SATZUNG DER GEMEINDE ZARPEN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „Groth Weeden“

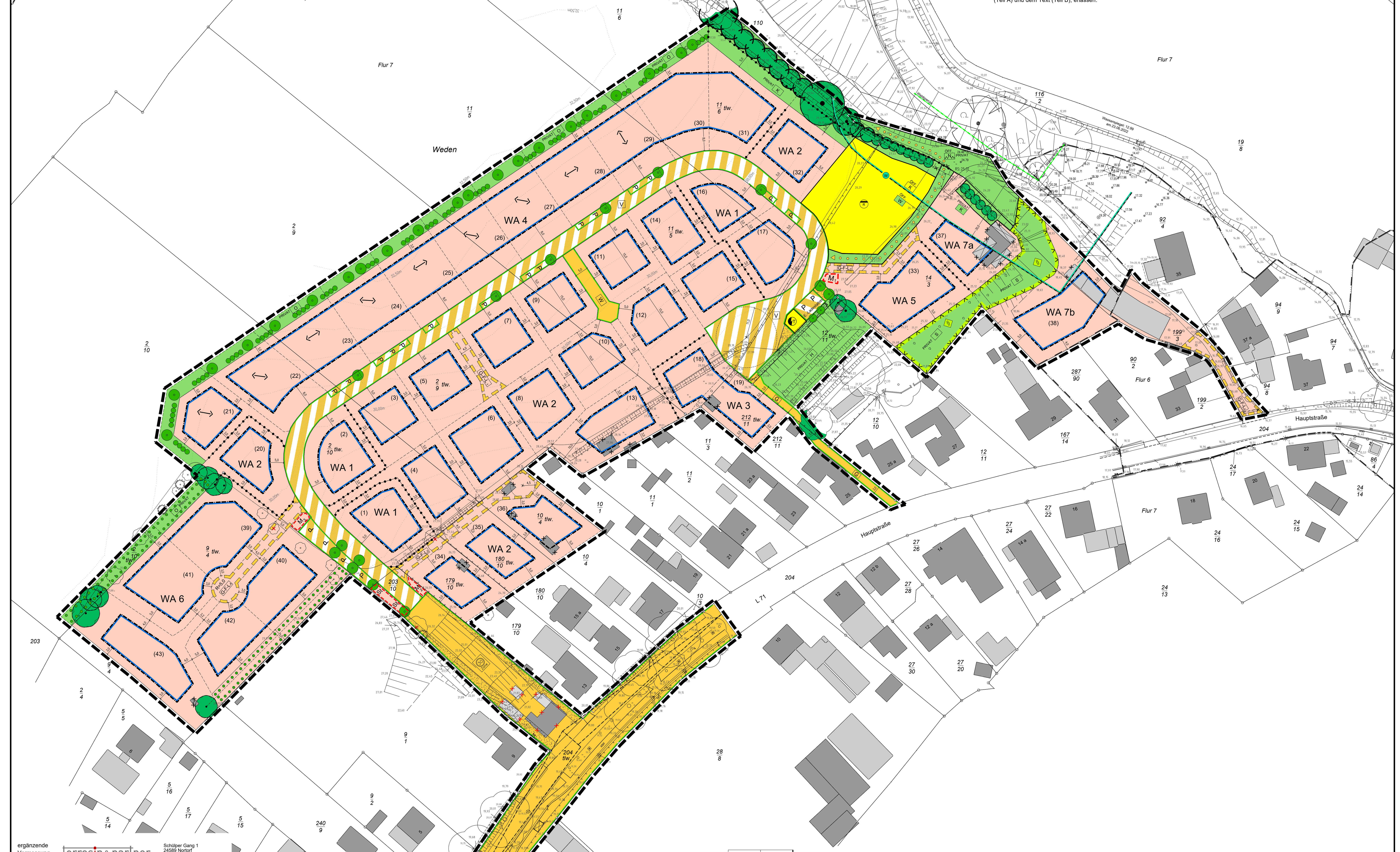
Für das Gebiet
südöstlich des Struckteiches,
südwestlich der Holstenbek sowie
nordwestlich der Bebauung an der Hauptstraße (L 71)
einschließlich eines Straßenabschnitts der L 71

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 06.12.2021 (GVOBl. S. 1422) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.05.2023 folgende Satzung der Gemeinde Zarpen über den Bebauungsplan Nr. 6 „Groth Weeden“ für das Gebiet südöstlich des Struckteiches, südwestlich der Holstenbek, nordwestlich der Bebauung an der Hauptstraße (L 71) einschließlich eines Straßenabschnitts der L 71, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A : PLANZEICHNUNG

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.



WA 1	(1), (2), (16), (17)
GR max. 120 m²	E
II	o
FH max. 9,50 m (s. Teil B : Text) WH max. 6,50 m (s. Teil B : Text)	
DN > 15° bis 30°	

WA 2	(3) bis (15), (20), (32), (34) bis (36)
0,3	E
I	o
FH max. 9,00 m (s. Teil B : Text) WH max. 5,00 m (s. Teil B : Text)	
DN > 20° bis 48° SD / WD / KWD / PD	

WA 3	(18), (19)
0,3	E
I	o
FH max. 9,50 m (s. Teil B : Text)	
DN > 20° bis 48° SD / WD / KWD / PD	

WA 4	(21) bis (31)
0,3	E
I	o
FH max. 6,50 m (s. Teil B : Text)	
DN > 15° bis 35°	

WA 5	(33)
I - II	o
0,3	E
GR max. 90 m²	H
FH max. 9,75 m (s. Teil B : Text)	
DN > 20° bis 48° SD / WD / PD	

WA 6	(39) bis (43)
GRZ = 0,25	ED
I	o
FH max. 9,00 m (s. Teil B : Text) WH max. 5,00 m (s. Teil B : Text)	
DN 20° bis 48° SD / WD / PD	

WA 7a	(37)
GR max. 120 m²	E
I	o
FH max. 9,50 m (s. Teil B : Text)	
DN > 20° bis 48° SD / WD / PD	

WA 7b	(38)
GR max. 200 m²	E
I	o
FH max. 9,50 m (s. Teil B : Text)	
DN > 20° bis 48° SD / WD / PD	

0 10 20 30

Stand 17.05.2023

ergänzende Vermessung 23.06.2022

torresin & partner

Vermessungsbüro Kummer
Dipl.-Ing. Kerstin Kummer

Beratende Ingenieurin

Lageplan

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
WA	Allgemeine Wohngebiete (s. Teil B - Text)	§ 4 BauNVO
z.B. GR max. 140 m²	Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe (s. Teil B - Text und Nutzungsschablone in der Planzeichnung - Teil A)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
GR max. 90 m² / pro H	Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe mit Bezug auf die Bauweise (s. Teil B - Text und Nutzungsschablone in der Planzeichnung - Teil A)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO
z.B. 0,3	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) (s. Teil B - Text und Nutzungsschablone in der Planzeichnung - Teil A)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. FH max. 9,50 m	Höchstzulässige Firsthöhe (s. Teil B - Text)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
z.B. WH max. 5,00 m	Höchstzulässige Wandhöhe (nach LBO) (s. Teil B - Text)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
I - II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung - Teil A)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 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. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. von Grünflächen	§ 16 Abs. 5 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig (s. Teil B - Text)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
H	Nur Hausgruppen zulässig (s. Teil B - Text)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (s. Teil B - Text)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
SD / WD / KWD / PD	Satteldach / Walmdach / Krüppelwalmdach / Pultdach (s. Teil B - Text und Nutzungsschablone in der Planzeichnung - Teil A)	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 86 LBO
z. B. DN 20°- 48°	Dachneigung als Mindest- und als Höchstmaß (s. Teil B - Text und Nutzungsschablone in der Planzeichnung - Teil A)	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 86 LBO
⟷	Längsachse der Hauptgebäude oder Hauptfirstrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 86 LBO
	Verkehr	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
W	öffentlicher Wohnweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
G	Gehweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Geh- und Wanderweg (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 + 15 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	„Verkehrsberuhigter Bereich“	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkplätze (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Flächen für die Versorgung und für die Abwasserbeseitigung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB**
	Flächen für die Versorgung und für die Abwasserbeseitigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
T	Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
R	Flächen für die Regenrückhaltung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung sowie sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
ÖFFENTLICH / PRIVAT	Grünflächen, öffentlich und privat (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmungen:	
H	„Hausgarten“	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
S	„Schutzgrün“	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 + 20 BauGB
K	„Knickschutzstreifen“	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
N	„Naturnahe Grünfläche“	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
O	„Ortsrandeingrünung“	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 +15 BauGB
W	„Wanderweg“ (am RRB)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 +15 BauGB
§	Geschützte Biotope	§ 21 Abs. 1 Nr. 5 LNatSchG § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG
§	„Steilhang im Binnenland“ (Grundnutzung Grünfläche)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 + 20 BauGB i.V.m.§ 21 Abs. 1 LNatSchG
	Straßenbäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 + 25a BauGB
	Hecken mit Bäumen im Rahmen der Grüngestaltung und zur Ortsrandeingrünung zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25a BauGB
	Einzelbäume (auch Überhälter) zu erhalten (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall bzw. an der Böschung zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 + 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Nachpflanzgebot	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB
	Baum außerhalb des Plangeltungsbereiches mit Einwirkungen auf das Plangebiet	
	Sonstige Planzeichen	
G-F-L¹	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der geplanten Grundstücke 6 und 8 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G-F-L²	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der geplanten Grundstücke 33 und 37 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G-F-L³	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der geplanten Grundstücke 34 bis 36 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G-F-L⁴	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der geplanten Grundstücke 39 bis 42 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
M_1	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Anlieger der geplanten Grundstücke 33 und 37)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB
M_2	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Anlieger der geplanten Grundstücke 34 bis 36)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB
M_3	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Anlieger der geplanten Grundstücke 39 bis 43)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB
St	Stellplätze (zugunsten der Anlieger der geplanten Grundstücke 34 bis 36)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB
z. B. WA 5	Bezeichnung der Teilgebiete	
z. B. (4)	Nummerierung der geplanten Grundstücke	
z. B. 5,0	Bemaßung in m	
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 6 zukünftig fortfallende bauliche Nebenanlagen	
	bereits abgerissene bauliche Anlagen, jedoch noch im Kataster enthalten	
	mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 6 zukünftig fortfallende Knickabschnitte	
	mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 6 zukünftig fortfallende Bäume ohne besonderen Schutzstatus	
19/10	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Bankette / Fahrbahn / Gehweg	
	Wall / Böschung	
31,00	Höhenschichtlinie	
	Bäume ohne besonderen Schutzanspruch innerhalb und außerhalb des Plangebiets	
30 Zone	geplante Tempo 30-Zone	
	Sichtdreieck	
	III. Nachrichtliche Übernahmen	
	Knick	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG
§	Geschütztes Biotop (gem. Kartierung zum B-Plan Nr. 6)	§ 21 Abs. 1 Nr. 5 LNatSchG § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG
W	30 m Regelabstand zum Wald	§ 24 Abs. 5 LWaldG

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Nutzungsgliederung und Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 und 7 BauNVO)

1.1.1 In allen Teilgebieten des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.

1.1.2 In allen Teilgebieten des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

2.1.1 Die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe. Der untere Höhenbezugspunkt ist die mittlere Fahrbahnoberkante des unmittelbar angrenzenden Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der privaten Wohnwegerschließung.

2.1.2 Im Teilgebiet WA 1 des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) ist bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen der Ausbau des Dachgeschosses für Wohnzwecke unzulässig.

2.1.3 Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist in allen Teilgebieten des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf den Dächern der Hauptbaukörper und auf den Nebenanlagen allgemein zulässig, wobei die festgesetzte höchstzulässige Firsthöhe der Hauptgebäude für diese Nutzung um 0,5 m überschritten werden darf. Blendwirkungen sind auszuschließen.

2.1.4 Eine Überschreitung der höchstzulässigen Firsthöhe ist für Schornsteinanlagen als untergeordnetes Bauteil bis zu einem 1,0 m zulässig.

2.2 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB) einschließlich der zulässigen Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO)

2.2.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine Überschreitung abweichend von der in Bezug auf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geltende 50%-Regelung der für die geplanten Grundstücke jeweils festgesetzte maximale Grundfläche bzw. Grundflächenzahl derart zulässig, dass zusammen mit den Hauptgebäuden eine Gesamt-GRZ von maximal 0,45 zulässig ist.

2.2.2 Neben dem unter Ziffer 2.2.1 festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ist zusätzlich eine Fläche von bis zu 30 m² für versiegelte gärtnerische Gestaltungsflächen, wie z. B. Wäscheplatz, Hof, Hauszugang, Wege o. ä. je Wohnbaugrundstück bzw. bis zu 15 m² pro Hausgruppenscheibe innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) grundsätzlich, aber ausschließlich für die vorgenannten Nutzungen, zulässig.

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

2.3.1 Eine Überschreitung des entsprechend der Ziffer 2.2.1 und 2.2.2 festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (Gesamt-GRZ) ist für alle Grundstücke ausschließlich für Balkone pro Wohneinheit um bis zu maximal 15 m² und für Terrassen einschließlich Stützmauern als bauliche Anlagen, sofern erforderlich und für allseitig verglaste Wintergärten, pro Wohnbaugrundstück insgesamt (Terrasse und Wintergarten zusammen) um bis zu maximal 30 m² und pro Hausgruppenscheibe um bis zu 15 m² zulässig.

2.3.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (G-F-L Recht) sind nicht auf die jeweils festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der jeweils zugeordneten Wohnbaugrundstücke anzurechnen.

2.3.3 Bei dem geplanten Grundstück (13) ist die Grundfläche des so genannten „Pfeifenstiels“ zwischen der Straßenbegrenzungslinie des öffentlichen Wohnweges und der geplanten Grundstücksgrenze nicht auf die festgesetzte Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der zugeordneten Grundstücke anzurechnen.
Gleiches gilt sinngemäß für das geplante Grundstück (38), Hauptstraße 35, für die Erschließung über das eigene Grundstück unter Nutzung vorhandener Erschließungswege.

2.4 Ausnahmen von den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Eine Überschreitung der zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zu den privaten Erschließungsflächen (G-F-L-Rechte) liegenden Baugrenzen ist grundsätzlich für untergeordnete Bauteile, wie Vordach, Wetterschutz, Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 5,0 m zulässig.

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

3.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit festgesetzter Einzelhausbebauung sind mit Ausnahme der geplanten Grundstücke (20) bis (31) und des Teilgebiets WA 5 maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

3.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit festgesetzter Einzelhausbebauung sind auf den geplanten Grundstücken (20) bis (31) maximal 1 Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.

3.3 Innerhalb des Teilgebiets WA 5 sind bei Realisierung als Einzelhaus maximal vier Wohnungen und bei Realisierung als Hausgruppe je Hausgruppenscheibe eine Wohneinheit zulässig.

3.4 Innerhalb des Teilgebiets WA 6 sind bei Realisierung als Doppelhaus je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

4. Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrt (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

4.1 Für alle geplanten Wohnbaugrundstücke ist unter Berücksichtigung verkehrstechnischer Erfordernisse jeweils nur eine Grundstückszufahrt bis max. 5,0 m Breite, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie bzw. auf die Begrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche, zulässig.

4.2 Auf allen privaten Grundstücken innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist durch geeignete und ausreichend dimensionierte Entwässerungsanlagen sicherzustellen, dass Oberflächenwasser nicht von privaten Grundstückszufahrten oder anderen Wegen auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen kann. Dies gilt gleichermaßen auch für die privaten Wohnwegerschließungen (G-F-L-Rechte).

5. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Die Sichtfelder müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

5.2 Auf dem geplanten Grundstück (37) sind innerhalb des 30 m Regelabstandes zum Wald Schuppen und baugebietstypische Nebenanlagen über den Katasterbestand der B-Plan-Satzung hinaus nicht zulässig.

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für den ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (wie z.B. Büro, Wohn- und Schlafzimmer) sind die Mindestanforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 zu erfüllen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

7.1 Zum nachhaltigen Schutz, Erhalt und Entwicklung der innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen und zu erhaltenden Knickstrecken sind innerhalb der planzeichnerisch (Teil A) festgesetzten privaten / öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutz“, bezogen auf die Böschungsoberkante bzw. Wallfußunterkante,
- die Errichtung baulicher Anlagen,
- das Anlegen von Nutz- oder Ziergärten,
- das Anlegen von sonstigen Befestigungen einschl. der Herstellung von Wegen, Stell- und Lagerfläche, Terrassen,
- die Durchführung von Arbeiten im Boden wie z. B. das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen und das Durchführen von Abgrabungen oder Aufschüttungen

unzulässig. Der o.g. „Knickschutzstreifen“ ist als extensive Gras- und Krautflur zu entwickeln.
Unter Beachtung der vorgenannten Maßgaben darf den Knickschutzstreifen Oberflächenwasser zur Versickerung / Verdunstung zugeleitet werden.

7.2 Entlang der zur offenen Landschaft entstehenden Seiten der geplanten Baugrundstücke (21) bis (30) sind innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ jeweils Laubgehölzpflanzungen auf mindestens 75 % der nordwestlichen Grundstückskantenlänge herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in der nachfolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
Die Pflanzungen sind jeweils als 2-reihige ebenerdige Strauchpflanzung nur unter Verwendung von mindestens 3 bis 4-triebigen und 0,6 - 1,0 m hohen 2 x verpflanzten Sträuchern und Heistern der Höhe 100 - 125 cm anzulegen, wobei die Pflanzung versetzt „auf Lücke“ mit einem Abstand von höchstens 1 m zwischen den Pflanzen in der Reihe zu erfolgen hat.
Zusätzlich sind in dem Bereich der vorgenannten Strauchpflanzungen je Grundstück mindestens 2 Hochstammlaubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wanderweg“ ist die Anlage eines Wanderweges, der auch der Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens in diesem Bereich dient, allgemein zulässig.

7.4 Im Kronentraufbereich der mit Erhaltungsgebot planzeichnerisch (Teil A) festgesetzten, Einzelbäume sind bauliche und sonstige Maßnahmen nur so auszuführen, dass keine nachhaltigen Schädigungen dieser Bäume zu erwarten sind.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBO)

1. Begrünung der Grundstücke

Auf den privaten Hausgrundstücken ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum jeweils als Hochstamm in Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in der nachfolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

2. Einfriedungen

2.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen geschlossene Einfriedungen jedweder Art (im Sinne „blickdicht“, wie z. B. Mauern) grundsätzlich unzulässig, wobei dies nicht für Friesenwälle oder Trockenmauern gilt, die wiederum eine max. Höhe von 0,90 m, bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante, nicht überschreiten dürfen. Festverfugte Steinwälle, Gartenmauern aus Betonstein und Ornamentsteinen und Jägerzäune sind unzulässig.

2.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Maschendrahtzäune und Zäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken und offenen Holzlattenzäunen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,90 m, bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante, zulässig,

3. Gestaltung der privaten Freiflächen

3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 8 Abs. 1 LBO, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

3.2 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigem Pflaster herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Für die Oberflächengestaltung dieser Flächen sind vorrangig kleinteilige Materialien mit großem Fugenanteil zu verwenden.

3.3 Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind öffentliche und private Straßen und Wege, sofern diese einer Pflasterung bedürfen, mit offenen Fugen herzustellen und dauerhaft in diesem Einbauzustand zu halten.

4. Garagen, Carports und Stellplätze

4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 „Carports“ als ebenerdiger „Stellplatz mit Schutzdach und maximal zwei geschlossenen Wänden“, jedoch nicht Zufahrten, Stellplätze, Fahrrad-Stellplätze und Müllabfallbehälter, müssen einen Abstand von mindestens 3 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie bzw. zur Abgrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten Flächen einhalten.

5. Dachneigung / Dachbegrünung

5.1 Häuser oder Nebenanlagen und Garagen / Carports mit Gründach sind in allen Teilgebieten zulässig. Bei der Errichtung eines Gründaches sind grundsätzlich auch Dachneigungen von 5° bis 25° für das damit verbundene Gebäude oder Gebäudeteil zulässig.
Baugebietstypische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können hiervon abweichende Dachneigungen aufweisen.

5.2 Garagen und Carports sind mit einem extensiven Gründach und einem mindestens 10 cm bis maximal 15 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und extensiv mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

6. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung der geneigten Dächer sind Dachziegel, Betonpfannen, Schindeleindeckungen und Gründächer zulässig, wobei für Wintergärten und Terrassenüberdachungen hiervon abweichende Materialien grundsätzlich zulässig sind.

7. Außenfassade

In allen Teilgebieten sind Blockbohlenhäuser aus Holzstämmen unzulässig.

8. Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Kfz-Stellplätze entsprechend dem nachfolgenden Stellplatzschlüssel herzurichten:
- Einzelhaus im WA-Gebiet 2 Stellplätze pro realisierte WE

III. Hinweise

Artenschutz:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Knicks und auch an allen anderen ggf. betroffenen Gehölzen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schutzzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.
Arbeiten an Gehölzen mit potenziellen Fledermaussommerquartieren sind nur im Zeitraum zwischen dem 01. Dezember und dem letzten Tag des Februars zulässig, wenn hierdurch keine Quartiere von Fledermäusen beeinträchtigt werden.
Hinsichtlich der Beleuchtung innerhalb des Plangebiets im privaten und öffentlichen Bereich sind die Vorgaben des § 41a BNatSchG mit dem Thema „Schutz der Insektenvielfalt“ zu berücksichtigen und zu beachten. Dies gilt auch schon für die Baufeldfreimachung und für die Bauphase.

Kompensation:

Der sich aus der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6 ergebene Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft und Eingriffe bzw. Beeinträchtigungen von Knicks, die nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches kompensiert werden können, wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleich in einer Flächengröße von 10.024 m² außerhalb des Plangeltungsbereiches und 97 m Knickausgleich auf hierfür geeigneten, seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn anerkannten Ausgleichsflächen auf ausreichend großen Flächen nachgewiesen und der Kompensationsbedarf damit abgelöst.

Vorschriften:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. ä.) können bei der Gemeinde Zarpen über das Amt Nordstormarn, Am Schiefen Kamp 10 in 23858 Reinfeld (i. Holstein) während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden diese jeweils in der bei Erlass des Bebauungsplanes geltenden Fassung Anwendung und werden ebenfalls bei der Amtsverwaltung des Amtes Nordstormarn zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Denkmalschutz:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückeeigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind / Altlasten:

Sollte bei der Umsetzung der Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert oder bemerkt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn unverzüglich zu unterrichten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.06.2020. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“ am 20.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung in der Amtsverwaltung Nordstormarn des Amtes Mittelholstein, Am Schiefen Kamp 10 in 23858 Reinfeld (i. Holstein) vom 28.04.2022 bis zum 18.05.2022 durchgeführt worden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 28.04.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 25.08.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5a. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 16.09.2022 bis zum 17.10.2022 (einschließlich) während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amtes Nordstormarn, Am Schiefen Kamp 10 in 23858 Reinfeld (i. Holstein) 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 Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“ am 08.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei sind Angaben gemacht worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und es ist zugleich darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

5b. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Gemeindevertretung hat am 24.11.2022 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.
Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 29.03.2023 bis zum 18.04.2023 (einschließlich) während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amtes Nordstormarn, Am Schiefen Kamp 10 in 23858 Reinfeld (i. Holstein) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“ am 21.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Inhalt der Bekanntmachung der erneuten Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.Amt-Nordstormarn.de ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 06.09.2022 und am 28.03.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zarpen,

(Siegel) Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 13.11.2023 oder durch eigenes ergänzendes Aufmaß, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Lübeck,

(Siegel) Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.05.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25.05.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Zarpen,

(Siegel) Bürgermeister

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

Zarpen,

(Siegel) Bürgermeister

11. Der Beschluss der Bebauungsplansatzung durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde Zarpen und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck in der „Lübecker Nachrichten“ 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 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen 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 mithin am in Kraft getreten.

Zarpen,

(Siegel) Bürgermeister

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Zarpen übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Zarpen über das Amt Nordstormarn, Am Schiefen Kamp 10, 23858 Reinfeld (Holstein) kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

SATZUNG DER GEMEINDE ZARPEN
- KREIS STORMARN -
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6
„Groth Weeden“

Für das Gebiet:
südöstlich des Struckteiches, südwestlich der Holstenbek
sowie nordwestlich der Bebauung an der Hauptstraße (L 71)
einschließlich eines Straßenabschnitts der L 71

ÜBERSICHTSPLAN o. M.



(Quelle: https://www.openstreetmap.de/karte.htmlmit Eintragungen von BIS·S im Mai 2023)

- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand: Gemeindevertretung vom 25.05.2023 Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung	Planverfasser: BIS·SCHARLIBBE 24613 Aukrug	Maßstab: 1:500 (im Original)	Planungsstand vom 02.11.2023 (Plan Nr. 4.1)