

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1 : 1000



STRASSENQUERSCHNITTE 1 : 100

LEGENDE :

SCHNITT A - B

SCHNITT C - D nichtrichtlich

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO 1990

A) FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
- Allgemeine Wohngebiete § 9 (1) 1. BauGB u. § 4 BauNVO
- GRZ 0,20
- Grundflächenzahl § 9 (1) 1. BauGB u. § 16 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9 (1) 1. BauGB u. § 16 BauNVO
- Offene Bauweise § 9 (1) 2. BauGB u. § 22 BauNVO
- Nur Einreihhäuser zulässig § 9 (1) 2. BauGB u. § 22 BauNVO
- Baugrenzen § 9 (1) 2. BauGB u. § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § = öffentlich / p = privat § 9 (1) 11. BauGB
- Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Parkplätze
- Strassenbegrenzungslinie
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16. BauGB (Regenrückhaltegraben)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20. BauGB
- Maßnahmen:
 - M1: Streuobstwiese
 - M2: (geleitet) Sukzession
 - M3: Knickschutzstreifen
 - M4: Extensiv-Wiese
- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25.a) BauGB
- Anpflanzungen:
 - P1: Knickpflanzung
 - P2: Initial-Gehölzpflanzung

TEXT (TEIL B)

A) FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

- Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 (1) 3. BauGB**
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 700 m².
- Stellplätze § 9 (1) 4. BauGB**
Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 (1) 6. BauGB**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf 2 Wohnungen je Baugrundstück mit der unter Ziffer 1. festgesetzten Mindestgröße begrenzt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20. BauGB**
- Anlage einer Streuobstwiese (M 1)**
Auf der Maßnahmen-Fläche ist eine lockere Obstbaumpflanzung mit großkronigen Obstbäumen der Mindestqualität H₁ (Sw. Stk. 12-14) (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14) vorzunehmen. Lokal- und Regionalrassen sind bevorzugt zu verwenden. Die Fläche ist als Grünland mit einer Landschaftsreife RSM 7.1.2 (Landschaftsreife mit Kräutern - 20 g/m²) einzusäen und dauerhaft als extensive Wiese zu bewirtschaften, wobei maximal eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig ist. Die Obstbäume sind dauerhaft gegen Wildverbiss zu schützen (z. B. Wildschutzzaun). Eine richtige Düngung der Wiese ist zu vermeiden, eine punktuelle Düngung der Obstbäume mit natürlichen Düngemitteln wie z. B. Kompost oder Mist hingegen zulässig.

Wichtig für die Entwicklung und den dauerhaften Anwohnerfolg der Streuobstwiese ist eine fachgerechte Pflege, die u. a. einen Pflanzschnitt (dabei mit der Planung) Erziehungsschritte (ca. ab dem 9. Standjahr) im Abstand von ca. 2-5 Jahren umfasst.

4.2 Entwicklung einer gelenkten Sukzessionsfläche (M 2)

Entwicklungsziel ist eine natürliche Vegetationsstruktur mit einem Nebeneinander von gras- und hochstaudenreichen Pflanzengemeinschaften sowie Gehölzbeständen unterschiedlicher Entwicklungsstadien. Das Entwicklungsziel soll durch eine gelenkte Sukzession erreicht werden. Durch gezielte, räumlich und zeitlich gestaffelte Pflegemaßnahmen soll hier ein vielfältiger Vegetationskomplex entstehen, der unterschiedlichste ökologische Funktionen erfüllen kann. Um eine vollständige Verbuschung zu vermeiden, ist eine gezielte Mahd (im Turnus von 3-4 Jahren) auf Teilabschnitten durchzuführen. Der Mahdzeitpunkt muß am Ende der Vegetationsperiode, nach dem 1. September liegen. Das anfallende Mahdgut ist von der Fläche zu entnehmen. Auf der Fläche natürlich aufkommende Gehölzbestände sind zu erhalten. Durch gezielte Entnahme einzelner Gehölze soll allerdings ein flächiger Gehölzreichtum vermieden werden. Als Initialpflanzung sollen kleine Gehölzgruppen gepflanzt werden. Zu verwenden sind die Arten, Mengensorten und Qualitäten nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags.

4.3 Anlage eines Knickchutzstreifens (M 3)

Zwischen dem straßenbegleitenden Knick und den Baugrundstücken ist ein Knickchutzstreifen anzulegen und zu entwickeln. Die Knickchutzstreifen sind nicht oder nur extensiv zu unterhalten. Eine jährliche Mahd soll zum Ende der Vegetationsperiode im September (mit Entnahme des Mahdgutes) erfolgen. Nicht gestattet ist eine „gärtnerische“ Nutzung sowie eine Versiegelung im Knickchutzstreifen. Dazu zählt auch die Ablagerung von Rasenschnitt, Kompost oder sonstigen Gartenabfällen sowie die Pflanzung von Ziergehölzen oder -Stauden, sowie die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art, z. B. Gartenschuppen o.ä.

4.4 Anlage einer Extensiv-Wiese (M 4)

Die Fläche ist als Grünland mit einer Landschaftsreife RSM 7.1.2 (Landschaftsreife mit Kräutern - 20 g/m²) einzusäen und dauerhaft als extensive Wiese zu bewirtschaften, wobei maximal eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig ist. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entnehmen. Parteil ist eine Knickpflanzung (P 1) nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags vorzunehmen.

4.5 Verwendung wasserundurchlässiger Wegebeläge

Die Stellplätze, Zuwegungen und sonstige Nebenanlagen sind in wasser- und luftundurchlässigen Aufbau auszuführen. Empfohlen werden: Dränungspflaster, wassergebundene Flächen, Kopfsteinpflaster, Schotterstein, Rasengittersteine oder z. B. großflüchiges Plaster mit Absprünghaken.

5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25.a) BauGB

- Pflanzung von Laubbäumen**
Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 großkroniger Laubbäum einer heimischen und standortgerechten Art zu pflanzen und zu erhalten. Die Standorte sind variabel zu wählen. Bei Abgang ist eine Neupflanzung der selben Art vorzunehmen. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags.
- Knickpflanzung (P 1)**
Der zu errichtende Knickwall soll eine Höhe von 1,5 m und eine Breite von 4 m am Knickfuß haben. Die Knickpflanzung ist dreireihig zu erstellen. Die Pflanzabstände sollen in und zwischen den Reihen 1 m betragen. Zu verwenden sind Arten, Mengensorten und Qualitäten nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags. Ein dauerhafter Wildschutzverbiss in Form eines Wildschutzzaunes ist zu gewährleisten. Der Knick ist dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines natürlichen Abganges der Gehölze ist langfristig für Ersatz zu sorgen. Die für Knick üblichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen (auf den Stock setzen) sollen etwa alle 10 bis 15 Jahre durchgeführt werden.
- Initial-Gehölzpflanzung (P 2)**
Es ist eine Initial-Pflanzung aus heimischen und standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Zu verwenden sind Arten, Mengensorten und Qualitäten nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags. Ein dauerhafter Wildschutzverbiss in Form eines Wildschutzzaunes ist zu gewährleisten.

B) FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB

1. Gestaltung der baulichen Anlagen § 92 LBO

1.1 Fassadengestaltung

Bei Wohngebäuden mit 2 Wohnungen ist in der Fassade nur 1 Hauptzugang zulässig. Die Fassade darf nicht durch 2 spiegelbildlich nebeneinander angeordnete Wohnungen den Charakter eines Doppelhauses aufweisen.

1.2 Dachneigungen

Für Hauptgebäude sind Dächer mit Neigungen von 35° bis 51° zulässig. Für Hauptgebäude sind Dächer mit geringeren Neigungen zulässig, wenn sie begrünt werden.

1.3 Dachformen

Für Hauptgebäude sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalddächer zulässig.

1.4 Materialien und Farben

a) Außenwände

Zulässig sind nur äußere Wandbekleidungen aus Vertiefungsmauerwerk in den Farben rot oder rotbraun und Holz in den Farben rot, rotbraun oder Natur.

b) Dacheindeckungen

Für Hauptgebäude sind nur Ton- oder Betondeckdächer in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit sowie begrünzte Dächer zulässig.

1.5 Sockelhöhen = OK Fertigfußboden Erdgeschoss

Sockelhöhen sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm im arithmetischen Mittel über der vorhandenen Geländeoberfläche zulässig.

1.6 Wandhöhen im Dachgeschoss

Traufseitige Wandhöhen im Dachgeschoss sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Fertigfußboden des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

1.7 Einfriedung der Grundstücke

Zulässig sind Konstruktionen aus Holz, Feldsteinen und Pflanzungen.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB

Erhaltungsgelot für Knicks

Die vorhandenen Knicks sind dauerhaft zu erhalten sowie in der für Knicks üblichen Weise zu pflegen und zu unterhalten. Die Knicks sollen etwa alle 10-15 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Im Abstand von 30-50 m sollen mittel- bis langfristig Überhälter gezielt gefördert und erhalten werden. Im Falle eines natürlichen Abgangs bzw. einer gezielten Rücknahme einzelner Überhälter ist frühzeitig für Ersatz-Überhälter zu sorgen. Eine „gärtnerische“ Nutzung des Knicks ist verboten. Hierzu zählt auch die Ablagerung von Kompost, Rasenschnitt oder sonstigen Gartenabfällen sowie die Pflanzung von Ziergehölzen oder -Stauden. Während der Bauphase ist ein ausreichender Schutz der Knicks z. B. durch Abzäunung zu gewährleisten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.09.2005. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 15.11.2005 bis zum 28.11.2005 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 29.03.2006 durchgeführt.
- Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 09.03.2006 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.07.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 20.06.2006 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 19.07.2006 bis zum 21.08.2006 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit Angaben über die Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen und dem Hinweis, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und daß nicht freigelegt abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 11.07.2006 bis zum 17.07.2006 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Basthorst, den 13.01.2009

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde mit Schreiben vom 27.10.2006 und vom 01.09.2008 eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 a (3) Satz 4 BauGB durchgeführt.

Der katastermäßige Bestand am 09.12.2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwarzenbek, den 09.12.2008

öffentl. best. Vermessungs-Ing.

Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.10.2006, am 04.03.2008 und am 25.11.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), am 25.11.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Basthorst, den 13.01.2009

Bürgermeister

Die Bebauungsplanansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Basthorst, den 13.01.2009

Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden vom 27.01.2009 bis zum 02.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 03.02.2009 in Kraft getreten.

Basthorst, den 03.02.2009

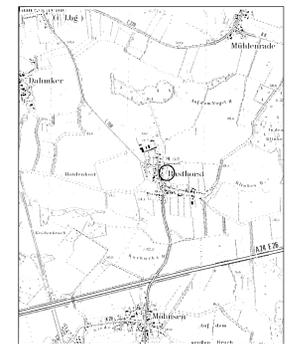
Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE BASTHORST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5

GEBIET: ÖSTLICH DER HAUPTSTRASSE (WISCHHOF)

Aufgrund des § 10 des BauGB sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.11.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet "Östlich der Hauptstraße (Wischhof)", bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN 1:25000



GEMEINDE BASTHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 5