

SATZUNG DER GEMEINDE EISENDORF, KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE, ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6

Für das Gebiet: Östlich der 'Hauptstraße', nördlich der Straße 'In de Loh', hinter dem Grundstück 'In de Loh 3', auf dem Flurstück 1/4, Flur 4, Gemarkung Eisendorf

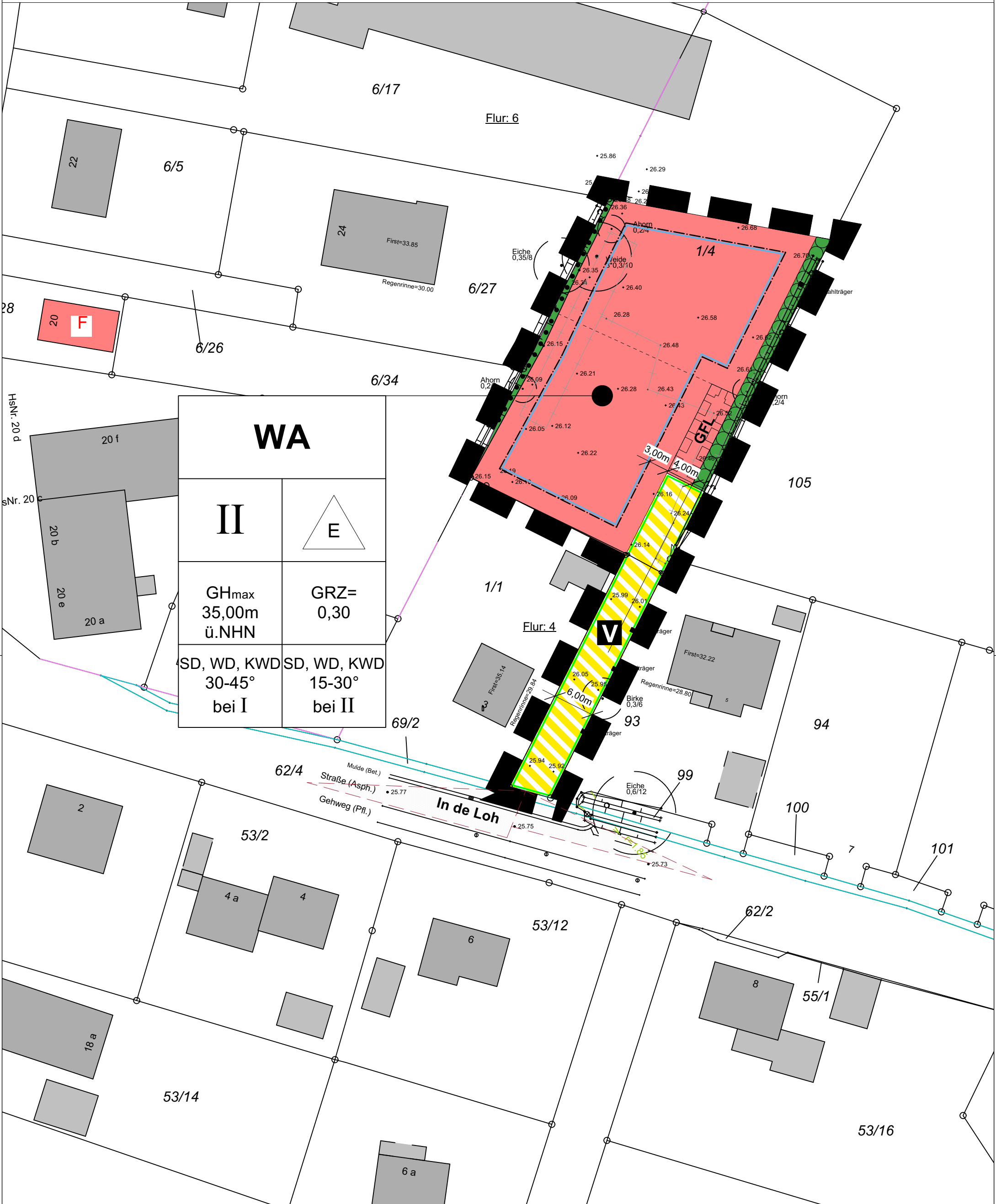
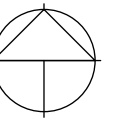
Bearbeitung : 19.05.2021; 02.12.2021

B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-0 Fax -99
info@b2k-dni.de b2k-dni.de

B2K
dn|ing

GEÄNDERT :

ART DES VERFAHRENS :	<input type="checkbox"/> REGEL- VERFAHREN	<input type="checkbox"/> VORHABEN- UND ERSCHLIESS- UNGSPLAN (§ 12 BauGB)	<input type="checkbox"/> EINFACHER BEBAUUNGS- PLAN (§ 30 (3) BauGB)	<input type="checkbox"/> VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> BESCHLEUNIGTES VERFAHREN nach § 13b BauGB
STAND DES VERFAHRENS:	<input type="checkbox"/> § 3(1) BauGB	<input type="checkbox"/> § 4(1) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 4a(2) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 4(2) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 3(2) BauGB
				<input type="checkbox"/> § 4a(3) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 1(7) BauGB
					<input checked="" type="checkbox"/> § 10 BauGB



Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6

§ 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0.30

Grundflächenzahl, z.B. 0.30

§ 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.
35,00m ü.NHN

Maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü.NHN)
z.B. 35,00 m

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

BAUWEISE, BAUGRENZEN



Nur Einzelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 BauNVO

GEBÄUDEGESTALTUNG

SD, WD, KWD
30° - 45°
(bei einem Vollgeschoss)

Nur Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zulässig,
mit einer zulässigen Dachneigung von z.B. 30° - 45°
bei einem Vollgeschoss

§ 9 Abs. 4 BauGB
+ § 84 LBO

SD, WD, KWD
15° - 30°
(bei zwei Vollgeschossen)

Nur Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zulässig,
mit einer zulässigen Dachneigung
von z.B. 15° - 30° bei zwei Vollgeschossen

§ 9 Abs. 4 BauGB
+ § 84 LBO

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsberuhigter Bereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

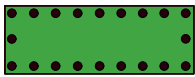
RECHTSGRUNDLAGEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



Hecke, neu zu pflanzen

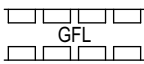
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde, der Anlieger sowie der Rettungsdienste

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

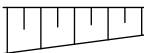
2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Sichtdreieck

§ 9 Abs. 6 BauGB

3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Böschung, vorhanden



Baum, vorhanden



Flurstücksgrenze, vorhanden

1/4

Flurstücksbezeichnung



Bebauung, vorhanden

• 26.28

Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über N.N.



Grundstücksgrenze, geplant



Böschung, künftig fortfallend



Topographie und Gebäude, künftig entfallend

Teil B Text

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 1, § 4 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 'Betriebe des Beherbergungsgewerbes', 'Gartenbaubetriebe' und 'Tankstellen' nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen [GHmax] durch die Höhenangabe über NHN festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] maximal zwei [2] Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.

4. Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Versickerungsgebot

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück, auf dem es anfällt, zu versickern.

5. Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 84 LBO SH)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind je Hauptwohnung mindestens zwei Stellplätze und je untergeordneter Wohnung mindestens ein [1] Stellplatz auf den Baugrundstücken herzustellen. Als untergeordnete Wohnung gilt diese, wenn ihre Wohnfläche 50 % der Wohnfläche der Hauptwohnung nicht überschreitet.

6. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

6.1. Erhalt der Hecke

Die Hecke ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Es sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden.

6.2. Pflanzung der Hecke

Die Hecke ist einreihig mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Es sind die folgenden Pflanzqualitäten zu wählen: Sträucher - zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm; Heister - zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 80 - 100 cm. Die Hecke ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

7. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO SH)

7.1. Fassaden

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind für mindestens 80 % der fensterlosen Fassadenanteile nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Gelb, Weiß und Grau zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Oberflächen zulässig.

An den Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien und Farben zulässig.

7.2. Dachneigungen

Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 30° zulässig.

Teil B Text

7.3. Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung für das Haupthaus sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Grau, Anthrazit, Schwarz und Grün sowie Gründächer (lebende Pflanzen) zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig. Engobierte Dachziegel und Dachsteine sind zulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachmaterialien und Farben zulässig.

7.4. Solar- und Photovoltaikanlagen

Es sind nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und parallel zur Dachneigung vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig. Der First darf durch die Solar- und Photovoltaikanlagen nicht überschritten werden.

7.5. Oberirdische Lagerbehälter

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist auf den privaten Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes nicht zulässig.

8. Hinweise:

8.1. Hinweise zum Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, 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. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8.2. Hinweise zu Altlasten

Sollten während der Bauarbeiten optisch und organoleptisch auffällige Bodenbereiche entdeckt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

8.3. Hinweise zu Kampfmitteln

Gemäß der Anlage zur Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Eisendorf nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderer Weise betroffen waren. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.