

SATZUNG DER GEMEINDE BROKDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 „An der Wettern II“



ZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Bauweise (s. Teil B - Text, Ziffer 1.2.)	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig (s. Teil B - Text, Ziffer 1.5.)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (s. Teil B - Text, Ziffer 1.5.)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Satteldach / Walmdach / Kruppelwalm / Fuldach	§ 9 Abs. 6 BauGB I. V. m. § 94 LBO
	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß (s. Teil B - Text, Ziffer II., 3.1f.)	§ 9 Abs. 6 BauGB I. V. m. § 94 LBO
	Verkehr	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfachfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Behinderten-Parkplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Gehweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Gehwegtrasse innerhalb der öffentlichen Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Flächen für die Ver- und Entsorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
	Flächen für die Regenwasserbeseitigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Regenrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	SW - Pumpstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Löschwasser-Brunnen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

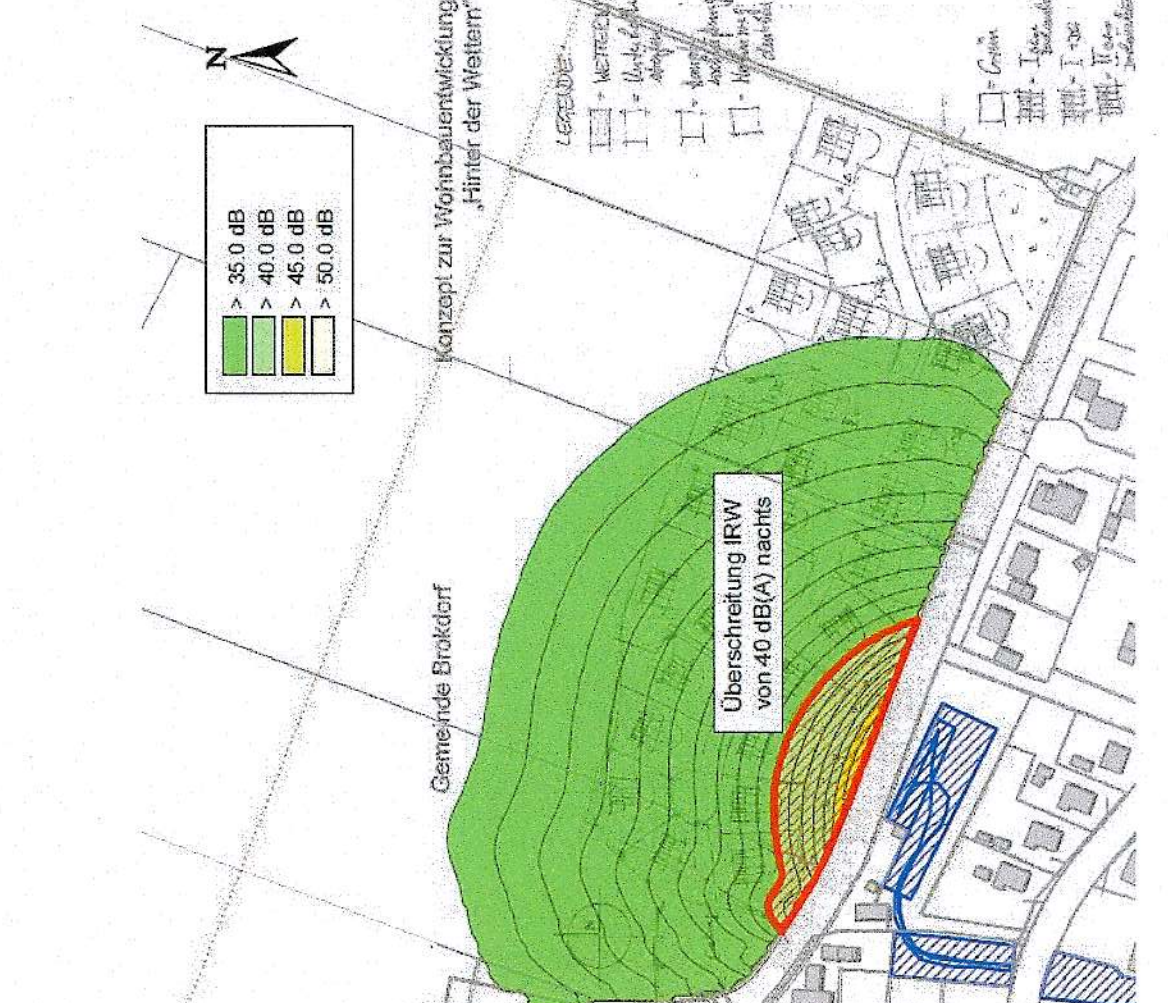
ZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

	Vorhandene bauliche Anlagen
	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenze
	In Aussicht genommener Zuschnitt von Baugrundstücken
	geplante Grundstückszufahrt
	geplante Positionierung der möglichen Wohngebäude
	Böschung, Graben
	Schnittführung Straßenprofil

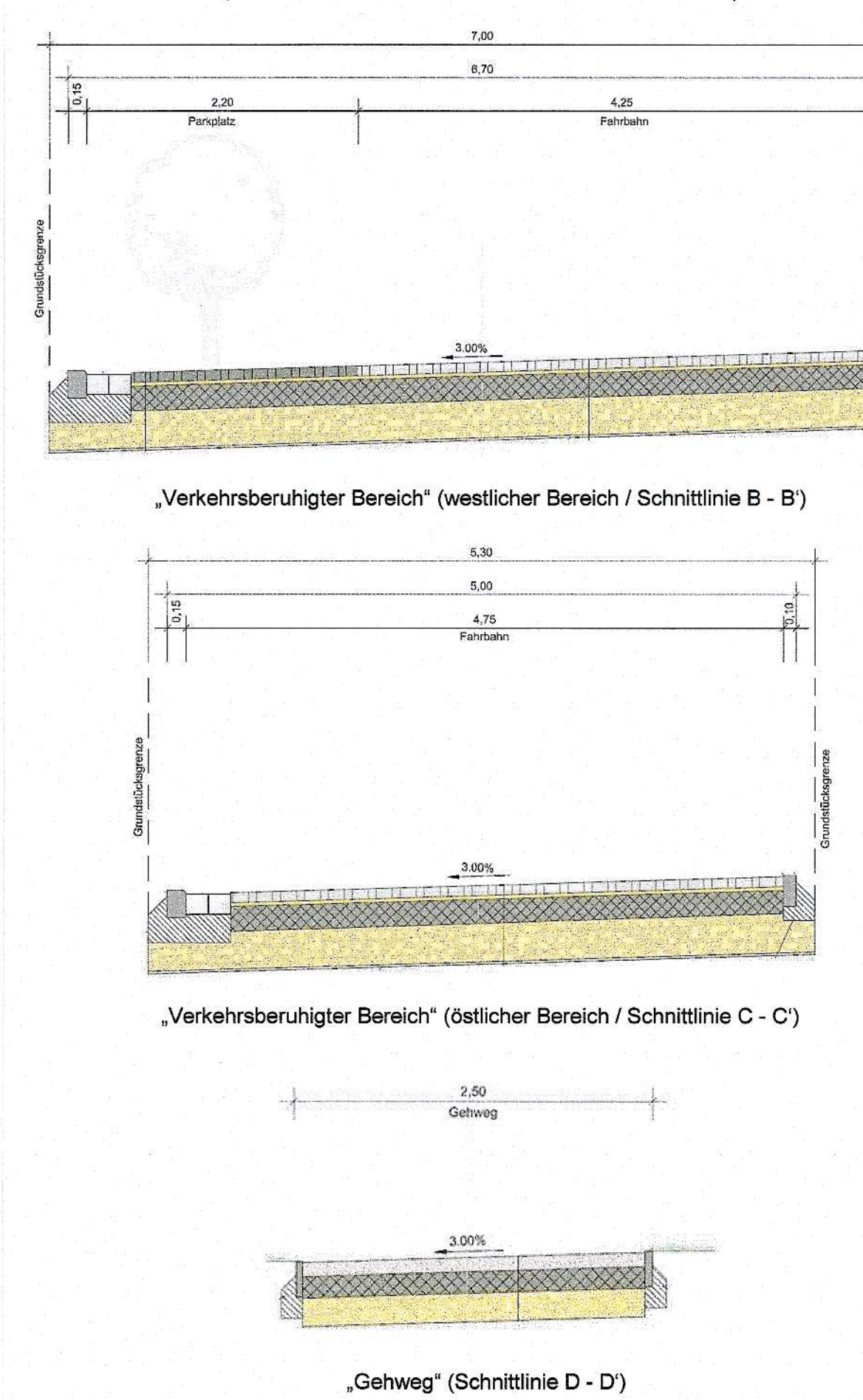
Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaus vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

- Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei Realisierung einer Einzelehausbauweise maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude und bei Realisierung einer Doppelhausbauweise (mit Realteilung) maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 I. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ [AS] dürfen für Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen an der „Brokdorfer Hauptwettern“, der östlich angrenzenden Wettern und am Unterhaltungsstreifen selbst durch die hierzu Beauftragten begangen und befahren werden.
- In den Teilgebieten WA 2 und WA 3a + 3b darf die Wandhöhe (Traufhöhe bzw. Gebäudelängsseite) von maximal 4,30 m (bzw. 5,80 m bei gleichzeitiger Dachneigung von maximal 30°), bezogen auf die planzeichnerisch in den Straßenrändern festgesetzte Höhenangabe der mittleren Fahrbahnoberkante der geplanten Verkehrsflächen des an die überbaubare Grundstücksfläche unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßenabschnittes, nicht überschritten werden.**
- Öffentliche Parkplätze / Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 BauGB)**
Die Lage der planzeichnerisch festgesetzten Parkplätze mit Baumpflanzungen kann aufgrund zu beachtender verkehrstechnischer Aspekte bzw. aufgrund von notwendigen Grundstücksfahrten innerhalb des „Verkehrsberuhigten Bereiches“ (Spielstraßen) verschoben werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 1a Abs. 3 Satz 3 I. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**
- Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB wird die innerhalb des Plangebietes am südlichen Plangebietesrand abseits des Grabenunterhaltungsstreifens nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB festgesetzte Fläche in einer Gesamtflächegröße von 750 m² in Form einer naturnahen öffentlichen Grünfläche dem Allgemeinen Wohngebiet, den Flächen zur Regenrückhaltung und den öffentlichen Verkehrsflächen als Ausgleichsfläche zu 100% zugeordnet.
- Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind insgesamt 7 Hochstammulmbäume in der Baumschulqualität Stammumfang mind. 14-16 cm, mindestens 3 x verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in der nächsten Planperiode zu ersetzen.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist die Anlage eines Gehweges in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise in einer Breite von bis zu 2,5 m allgemein zulässig und mit Anschluss an die bestehende „Wetternrücke“ herzustellen.
- Entlang der Erschließungsstraßen und im Regelfall in Verbindung mit den hier anzuerkennenden Pkw-Stellplätzen werden mindestens 11 Hochstammulmbäume der Baumschulqualität Stammumfang mind. 16-18 cm, mindestens 4 x verpflanzt, zu pflanzen sein. Abgänge sind nachzupflanzen.
- Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstbaumwiese“ [O] sind mindestens 8 Hochstammulmbäume in der Baumschulqualität Stammumfang mind. 10-12 cm, mindestens 3 x verpflanzt, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.



STRASSENREGELQUERSCHNITT (DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER)

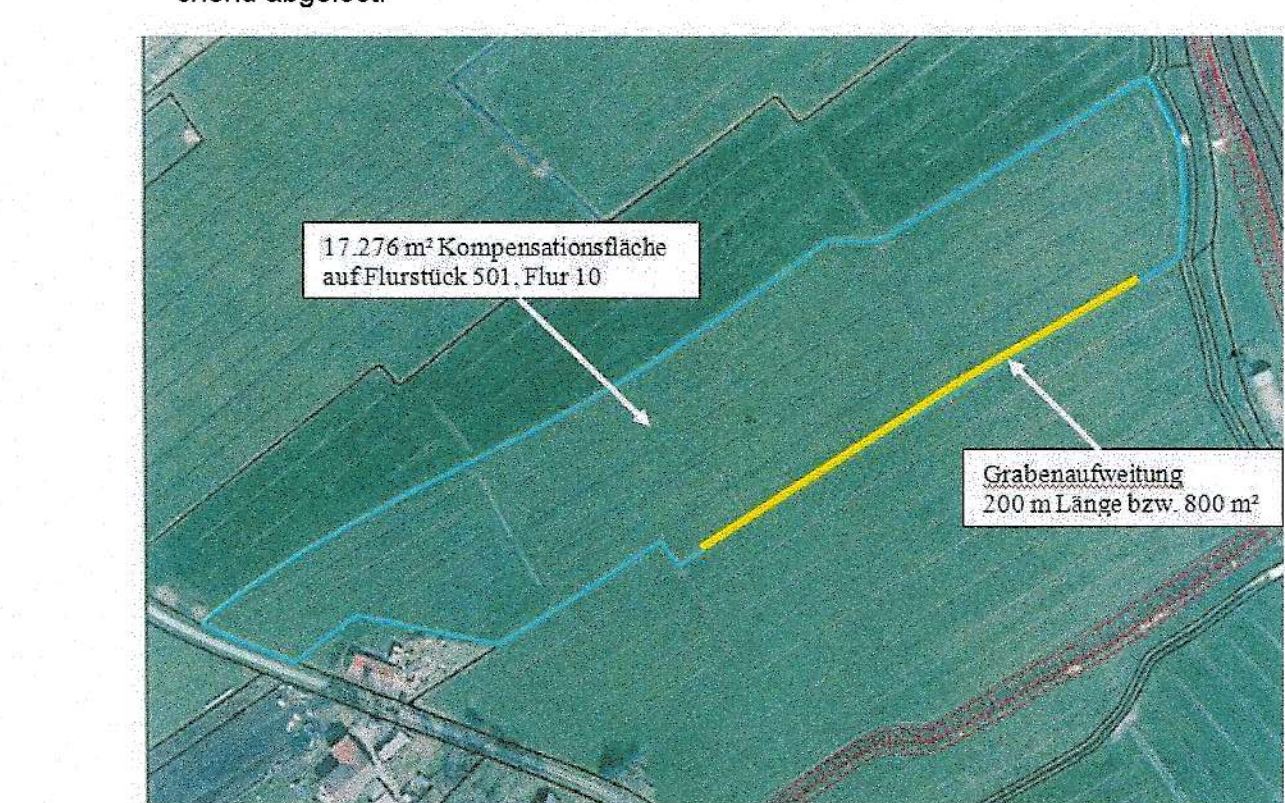


TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)**
- Einfriedungen**
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen geschlossene Einfriedungen (jedweder Art im Sinne „Jülichdicht“, wie z. B. Mauern) grundsätzlich unzulässig, wobei dies nicht für Freiswalle oder Trockenmauern gilt, die wiederum eine max. Höhe von 0,90 m, bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante, nicht überschreiten dürfen. Festverlegte Steinwalle, Gartenmauern aus Betonstein und Ornamentsteinen und Jägerzune sind unzulässig.
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Maschendrahtzaune und Zäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken und offenen Holzlatenzäunen nur bis zur Höhe von maximal 0,90 m, bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante bzw. Wegebahnkante, zulässig.
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und die Flächen für die Regenwasserrückhaltung einschließlich Zuvorfächern sind durch einen 1,10 m hohen Stabmantelzaun gegenüber den privaten Grundstücksflächen einzufrieden.
- Die privaten Grundstücksflächen sind gegenüber den öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Abstandsgrün“ und „Obstbaumwiese“ einzufrieden, wobei die Ziffern II., 1.1 und 1.2 zu beachten sind.
- Befestigte Flächen**
Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Dächer**
- Häuser oder Nebenanlagen und Garagen / Carports mit Grundriss sind in allen Teilgebieten zulässig. Bei der Errichtung eines Grundrisses sind ausnahmsweise auch Dachneigungen von 10° bis 30° für das damit verbundene Gebäude oder Gebäudeteil zulässig.
- Untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, können vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen aufweisen.
- In allen Teilgebieten des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen mit Flachdächern und mit fach geneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 30°, sofern sie nicht nach Ziffer II., 3.2 zu beurteilen sind, zulässig. Baugetypische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können hiervon abweichende Dachneigungen aufweisen.
- Für Doppelgaragen und Doppel-Carports sind flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 25° zulässig.
- Sockelhöhen**
Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden werden mit mindestens 0,50 m und mit maximal 0,80 m über der mittleren Höhe der Fahrbahnoberkante der geplanten Verkehrsflächen des an die überbaubare Grundstücksfläche unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßenabschnittes festgesetzt.
- Dacheindeckung**
In allen Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind für die Hauptgebäude Dacheindeckungen ausschließlich Dachziegel und Dachpfannen zu verwenden.

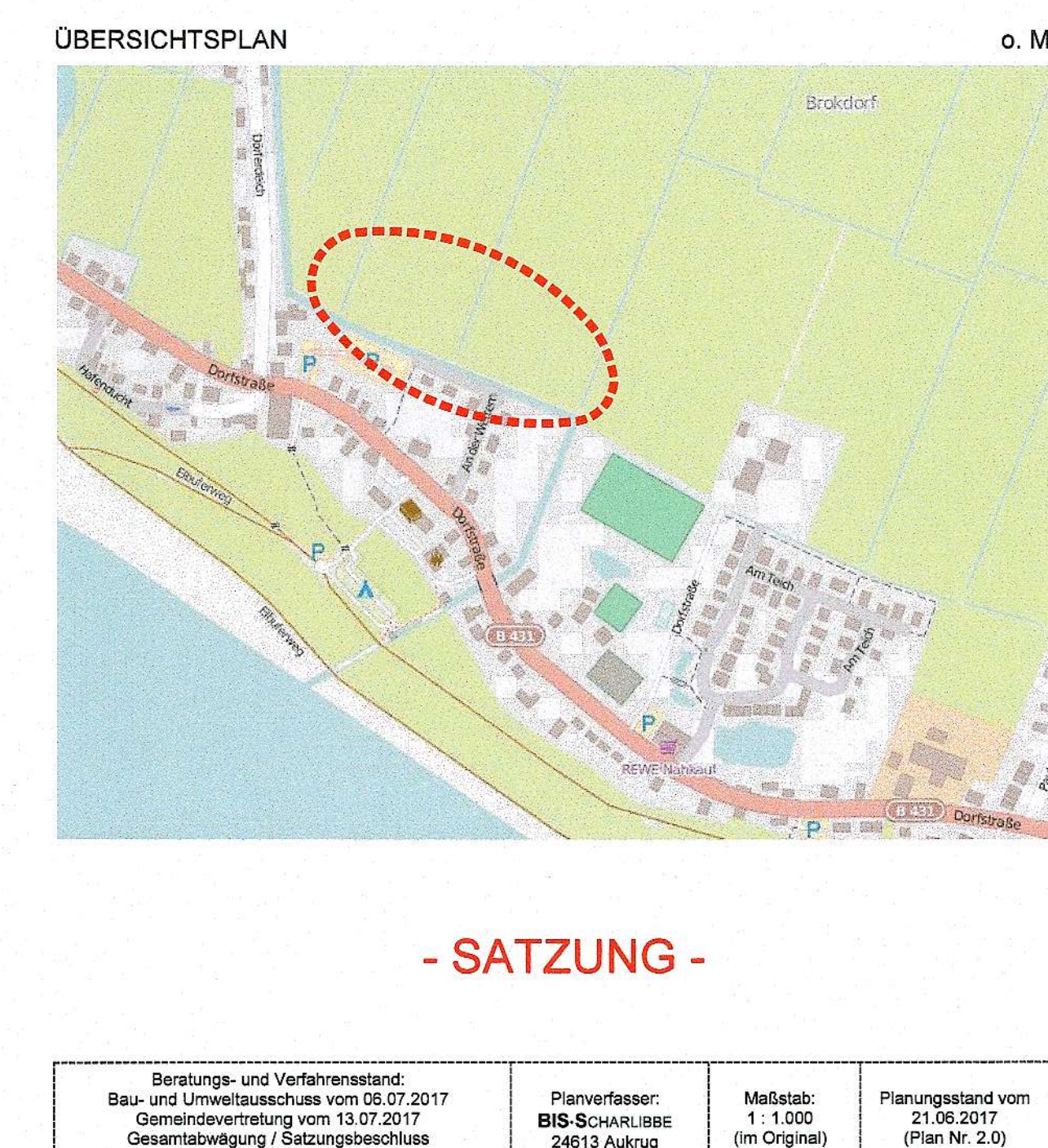
TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

- HINWEISE**
Arbeitschutz:
Alle Arbeiten an Gehözen und an Gebäuden dürfen gemäß § 38 Abs. 5 BnatschG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Gleiches gilt für Abrucharbeiten an Bestandsgebäuden zur Baufeldräumung.
- Kompensation:**
Der sich aus der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 10 ergebende Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können, wird für das Allgemeine Wohngebiet, für die Flächen der Regenrückhaltung mit Zuwegungsflächen sowie für die öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes
- auf dem Flurstück 501, Flur 10, Gemarkung Ecklak in der Gemeinde Ecklak des Vorrats-Ausgleichsfachens des Amtes Wilstermarsch für den Verlust von ca. 290 m Graben eine Teilfläche von ca. 200 m Länge und ca. 4 m Breite für eine Grabenaufbahrung beansprucht, also von ca. 800 m² und dementsprechend abgeteilt.



SATZUNG DER GEMEINDE BROKDORF - KREIS STEINBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 „An der Wettern II“

Für das Gebiet:
nördlich der „Brokdorfer Hauptwettern“ und der vorhandenen Bebauung An der Wettern Nr. 6 - 9 (fortlaufende Nr.) sowie gewerblicher Stellplatzflächen, östlich „Dörferdeich“ und der Bebauung Dörferdeich Nr. 1 und 5, südlich und westlich landwirtschaftlicher Flächen der offenen Feldmark, nordwestlich der Sportplatzflächen des Sportzentrums Brokdorf



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.10.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Wilsterschen Zeitung“ am 09.01.2017 und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am 09.01.2017 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.03.2017 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) mit Schreiben vom 12.12.2016 zu dem Planvorhaben unterrichtet und u. a. zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung durch Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 05.04.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 02.05.2017 bis zum 02.06.2017 (einschließlichwährend der Dienststunden im Amt Wilstermarsch (Zimmer 24) Kohmarkt 25 in 25554 Wilster nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der „Wilsterschen Zeitung“ am 20.04.2017 und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am 20.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei sind Angaben gemacht worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und es ist zugleich darauf hingewiesen worden, dass nicht festgesetzte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauplan unberücksichtigt bleiben können.
- Die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Planungsträger sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.04.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden wurden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.12.2016 von der Planung unterrichtet. Brokdorf, 07.05.2017
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 10 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung einschließlich Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Abdruck in der „Wilsterschen Zeitung“ am 20.04.2017 und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am 20.04.2017 ortsüblich 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 Erkören von Entschädigungsgesuchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Datum 20.04.2017 in Kraft getreten. Brokdorf, 20.04.2017
- Der katastermäßige Bestand am 10.03.2016 und die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Itzehoe,

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.07.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „An der Wettern II“ der Gemeinde Brokdorf für das Gebiet nördlich der „Brokdorfer Hauptwettern“ und der vorhandenen Bebauung An der Wettern Nr. 6 - 9 (fortlaufende Nr.) sowie gewerblicher Stellplatzflächen, östlich „Dörferdeich“ und der Bebauung Dörferdeich Nr. 1 und 5, südlich und westlich landwirtschaftlicher Flächen der offenen Feldmark, nordwestlich der Sportplatzflächen des Sportzentrums Brokdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichnerverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 2325)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10	§ 9 Abs. 7 BauGB
I. FESTSETZUNGEN		
	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete (s. Teil B - Text, Ziffer I., 1 + 1.2)	§ 4 BauNVO
	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) (s. Teil B - Text, Ziffer I., 3.1)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Höchstzulässige Grundfläche (GR max.) mit Flächenangabe (e. Eintragung in der Nutzungsanbahn / Planzeichnung)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Mindestgrundstückfläche mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Mindestgrundstückgröße (F mind.) mit Bezug auf die Bauweise	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO I. V. m. § 22 Abs. 1 BauNVO
	Höchstzulässige Wandhöhe (Bezugshöhe s. Teil A - Nutzungsabkabböhen und Teil B, Text, Ziffer I., 7.2)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugshöhe s. Teil A - Nutzungsabkabböhen)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Höhenbezug und -angabe zur mittleren Fahrbahnoberkante der geplanten Verkehrsflächen	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

OFFENTLICH	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Grünflächen, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmungen: „Abstandsgrün“ (s. Teil B - Text, Ziffer I., 8.7 + 8.8)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	„Parkanlage“ (s. Teil B - Text, Ziffer I., 9.3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	„Obstbaumwiese“ mit Ausgleichsfunktion (s. Teil B - Text, Ziffer I., 9.5)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB I. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung: „Obstbaumwiese“ (s. Teil B - Text, Ziffer I., 9.5)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Bäume zu pflanzen (s. Teil B - Text, Ziffer I., 9.4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Hecke zu pflanzen (s. Teil B - Text, Ziffer I., 9.0)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Immissionsschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Bereich mit Ausschluss einer schutzbedürftigen Nutzung im Erdgeschoss (s. Teil B - Text, Ziffer I., 10)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Bezeichnung der Teilgebiete	
	Nummerierung der in Aussicht genommenen Baugrundstücke	
	Bemaßung in m	

- SATZUNG -

Bau- und Verkehrsplanung Bau- und Verkehrsplanung Bau- und Verkehrsplanung Bau- und Verkehrsplanung	Planverfasser: BIS-Studien 9493 Aving	Maßstab: 1:1000 (im Original)	Planungsstand vom: 21.06.2017 (Plan Nr. 20)
--	---	-------------------------------------	---