

Satzung der Gemeinde Westensee über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Emkendorfer Weg" (VEP Nr. 1)

Planzeichnung (Teil A)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.12.2003 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Emkendorfer Weg" (VEP Nr. 1), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Das eingeschränkte Mischgebiet (Mie) dient der Unterbringung von Anlagen des ansässigen Gewerbebetriebes (Tiefbauunternehmen).
 - Im Teilgebiet 1 des eingeschränkten Mischgebietes (Mie1) sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Fahrzeug- und Werkstatthalte mit Grube,
 - Werkstatt mit Lagerräumen,
 - Büro- und Nebenräume einschließlich Sozialräumen für die Belegschaft.
 - Im Teilgebiet 2 des eingeschränkten Mischgebietes (Mie1) sind Wohnungen nicht zulässig.
 - Im Teilgebiet 2 des eingeschränkten Mischgebietes (Mie2) sind eine Betriebsleiterwohnung und maximal drei weitere Wohnungen zulässig.
- Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Stellplätze, die durch die Nutzung des eingeschränkten Mischgebietes (Mie1) notwendig werden, sind ausschließlich auf der dafür festgesetzten Fläche "St" zulässig.
 - Innerhalb der festgesetzten Fläche "N" sind folgende Nebenanlagen zulässig: ein Waschplatz für Kraftfahrzeuge des Betriebes und ein Unterstand für Geräte.
- Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB)**
 - Für den in der Knickschutzzone "K1" liegenden Knick ist ein Wall mit einer Schallbreite von 3,50 m und einer Höhe von mindestens 1,20 m über Geländeoberkante herzustellen. Der Knick ist durch weitere standortgerechte Gehölzpflanzungen aufzuwerten.

- Die Knickschutzzonen "K1" und "K2" sind gegenüber der Hoffläche (Fläche für Nebenanlagen "N") durch einen Zaun abzugrenzen bzw. entlang der Stirnseite der Knickschutzzone "K2" durch Aufsetzen eines Knickkopfes zu schützen.
 - Innerhalb der festgesetzten Knickschutzzonen ist der vor dem Knickfuß liegende Knicksaum grundsätzlich von jeglicher Nutzung freizuhalten. Zulässig ist die Nutzung des Knicksaumes als Versickerungsfläche.
 - Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche "O" sind mindestens 10 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Die nördliche Giebelwand des Gebäudes im eingeschränkten Mischgebiet (Mie1) ist mit mindestens 3 Kletterpflanzen zu begrünen.
- 4. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 LBO)**
- Die folgenden Festsetzungen gelten für das eingeschränkte Mischgebiet (Mie1):
- Dachform:**
Zulässig sind nur Satteldächer.
 - Dacheindeckung:**
Zulässig sind nur Materialien in den Farbtönen ziegelrot bis rotbraun.
 - Außenwände:**
Zulässig ist nur Sichtmauerwerk in rot bis rotbraun. Teilflächen bis zu 25 % der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen dürfen in anderen Materialien ausgebildet werden; Fenster- und Türöffnungen werden als Teil der jeweiligen Wandflächen übermessen.
 - Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
 - Die einschränkenden Festsetzungen der Ziff. 4.1-4.3 gelten nicht für Nebenanlagen.
 - Die festgesetzte Fläche für Stellplätze "St" ist mit einer versickerungsfähigen Oberfläche herzustellen.

Planzeichenerklärung

Ia. Festsetzungen

Planzeichen ohne Bezug auf Bauutzungsverordnung (BauNVO)

MI e1 Mischgebiet, eingeschränkt (vgl. Text Ziff. 1) mit Nummer des Teilgebietes, z.B. 1

ZUFAHRT Zufahrt

Ib. Festsetzungen

Es gilt die Bauutzungsverordnung 1990 / 1993, Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl z.B. 0,4 (§ 16 BauNVO)

⓪ Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 BauNVO)

GH 26,50 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über N.N., z.B. 26,50 m (§ 16 BauNVO)

3. Baugrenze

— Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Ⓜ Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Gartenland

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 u. Abs. 1a BauGB)

Ⓜ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(K1) Knickschutzzone mit Nummer, z.B. 1

⓪ Obstbaumwiese

● Baum anpflanzen

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

15. Sonstige Planzeichen

N Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

↘ zulässige Dachneigung des Hauptbaukörpers (§ 92 LBO)

TH 22,75 Traufhöhe als Höchstmaß in m über N.N., z.B. 22,75 m (§ 92 LBO)

OKFF 18,50 zulässige Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in m über N.N., z.B. 18,50 m (§ 92 LBO)

18,78 Festgelegte Geländeoberfläche in m über N.N., z.B. 18,78

II. Darstellungen ohne Normcharakter

25/40 Flurstücksnummer, z.B. 25/40

— vorhandene Flurstücksgrenze

1:3 Bemaßung in m, z.B. 3

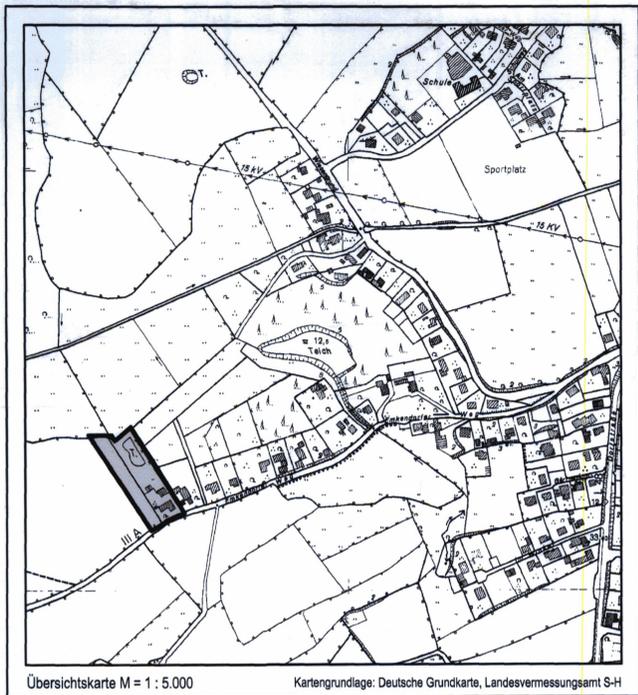
III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Ⓜ Grenze des Landschaftsschutzgebietes (geplant) (§ 18 LNatSchG)

● vorhandener Knick (§ 15b LNatSchG)

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.04.2003. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 18.06.2003 bis zum 02.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 19.06.2003 durchgeführt worden.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.10.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat am 19.06.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes 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 28.10.2003 bis zum 28.11.2003 während folgender Zeiten: mo., di., do. von 08.00 bis 12.00 Uhr, sowie di., von 15.00 bis 18.00 Uhr und fr. von 8.00 bis 13.00 Uhr öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 13.10.2003 bis zum 28.10.2003 durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.12.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Die Gemeindevertretung hat am 17.12.2003 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1 - 7 wird hiermit bescheinigt.
- Westensee, am 26.04.2004
17. Mai 2004
- Rendsburg, am 17. Mai 2004
- Westensee, am 26.04.2004
- Westensee, am 01. Juni 2004



Satzung der Gemeinde Westensee über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Emkendorfer Weg" (VEP Nr. 1)

Planzeichnung / Text

Bearbeitung: PLANUNGSGRUPPE PLEWA UND PARTNER Stuhlsallee 31 Tel.: 0461 / 25 481	Bearbeitungsstand: AUSFERTIGUNG 24937 Flensburg Fax: 0461 / 26 348	12/03
--	--	-------