächen im Bebauungsplan sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugengravos, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Zulässig sind Drainagepflaster, Kopfsteinpflaster, wassergebundene Wege, Schotterrasen bzw. großflächiges Pflaster mit Abstandshaltern oder Rasengrünstreifen.

7.00 Grünordnerische Belange

7.10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Knickschutzstreifen – öffentliche Grünfläche
An den gekennzeichneten Stellen sind mindestens 3,0 m breite Knickschutzstreifen anzulegen und zu entwickeln. Versiegelungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie bauliche Anlagen sind hier unzulässig.

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

Teilversiegelte Ausfuhrung von Wegflächen und Stellplätzen
Auf den Grundstücken sind alle Wegflächen und Stellplätze in Teilversiegelung auszuführen (z. B. großflächiges Pflaster, Rasengrünflächen, wasserdurchlässiges Pflaster oder großflächiges Pflaster mit Abstandshaltern).

7.30 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebiet für Bäume
Innerhalb des Pflanzgebietes sind in den nachfolgend aufgelisteten Teilbereichen insgesamt mind. 19 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
- mindestens 10 Stück im Bereich der Verkefresfläche / öffentliche Parkfläche.
- mindestens 4 Stück in der Fläche um das Regenrückhaltebecken.
- mindestens 2 Stück im Bereich des Spielplatzes.
Abgesehen von den Bäumen an den geplanten öffentlichen Parkplätzen sind die Pflanzstandorte innerhalb der Teilbereiche variabel zu wählen.
Zu verwenden ist die Mindestqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Container, Stammumfang 14-16 cm (H., 3xv., Co. St., 14-16). Geeignete Arten sind u. a.:
Acer platanoides (in Sorten) (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Acer rubrum „Scanlon“ (Rot-Ahorn „Scanlon“), Carpinus betulus (Hainbuche), Carpinus betulus „Frans Fontaine“ (Silber-Hainbuche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde), Ulmus hybridus „Lobel“ (Schmalblättrige Stadt-Ulme). Bei Abgang ist eine Neupflanzung der selben Art in vorgeannter Baumstammqualität vorzunehmen.

Neuanlage eines Knicks (M 1)
An der gekennzeichneten Stelle ist ein Knick mit einer Fußbreite von 3 m, einer Höhe von 1,0 m und einer Walkromenbreite von 1,5 m neu anzulegen und zu bepflanzen. Es ist eine 3-reihige Gehölzpflanzung mit Abständen von 0,75 m in und zwischen den Reihen vorzunehmen.

Artenvielfalt und Mengenanlagen
Bäume (30 %):
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus sylvestris (Wildapfel), Quercus robur (Stiel-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sträucher (70 %):
Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Eonymus europaeus (Pflaflenzücheln), Prunus julius (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder).
Mindestpflanzqualität: 1. Str., 2 Tr., 70-90 cm.
Die Pflanzungen sind gegen Wildschäden zu schützen (z. B. durch Wildschutzzaun).
Es sind zusätzlich mindestens 2 Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Container, Stammumfang 12-14 cm (H., 3xv., Co. St., 12-14) zu pflanzen. Geeignete Arten sind u. a.:
Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche), Quercus robur (Stiel-Eiche).
Bei Abgang ist eine Neupflanzung der selben Art in vorgeannter Baumstammqualität vorzunehmen.

Naturnahe Gestaltung der Flächen für die Regenwasserrückhaltung (Regenrückhaltebecken)
Die Ufer des Regenrückhaltebeckens sind mit einer geschwungenen Uferlinie sowie wechselseitigen Böschungsneigungen naturnah zu gestalten und extensiv zu unterhalten.

Geschlossene Gehölzpflanzung
Auf dem gekennzeichneten Streifen mit einer Breite von 3 m ist eine geschlossene Gehölzpflanzung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die alleinige Pflanzung von baumartigen Gehölzen ist unzulässig, da das Entwicklungsziel eine geschlossene Gehölzhecke ist.

VERFAHRENSVERMERKE

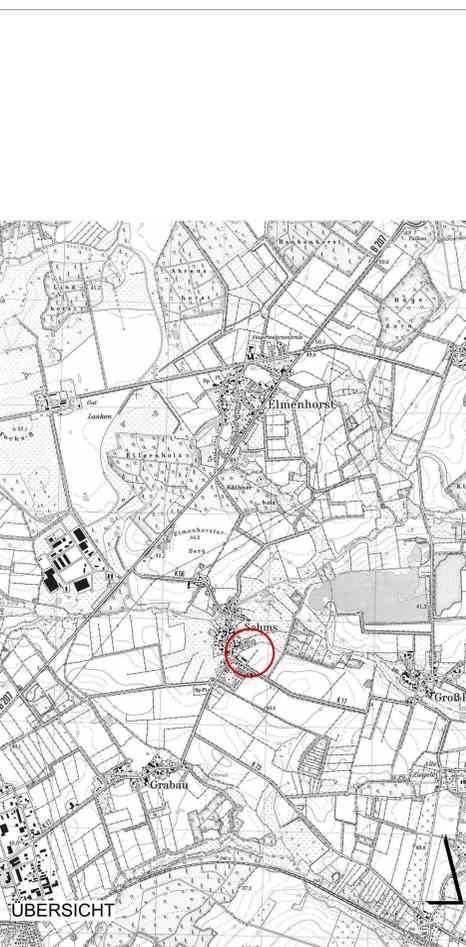
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.11.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom 03.12.2015 bis 09.12.2015, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 10.03.2016 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 13.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 08.02.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Saahms, den 16.04.2018
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 20.03.2017 bis 21.04.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom 01.03.2017 bis 07.03.2017 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 27.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Saahms, den 16.04.2018
- Der katastermäßige Bestand am 18.03.17 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Schwarzenbek, den 18.09.2017
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 20.03.2017 bis 21.04.2017 während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom 01.03.2017 bis 07.03.2017 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erneut den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 20.03.2017 zur Stellungnahme vorgelegt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 06.09.2017 die Sitzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt. Saahms, den 16.04.2018
- Die Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen. Saahms, den 16.04.2018
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden vom 17.04.18 bis 23.04.18 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verzierung 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 24.04.18 in Kraft getreten. Saahms, den 30.04.2018

L. S. gez. Püst
Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE SAHMS ÜBER BEBAUUNGSPLAN NR. 4

GEBIET: "NÖRDLICH DER BERGSTRASSE, SÜDÖSTLICH DER STRASSE AUF DEN WISCHHÖFEN"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzes sowie nach § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.09.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4, für das Gebiet:
"Nördlich der Bergstraße, südöstlich der Straße Auf den Wischhöfen"
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.
Hinweise:
Es gilt die Bauordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
Die Darstellung des Planinhaltes nach der Planzeichnungsverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).



ARCHITEKT+PLANER HANS-JÖRG JOHANNSEN

Bornweg 13 Tel. 04104-4845

21521 Dassendorf E-Mail arch.joerg.johannsen@t-online.de

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE SAHMS
STAND: ORIGINALAUSFERTIGUNG