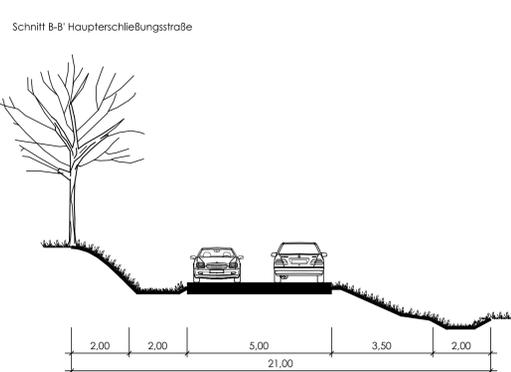
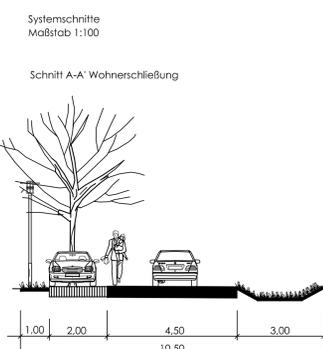


Satzung der Gemeinde Rümpel über den Bebauungsplan Nr. 7

Gebiet: Westlicher Ortsausgang, nördlich Klinkener Weg (K 88), westlich der Bebauung Wiesenstraße

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) vom 6. Dezember 2021 (GVBl. Schl.-H. S. 1422), die Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- 0,3 Grundflächenzahl
- II Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
- 11,7 m Max. zulässige Firsthöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

- o Offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- F Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- T Trafostation
- P Pumpstation

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

- Grünflächen
- Privates Abstandsr Grün
- Öffentliches Abschirmgrün
- Retentionsraum

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
- K Knickstreifen

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen (möglicher Standort)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) 10 BauGB
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Vermaßung in m

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

- Anbauverbotszone gem. § 29 StrWG
- Ortsdurchfahrtsgrenze gem. § 4 (2) StrWG
- Knick gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LnatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
- In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Höhenlinien
- Vorhandene Böschungen
- Sichtdreieck
- Öffentlicher Parkplatz
- Mülltonnenstandplatz
- Grundstücksnummerierung
- Sonstige vorhandene Bäume
- Künftig fallender Knick

Text (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf den jeweils höchsten Punkt der überbaubaren Grundstücksfläche. Das Geländenerveau wird durch die in der Planzeichnung dargestellten Höhenlinien abgebildet. Das exakte Niveau auf dem Baugrundstück ist durch Interpolation zu bestimmen.

2. Mindestgrundstücksgröße gem. § 9 (1) 3 BauGB

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 500 m².
Die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften beträgt 350 m².
Die Mindestgrundstücksgröße für Mehrfamilienhäuser beträgt 800 m².

3. Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports ist innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. § 12 (6), 14 BauNVO.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen, je Doppelhaus sind max. 4 Wohnungen und je Mehrfamilienhaus sind max. 6 Wohnungen zulässig.

5. Von der Bebauung freizuhalten Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

Auf den von Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig. Stellplätze sind zulässig.

6. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeglicher Art, Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeglicher Art sowie Ablagerungen unzulässig.

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ ist die Anlage einer Versickerungsmulde mit einer max. Tiefe von 0,30 m zulässig. Die Grünfläche ist als Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeglicher Art und Ablagerungen sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Die festgesetzten Knickstreifen sind als Gras- und Krautflur auszubilden, die 1-2x jährlich nicht vor dem 1. August zu mähen sind. Die Einsatz von regionalen Saatmischungen mit insektenfreundlichen Blütenpflanzen ist zulässig. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art, Aufschüttungen, Abgrabungen und Ablagerungen sind unzulässig.

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (bspw. Stellplätze, Wege) sind wasserdruckstabil herzustellen.

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken in geeigneten Einrichtungen (Zisternen) zurückzuhalten und zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser zu nutzen. Für jedes Grundstück ist eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 2,5 m³ vorzusehen.

Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig.

Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit Neigungen unter 25°, welche nicht zur Erzeugung erneuerbarer Energien nutzbar sind, sowie Dachflächen von Nebenanlagen (Garagen, Carports, etc.) sind mindestens extensiv zu begrünen.

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken in geeigneten Einrichtungen (Zisternen) zurückzuhalten und für die Gartenbewässerung zu nutzen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken abgetragener Oberboden ist nach Abschluss der Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken wieder einzubauen.

Auf den unbebauten Grundstücken ist das natürliche Geländenerveau nach Abschluss der Baumaßnahme mit einer Höhentoleranz von 0,80 m wiederherzustellen. Stützmauern zur Einflügung baulicher Anlagen sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,20 m zulässig. Böschungen sind nur bis zu einem Verhältnis von max. 1 : 1,5 zulässig.

Dem Plangebiet werden folgende externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet: Wird bis zur Auslegung ergänzt.

8. Bauliche Anlagen und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gem. § 9 (1) 23b BauGB

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mind. 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden Solarwärme Kollektoren auf Dachflächen errichtet, so können die hiervon beanspruchten Flächen auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Für die anzupflanzenden Bäume sind heimische, standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm zu wählen. Von den im Plan dargestellten Pflanzstandorten kann abgewichen werden.

Je Baugrundstück ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm bzw. ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 8 - 10 cm zu pflanzen.

Alle neu zu pflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Alle zum Erhalt festgesetzten Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

10. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBO

Die Dächer der Hauptgebäude sind gleichwinklig mit einer Neigung von 15 bis 48° auszuführen.

Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind mit Sichtmauerwerk, als Putzfassade oder mit einer Holzverschalung zu gestalten. Grelle Farben (Rosa, Pink, Lilä) sind nicht zulässig.

Für die Dacheindeckung sind rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Dachsteine zu verwenden. Hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Gründächer sind zulässig.

Doppelhäuser sind in ihrer Dachform und Traufhöhe einheitlich zu gestalten.

Die der Straße zugewandten Einfriedungen sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

7. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am Ortlich 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, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Ersuchen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitlin am in Kraft getreten.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19. Mai 2021. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Oldesloer Markt am erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 31. März 2022 bis einschließlich 2. Mai 2022 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 30. März 2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 13. Dezember 2023 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di., Do. und Fr. von 8.00 bis 12.00 Uhr und Sa. von 14.00 bis 17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, alternativ auch schriftlich oder nach Terminvereinbarung zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am im Oldesloer Markt und im Internet örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-bad-oldesloe-land.de“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich 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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

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

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

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am Ortlich 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, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Ersuchen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitlin am in Kraft getreten.

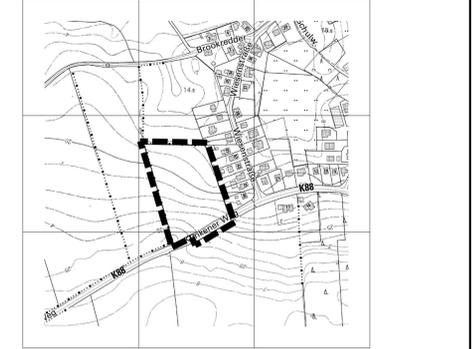
Rümpel, Siegel Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Gemeinde Rümpel
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 7
Gebiet: Westlicher Ortsausgang, nördlich Klinkener Weg (K 88), westlich der Bebauung Wiesenstraße

Planstand: Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, GV 13.12.2023



Planverfasser:
Planlabor Stolzenberg
Architektur * Städtebau * Umweltplanung
Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner
St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96
eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de