

Satzung der Gemeinde Peissen über den Bebauungsplan Nr. 4 "Sandkuhlskoppel"

für das Gebiet „westlich der Oberen Dorfstraße zwischen der Sandkuhle und dem Wirtschaftsweg Am Osterdeich“
(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.10.2020 und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Steinburg vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Sandkuhlskoppel" für das Gebiet "westlich der Oberen Dorfstraße zwischen der Sandkuhle und dem Wirtschaftsweg Am Osterdeich", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

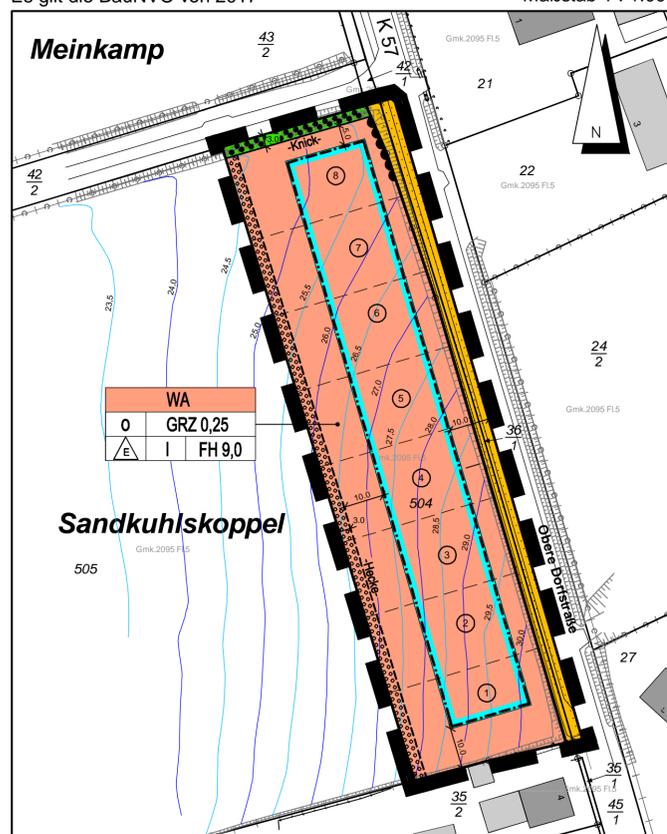
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.09.2018.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Norddeutschen Rundschau am 22.08.2019.
 - Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.09.2018 wurde nach § 13 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 b von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. In der Amtsverwaltung Itzehoe-Land in Itzehoe wurde der Öffentlichkeit während der allgemeinen Öffnungszeiten vom 11.05.2020 - 03.06.2020 die Gelegenheit gegeben, sich gemäß § 13 in Verbindung mit 13 a (3) Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Die Bekanntmachung hierzu wurde am 30.04.2020 in der Norddeutschen Rundschau veröffentlicht.
 - Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.02.2020 wurde nach § 13 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 b von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.
 - Die Gemeindevertretung hat am 29.06.2020 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 16.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.07.2020 bis 08.09.2020 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 14.07.2020 in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-itzehoe-land.de / Bauleitplanung / Aktuelle Beteiligungsverfahren“ ins Internet eingestellt.
 - Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.10.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15.10.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Peissen, den _____ 2020
Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Itzehoe, den _____ 2020
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Der Landrat des Kreises Steinburg hat mit Bescheid vom _____ Az.: _____ diese B-Plan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen- genehmigt.
 - Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungsändernden Beschluss vom _____ erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Kreises Steinburg hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom _____ Az.: _____ bestätigt.
- Peissen, den _____ 2020
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Peissen, den _____ 2020
Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.
- Peissen, den _____ 2020
Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017

Maßstab 1 : 1.000



Kreis Steinburg - Gemeinde und Gemarkung Peissen - Flur 5
Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH ATKIS®
Kartengrundlage: Herausgeber: L VermGeo S-H Stand: 12.01.2020

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ 0,25	Grundflächenzahl, hier maximal 0,25	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
FH 9,0 m	Firsthöhe, hier maximal 9,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 1	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
0	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
—	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
■	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
•••••	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
-Hecke-	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke-	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
-Knick-	vorhandener und zu erhaltender Knick	§ 9 (6) BauGB § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Nachrichtliche Übernahme

Darstellungen ohne Normcharakter

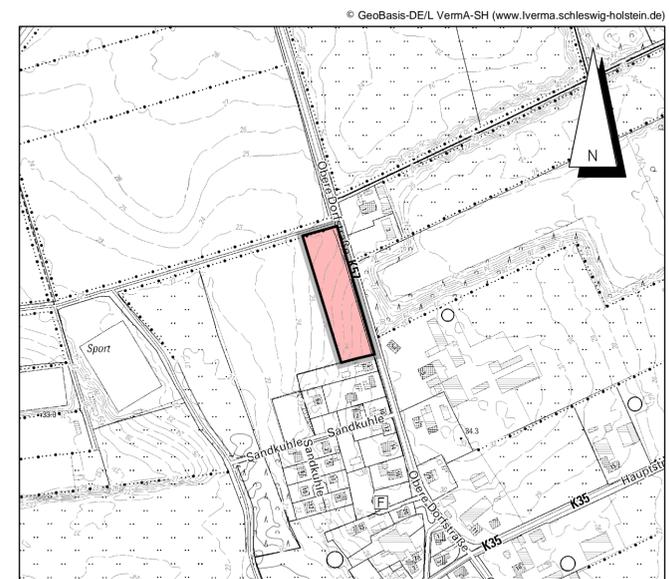
---	geplante Grundstücksgrenze
—	Höhensichtlinie
①	Nummer des Baugrundstücks

Text (Teil B)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - Ausschluss von Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)
Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 sind unzulässig.
 - Beschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 12 (6) BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet dürfen zwischen Straßenbegrenzungslinie der K 57 und der straßenseitig liegenden Baugrenze Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht errichtet werden.
- HÖHENBEZUGSPUNKT (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf das natürliche Gelände (Höhenlinien in der Planzeichnung). Bezugspunkt ist der höchste Punkt innerhalb der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes.
- GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Die Größe eines Baugrundstücks muss mindestens 500 m² betragen.
- EIN- UND AUSFAHRTEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück nur eine Zufahrt von maximal 4,0 m Breite zulässig.
- HÖCHSTZAHL VON WOHNUNGEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
In dem Baugebiet ist je vollendete 500 m² Fläche des Baugrundstücks maximal eine Wohneinheit zulässig.
- SCHUTZ VON KNICKS UND HECKEN (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
Im Abstand von 3 m von dem Knickwallfuß des vorhandenen Knicks und von der geplanten Hecke entlang der Plangebietsgrenzen ist die Errichtung baulicher Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie von Stellplätzen und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig.
- VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Grundstücks zu versickern.
- PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
 - Neuanlage einer Hecke
Am westlichen Plangebietsrand ist eine Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter Hecke sind mindestens 2 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
 - Erhaltung von Knicks
Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Knick. Dieser ist dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)
Die Dächer der Hauptgebäude müssen eine Neigung von mindestens 10° aufweisen.

Hinweis:
In der Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe, es ist mit Gerüchen zu rechnen. Im südlichen Bereich des WA-Gebietes kann die belastungsrelevante Kenngröße der Geruchsimmisionsrichtlinie - GIRL - von 0,10 bis zu einem Wert von 0,13 überschritten werden. Diese möglichen Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Tierhaltung sind als ortsüblich hinzunehmen und stellen keine erhebliche Belastung dar.

Übersichtskarte



Satzung der Gemeinde Peissen über den Bebauungsplan Nr. 4 "Sandkuhlskoppel"

für das Gebiet

„westlich der Oberen Dorfstraße zwischen der Sandkuhle und dem Wirtschaftsweg Am Osterdeich“

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philipp