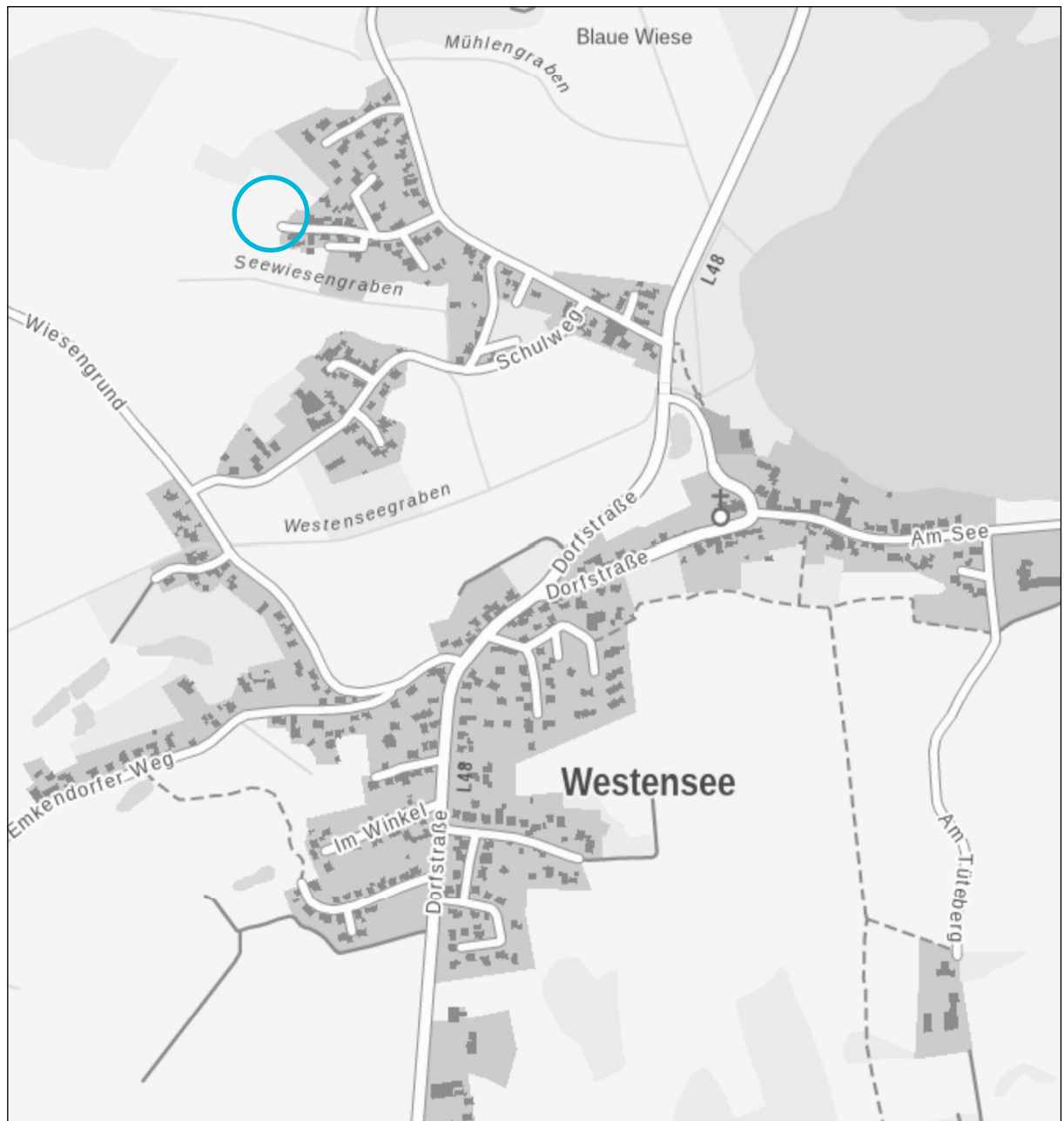




Bebauungsplan Nr. 17 "Sandkamp" der Gemeinde Westensee, Kreis Rendsburg-Eckernförde

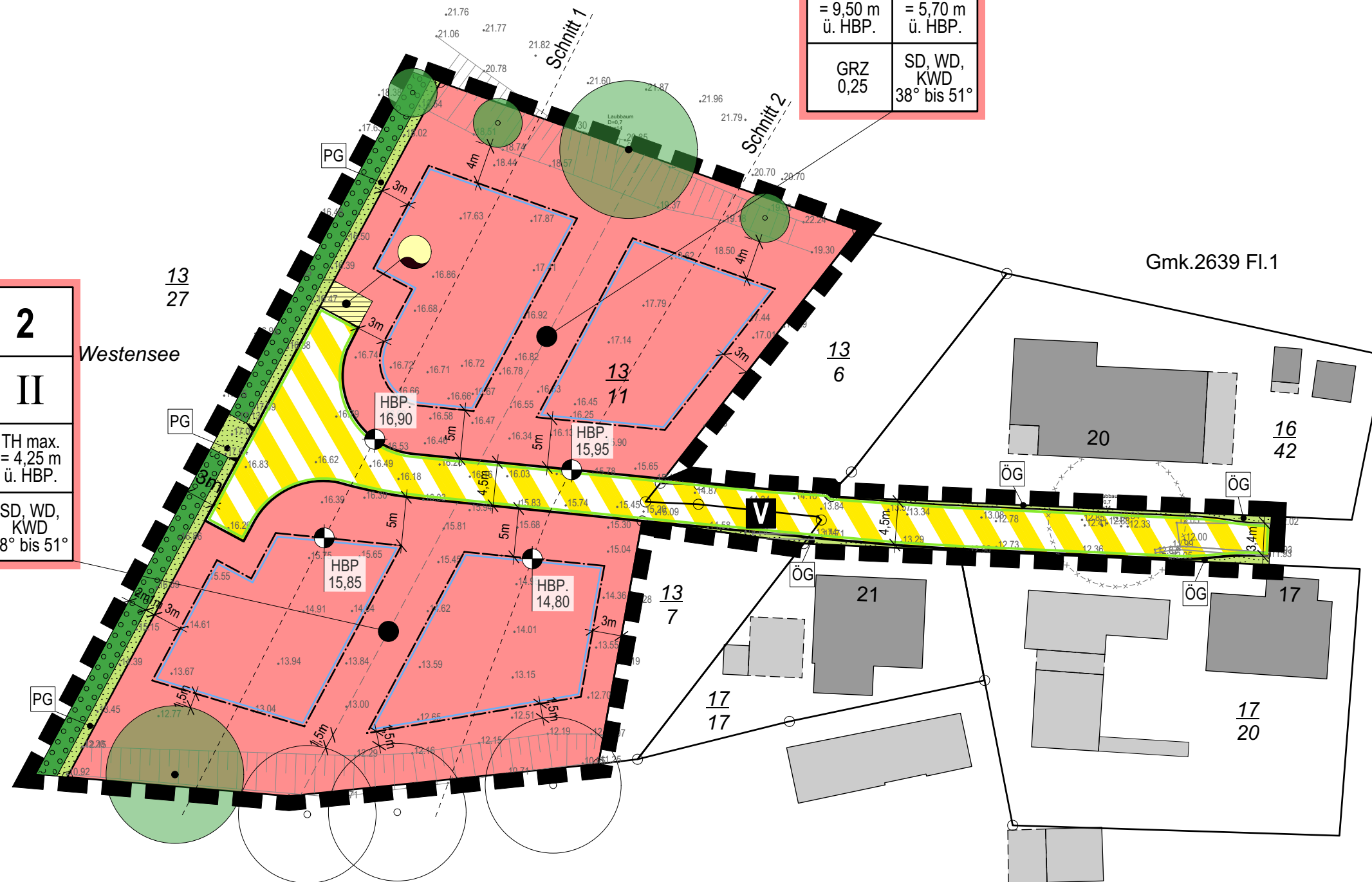
Für den Bereich westlich der Randbebauung der Straße "Sandkamp"
östlich, nördlich und südlich der freien Landschaft

BEARBEITUNG: 18.08.2021, 05.01.2022, 31.01.2022, 03.03.2022, 25.03.2022, 19.04.2022

B2K
dn|ing

GEÄNDERT :

ART DES VERFAHRENS :	☐ REGEL- VERFAHREN	☐ VORHABEN- UND ERSCHLIESS- UNGSPLAN (§ 12 BauGB)	☐ EINFACHER BEBAUUNGS- PLAN (§ 30 (3) BauGB)	☐ VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB)	☒ BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (§ 13b BauGB)
STAND DES VERFAHRENS:	☒ § 3(1) BauGB	☒ § 4(1) BauGB	☒ § 4a(2) BauGB	☒ § 4(2) BauGB	☒ § 3(2) BauGB
	☐ § 4a(3) BauGB	☐ § 1(7) BauGB	☐ § 10 BauGB		



WR 1	
	II
GH max. = 9,50 m ü. HBP.	TH max. = 5,70 m ü. HBP.
GRZ 0,25	SD, WD, KWD 38° bis 51°

Für den Bereich westlich der Randbebauung der Straße "Sandkamp"
östlich, nördlich und südlich der freien Landschaft

Bearbeitung: 05.01.2022, 31.01.2022, 03.03.2022, 25.03.2022, 19.04.2022

ENTWURF

B2K
dn|ing

B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k-dni.de • www. b2k-dni.de

Planzeichenerklärung:

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes Nr. 17

§ 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung



Reines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,25

Grundflächenzahl, z.B. 0,25

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

GH max. =
9,50 m ü. HBP.

Maximal zulässige Gebäudehöhe
über Höhenbezugspunkt (ü. HBP.), z.B. 9,50 m

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

TH max.
5,70 m ü. HBP.

Maximal zulässige Traufhöhe beidseitig
über Höhenbezugspunkt (HBP.), z.B. 5,70 m

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 BauNVO

Gebäudegestaltung

SD, WD, KWD
38° - 51°

Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD),
mit einer zulässigen Dachneigung von z.B. 38° - 51°

§ 9 Abs. 4 BauGB
+ § 84 LBO

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



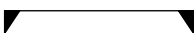
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
mit Begleitgrün, öffentlich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsberuhigter Bereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Einfahrtsbereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

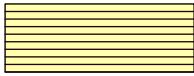
Planzeichenerklärung:

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigungen sowie für Ablagerungen



Flächen für Versorgungsanlagen

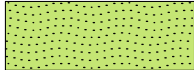
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB



Wasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

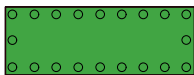
Grünflächen



Grünfläche (Verkehrsgrün) PG: privat, ÖG: öffentlich

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Baum, zu pflanzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Baum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

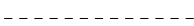
2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Bebauung, vorhanden



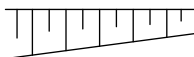
Flurstücksgrenze, vorhanden



Flurstücksgrenze, geplant

13/11

Flurstücksbezeichnung



Böschung, vorhanden



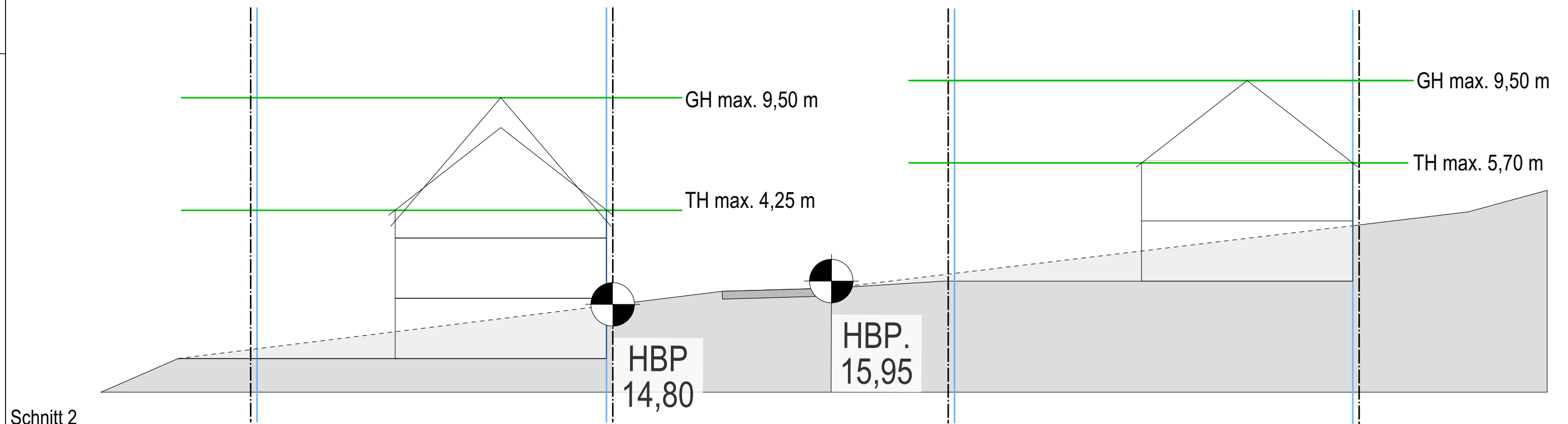
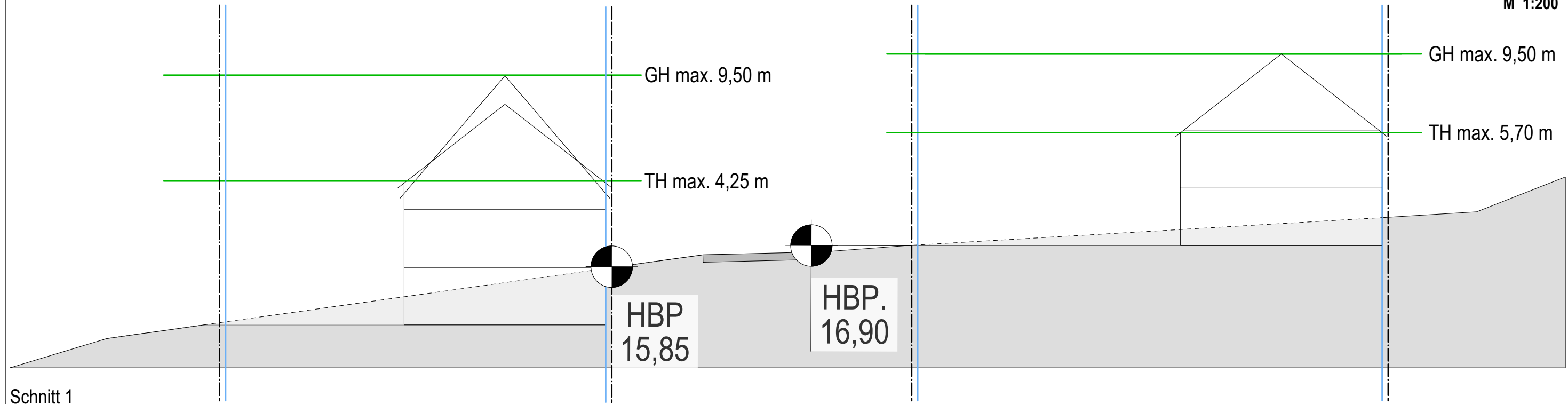
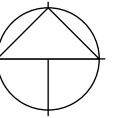
Höhenbezugspunkt ü. NHN. als Grundlage der GH max.



Baum, künftig fortfallend



Baum, vorhanden



Bebauungsplan Nr. 17 "Sandkamp" der Gemeinde Westensee, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für den Bereich westlich der Randbebauung der Straße "Sandkamp"
östlich, nördlich und südlich der freien Landschaft

Bearbeitung: 05.01.2022, 31.01.2022, 03.03.2022, 25.03.2022, 19.04.2022

ENTWURF

B2K
dn|ing

B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k-dni.de • www. b2k-dni.de

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m., § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1, § 3 BauNVO)

Es wird gem. § 3 BauNVO ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1. In dem Reinen Wohngebiet (WR) ist eine maximale Gebäudehöhe [GH max.] von 9,50 m über dem in der Planzeichnung angegebenen Höhenbezugspunkt (HBP) über NHN. zulässig. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

2.2. In dem Reinen Wohngebiet (WR) ist eine maximale Traufhöhe [TH max.] von 5,70 m in WR1 und 4,25 m in WR2 beidseitig (beide Traufseiten) über dem in der Planzeichnung angegebenen Höhenbezugspunkt (HBP) über NHN. zulässig. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut).

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.1. In dem Reinen Wohngebiet (WR) sind maximal zwei [2] Wohnungen pro Einzelhaus [E] sowie maximal eine [1] Wohnung pro Doppelhausscheibe [D] zulässig.

3.2. In dem Reinen Wohngebiet (WR) sind nur Grundstücksgrößen von mindestens 650 m² zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 i.V.m. § 12 + 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO und § 84 LBO S.-H)

4.1. Es sind je Wohnung mindestens zwei [2] Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen.

4.2. Der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen, auch der genehmigungsfreien gemäß LBO – SH, und der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)

5.1. Fassaden:

In dem Reinen Wohngebiet (WR) sind für mindestens 80% der fensterlosen Fassadenanteile nur Sichtmauerwerk in den Farben rot und rotbraun sowie Putz und Holz in den Farben weiß, grau, rot und rotbraun zulässig. Für Holzfassaden sind auch naturbelassene Farben zulässig. Fachwerkteile und Verbräunungen sind naturfarben zu belassen oder dunkelgrün oder braun zu streichen. An den übrigen Fassadenflächen und überdachten Stellplätzen (sog. Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig.

5.2. Dacheindeckungen der Hauptgebäude:

Als Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben rot, rotbraun und anthrazit sowie Reetdächer und Gründächer (mit lebenden Pflanzen) zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig. Für Wintergärten sind auch abweichende Dacheindeckungen als die der Hauptgebäude zulässig. Nebenanlagen ab 30 m³ umbautem Raum, überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Garagen sind mit Gründächern auszuführen.

5.3. Dachneigung:

In dem Reinen Wohngebiet (WR) sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer (KWD) mit einer Dachneigungen von 38° bis 51° zulässig. Abweichend hiervon sind Gründächer (mit lebenden Pflanzen) mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig. Für und Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

5.4. Solar- und Photovoltaikanlagen:

Es sind nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und parallel zur Dachneigung oder bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 0,50 m über der Dachfläche vorzusehen. Überkragende Anlagen sind unzulässig.

Teil B: Textliche Festsetzungen

6. Versickerung und Verdunstung des Oberflächenwassers

(§ 9 Abs. 14 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist das Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zu versickern und zu verdunsten.

7. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen:

Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung (Teil A) als 'zu erhalten' festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige Laubbäume zu ersetzen. Bei Ersatz sind Bäume in der Pflanzqualitäten Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), 16 - 18 cm Stammumfang zu verwenden.

Grundstücksbegrünung

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Flächen für Erschließung, Terrassen, Nebenanlagen u.ä., zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie oder Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig.

7.2. Maßnahmen zur Eingrünung

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der als 'Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gekennzeichnete Bereich ist in einer Breite von mindestens 2,00 m als Gehölzstreifen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es sind die folgenden Pflanzqualitäten zu wählen: Sträucher - zweimal verpflanzt, 3 - 5 Triebe, ohne Ballen, 60 - 100 cm; Heister - zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 80 - 100 cm. Der Gehölzstreifen ist einer naturnahen Entwicklung zu überlassen. Ein Heckenschnitt ist unzulässig. Seitentriebe dürfen eingekürzt werden, wenn sie aus dem 1,00 m breiten Grünstreifen (PG) herausragen. Der Gehölzstreifen ist alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen. Er ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen mit gleichartigen Gehölzen vorzunehmen.

Baumpflanzungen

An den festgesetzten Standorten sind Einzelbäume (Art: Steileiche - Quercus robur) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bäume ist die folgende Pflanzqualität zu wählen: Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), 16 - 18 cm Stammumfang. Die Baumstandorte können um maximal 3,00 m verschoben werden. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.

8. Hinweise:

8.1. Hinweise zum Denkmalschutz:

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Wer Kulturdenkmale entdeckt, hat dies 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. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der oberen Denkmalschutzbehörde in einem unveränderten Zustand zu erhalten (siehe § 15 Denkmalschutzgesetz). Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8.2. Hinweis zum Artenschutz:

Gehölze dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) beseitigt werden.

8.3. Hinweise zu Altlasten:

Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastiktteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.