

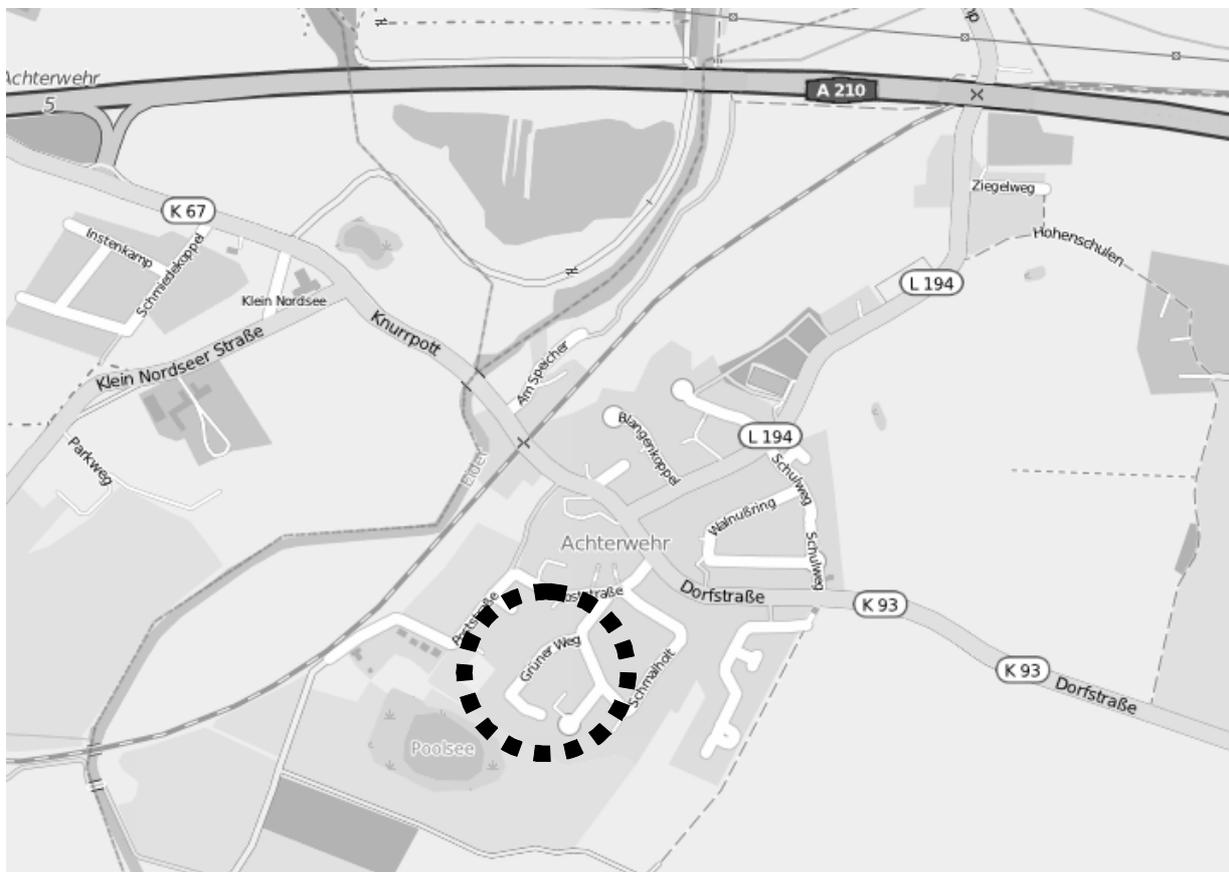
# SATZUNG DER GEMEINDE ACHTERWEHR - KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE - ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 „GRÜNER WEG“

Für das Gebiet, das begrenzt wird:

im Norden durch die Bebauung Grüner Weg Nr. 4 und Poststraße Nr. 5 und 7,  
im Nordosten und im Südosten durch die Straße „Schmalholt“,  
im Osten durch die Bebauung Schmalholt Nr. 13, 20, 25 und 29,  
im Süden durch die Pohlsee-Niederung,  
im Westen durch die Bebauungen Poststraße Nr. 27 und Karl-Prinz-Weg Nr. 5 und 69

## ÜBERSICHTSPLAN

o. M.



- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand : Gemeindevertretung vom 13.12.2012 Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss Bekanntmachung	Planverfasser: <b>BIS-SCHARLIBBE</b> 24613 Aukrug	Maßstab : 1 : 1.000 (im Original)	Planungsstand vom 30.10.2012 (Plan Nr. 3.0)
---	---	---	---

# ZEICHENERKLÄRUNG

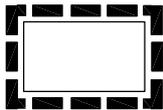
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 2253)

## Plan- zeichen

## Erläuterung

## Rechtsgrundlage

### I. FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbe-  
reiches des Bebauungsplanes Nr. 8

§ 9 Abs. 7 BauGB

### Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Reine Wohngebiete  
(s. Teil B : Text)

§ 3 BauNVO

z. B.  
**GR max.**  
**150 m<sup>2</sup>**

Höchstzulässige Grundfläche  
mit Flächenangabe (GR)  
(s. Teil B - Text)

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

z. B.  
**FH max.**  
**9,0 m**

Höchstzulässige Firsthöhe  
(Bezugspunkt s. Nutzungsschablonen)

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

z. B.  
**WH max.**  
**4,50 m**

Höchstzulässige Wandhöhe (nach LBO,  
Bezugspunkt s. Nutzungsschablonen)

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

**I**

Zahl der Vollgeschosse  
(s. Teil B - Text)

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

### Bauweise / Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**o**

Offene Bauweise

§ 22 Abs. 1 BauNVO



Baugrenze  
(s. Teil B - Text)

§ 23 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B.  
von Baugebieten oder Abgrenzung des Ma-  
ßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

§ 16 Abs. 5 BauNVO



nur Einzelhäuser zulässig  
(s. Teil B - Text)

§ 22 Abs. 2 BauNVO

**SD / WD**

Satteldach / Walmdach  
(s. Teil B - Text)

§ 9 Abs. 4 BauGB  
i. V. m. § 84 LBO

z. B. **DN**  
**35° - 50°**

Dachneigung mit Mindest- und  
Höchstmaß (s. Teil B - Text)

§ 9 Abs. 4 BauGB  
i. V. m. § 84 LBO



Hauptfirstrichtung (s. Teil B - Text)

§ 9 Abs. 4 BauGB  
i. V. m. § 84 LBO



Umgrenzung der Flächen, die von der Be-  
bauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung  
Zweckbestimmung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB



„Gewässerschutzzone“  
(s. Teil B - Text)

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB  
i. V. m. § 35 LNatSchG

## Verkehr

**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**



Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Ver-  
kehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsflächen  
besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

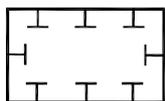
**P**

Öffentliche Parkplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

## Grünordnung

**§ 9 Abs. 1 Nr. 20  
und 25 BauGB**



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen  
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zweckbestimmung:



naturnaher Ufersaum mit Gehölzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



Bäume und Sträucher auf Knickwall  
zu erhalten (s. Teil B - Text)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB  
i. V. m. § 21 LNatSchG

## Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger Flurstück 39/8 und 39/11 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

z. B.  
**WR (1)**

Bezeichnung der Teilgebiete

z. B. 3,0  
↔

Bemaßung in m

z. B.  
**(11)**

Bezeichnung der Baugrundstücke i. V. m. den Teilgebietsbezeichnungen (in den Nutzungsschablonen)

## II. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene bauliche Anlagen



vor Realisierung des Bebauungsplanes  
zwischenzeitlich (noch Bestandteil des Katasters)  
fortgefallene bauliche Anlagen

$\frac{42}{3}$

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



ausgewiesene  
Tempo 30-Zone



Gewässerlinie Pohlsee  
lt. Katasterplan

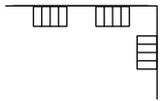
# ZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

**Plan-  
zeichen**

**Erläuterung**

**Rechtsgrundlage**

## III. Nachrichtliche Übernahmen



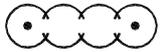
Schutzgebiete und Schutzobjekten  
im Sinne des Naturschutzrechts  
(an den Plangeltungsbereich angrenzend)

§ 13ff LNatSchG



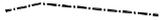
Landschaftsschutzgebiet  
„Westenseelandschaft“ (Verordnung des  
Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 17.3.2004)

§ 15 LNatSchG



Knick

§ 21 LNatSchG



50 m Gewässerschutzstreifen  
zum „Pohlsee“

§ 35 LNatSchG i. V. m.  
§ 61 BNatSchG

---

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

# TEIL B : TEXT

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

In dem Reinen Wohngebiet (WR) sind die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale Zwecke und für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Anlagen, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen - unzulässig.

### 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

2.1 Die zu den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Baugrenzen dürfen für untergeordnete Bauteile, wie Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von bis zu 1,5 m und einer Breite von bis zu 5,0 m ausnahmsweise überschritten werden.

2.2 Die Errichtung von Terrassen als bauliche Anlagen ist im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper auch außerhalb der überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung von Ziffer I., 4. zulässig, sofern Belange des Naturschutzes entsprechend Ziffer I., 7. dem nicht entgegenstehen.

### 3. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Für alle Grundstücke innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes (WR) darf die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR max.) durch die Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

### 4. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR max.) darf in allen Teilgebieten ausschließlich nur für Terrassen einschließlich Stützmauern, sofern diese erforderlich sind, als bauliche Anlagen ausnahmsweise pro Wohnbaugrundstück um bis zu maximal 20 m<sup>2</sup> überschritten werden, sofern Belange des Naturschutzes entsprechend Ziffer I., 7. dem nicht entgegenstehen.

Wohngebäudebezogene Terrassen können auch in Teilen (3/4 der zulässigen Grundfläche) außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden; Ziffer I. 7. ist zu beachten.

### 5. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) sind bei Realisierung einer Einzelhausbebauung maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

**6. Stellplätze und Garagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)**

In allen Teilgebieten ist pro Wohnbaugrundstück nur eine Grundstückszufahrt bis max. 4,0 m Breite, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie bzw. auf die Begrenzungslinie der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche, zulässig.

**7. Freizuhaltenen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

„Gewässerschutzzone“

Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenen Flächen sind in einem 50,0 m breiten Schutzzone zum „Pohlsee“ entsprechend den gesetzlichen Regelungen des LNatSchG und des BNatSchG bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO unzulässig. Ausnahmen kann die untere Naturschutzbehörde zulassen.

**8. Höhe baulicher Anlagen  
(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Bezugshöhe für die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) für die Teilgebiete festgesetzte maximale Wand- und Firsthöhe ist jeweils die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante des an die überbaubare Grundstücksfläche angrenzenden öffentlichen bzw. privaten (G-F-L-Recht) Straßenabschnittes. Hiervon ausgenommen sind die Teilgebiete WR 7 und WR 8; hier ist die Bezugshöhe die Geländeoberfläche.

**9. Abgrabungen und Aufschüttungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO)**

Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen einschließlich der Ab- und Anböschungen zur Höhenangleichung sind unter Anrechnung der festgesetzten teilgebietsbezogenen höchstzulässigen GR max. und der zulässigen Überschreitungen durch die Grundfläche der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 sowie der Grundfläche der zulässigen Terrassen einschließlich Stützmauern zulässig, sofern Belange des Naturschutzes entsprechend Ziffer I., 7. dem nicht entgegenstehen..

**10. Maßnahmen zur Grünordnung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 21 LNatSchG)**

Zum nachhaltigen Schutz, Erhalt und Entwicklung der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Knicks ist auf den privaten Grundstücksflächen mindestens ein 1,0 m breiter Saumstreifen, bezogen auf den Wallfuß, entlang der Knicks von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten.

## TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

#### 1. Einfriedungen

- 1.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zur Einfriedung der privaten Wohnbaugrundstücke geschlossene Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Einfriedungen im Bestand sind hiervon ausgenommen solange diese nicht verändert werden.

Zulässig sind ferner offene Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,60 m oder lebende Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,80 m, jeweils bezogen auf die direkt angrenzende Fahrbahnoberkante, wobei im Bereich der Grundstückszufahrten zur Verkehrssicherheit eine ausreichende Einsichtnahme in den öffentlichen Verkehrsraum sicherstellt sein muss.

- 1.2 Massive Einfriedungen sind nur in Form von Torpfeilern bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m Höhe, bezogen auf die direkt angrenzende Fahrbahnoberkante, zulässig.

#### 2. Vorgartenzone

In allen Teilgebieten des Reinen Wohngebietes (WR), mit Ausnahme des Teilgebietes WR 15, ist innerhalb einer 3,0 m breiten Vorgartenzone, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie bzw. das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, die Errichtung von Carports (Stellplatz mit Schutzdach) und Garagen nicht zulässig.

#### 3. Dachneigung

- 3.1 Untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, können vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen aufweisen.

- 3.2 In allen Teilgebieten sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Flachdächern und mit flach geneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 35°, sofern sie nicht nach Ziffer II, 3.1 zu beurteilen sind, zulässig.

#### 4. Dacheindeckung und Dachfarben

- 4.1 In den Teilgebieten WR 1 bis WR 7 (westlich und südwestlich Grüner Weg) sowie im Teilgebiet WR 15 sind ausschließlich Hartdächer zulässig. Naturreetdächer im Bestand sind zulässig und können bei Neubau oder Umbau des Dachgeschosses als Hartdach errichtet werden.

- 4.1.1 Die Dacheindeckung der Hartdächer ist nur in rotem, braunem und anthrazitfarbenem Farbton zulässig, wobei ausschließlich Dachsteine und Dachpfannen zu verwenden sind.

- 4.2 In den Teilgebieten WR 8 bis WR 14 (östlich und südöstlich Grüner Weg) sind ausschließlich Reetdächer zulässig. Hartdächer im Bestand sind zulässig und können bei Neubau oder Umbau des Dachgeschosses als Naturreetdach errichtet werden, wobei die erforderlichen Abstandsflächen nach LBO einzuhalten sind.

- 4.2.1 Die Dacheindeckung der Reetdächer ist nur aus Naturreet zulässig.

## **5. Außenfassade**

- 5.1 Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) ist die Außenfassade der Hauptgebäude mit Verblendsteinmauerwerk herzustellen, wobei zur Gliederung des Gebäudes Giebelseiten, Zierleisten, Gebäudesockel auch abweichende Materialien benutzt werden dürfen. Abweichende Materialien sind im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig.
- 5.2 Die Außenfassade des Hauptgebäudes ist nur in rotem bis rotbraunem Farbton zulässig. Abweichende Farbtöne sind im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig.
- 5.3 Im Rahmen einer Gebäudesanierung aus energetischen Gründen sind abweichend von Ziffer II., 5.1 und 5.2 auch andere Materialien und ein weißer Farbton zulässig.

## **6. Dachgeschosse**

In allen Teilgebieten ist die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss unzulässig. Hiervon ausgenommen ist das Teilgebiet WR 7 aufgrund des Bestandsschutzes.

## **III. Hinweis**

### **Artenschutz:**

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gem. § 27a LNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 14.03. ausgeführt werden.

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom . 2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom bis zum erfolgt.
- 2a. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB („Öffentlichkeitsbeteiligung“) wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 25.10.2011 durchgeführt.
- 2b. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Die Gemeindevertretung hat am 14.06.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 2012 bis zum 2012 während der Dienststunden in der Amtsverwaltung Achterwehr, Inspektor-Weimar-Weg 17 in 24239 Achterwehr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom 2012 bis zum 2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden ist. Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
5. Die von der Planung berührten Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannten Naturschutzverbände wurden mit Schreiben vom 17.07.2012 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17.07.2012 über die gemeindliche Planung unterrichtet.

Achterwehr, den

(Siegel)

Bürgermeister

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

(Siegel)

Öffentlich best. Verm.- Ing.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der von der Planung berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände am 13.12.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde von der Gemeindevertretung am 13.12.2012 als Satzung beschlossen. Die Begründung zu diesem Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.12.2012 gebilligt.
- Achterwehr, den

(Siegel)

Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Achterwehr, den

(Siegel)

Bürgermeister

10. Der Beschluss der Gemeindevertretung über die Bebauungsplansatzung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom                    bis zum                    bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 3 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am                    in Kraft getreten.
- Achterwehr, den

(Siegel)

Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.12.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Grüner Weg“ der Gemeinde Achterwehr für das Gebiet, das begrenzt wird im Norden durch die Bebauung Grüner Weg Nr. 4 und Poststraße Nr. 5 und 7, im Nordosten und im Südosten durch die Straße „Schmalholt“, im Osten durch die Bebauung Schmalholt Nr. 13, 20, 25 und 29, im Süden durch die Pohlsee-Niederung, im Westen durch die Bebauungen Poststraße Nr. 27 und Karl-Prinz-Weg Nr. 5 und 69, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.