

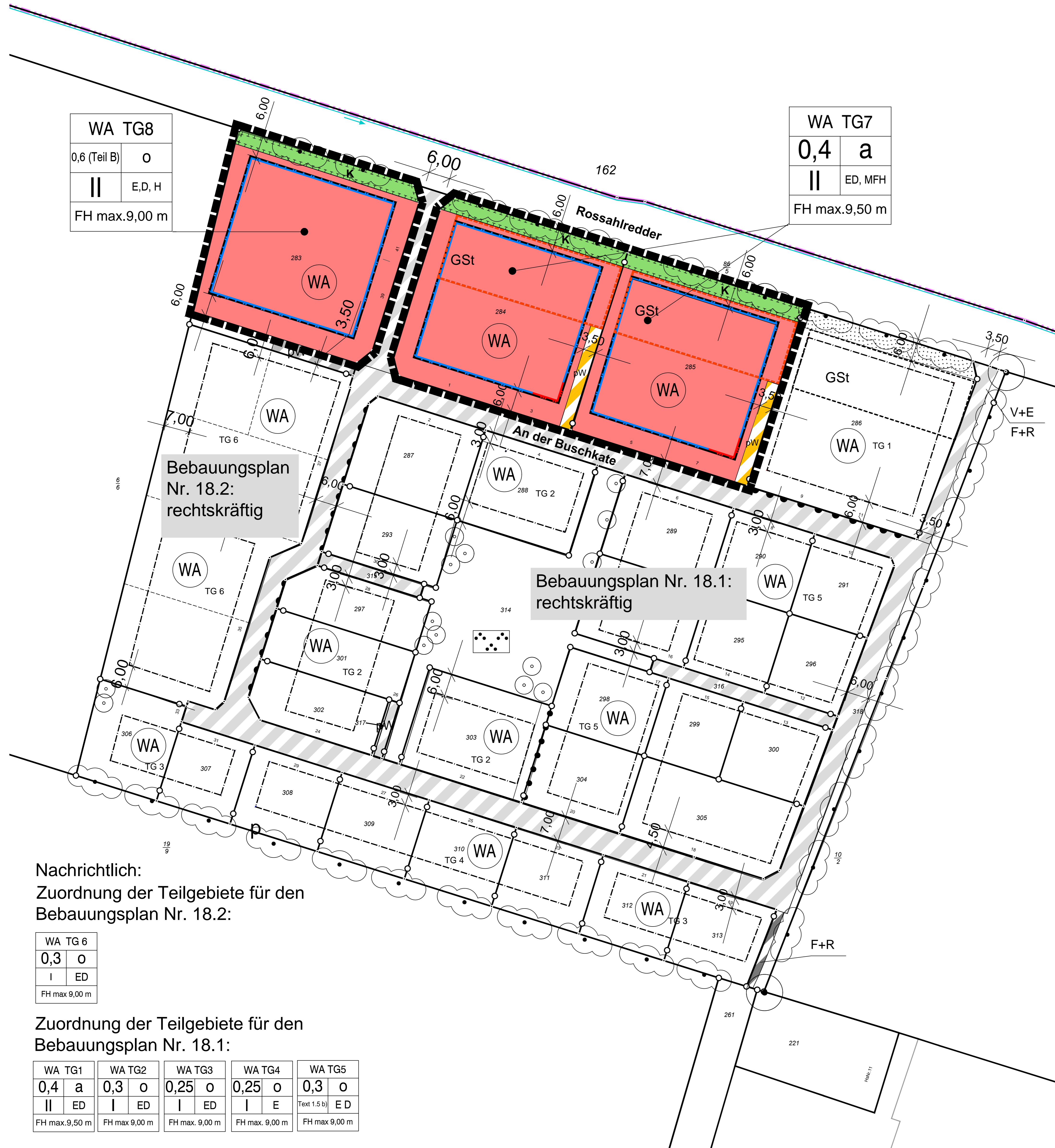
# Satzung der Gemeinde Borgstedt, Kreis Rendsburg-Eckernförde, über den Bebauungsplan Nr. 18.3 „An der Buschkate“

Aufgrund des § 10 BauGB (in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Borgstedt über den Bebauungsplan Nr.18.3 für das Teilgebiet "nördlich der Straße An der Buschkate / westlich Einmündung Rossahlredder", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## PLANZEICHNUNG -TEIL A-

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I. S. 2808), sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - Plan V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057).

M 1 : 500



## TEXT - TEIL B -

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Nutzungsbeschränkungen**

**Bauliche Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 12, 14 und 22 BauNVO)**

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

a) Für die gemäß § 4 BauNVO ausgewiesenen Allgemeine Wohngebiete (WA) sind, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen.

b) Für das gemäß § 4 BauNVO mit der Kennzeichnung TG 8 (Teilgebiet 8) ausgewiesene Allgemeine Wohngebiete (WA) wird festgesetzt, dass auf Baugrundstücken mit Grundstücksgrößen über 2.000 qm maximal 18 Wohneinheiten zugelassen sind. Für Wohngebäude mit mehr als 200 qm zulässiger Grundfläche sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig, bei Doppelhäusern sind pro Doppelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

c) Für das gemäß § 4 BauNVO mit der Kennzeichnung TG 7 (Teilgebiet 7) ausgewiesene Allgemeine Wohngebiete (WA) wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude höchstens 9 Wohneinheiten zugelassen sind.

d) Für das Allgemeine Wohngebiet (WA, TG 8) wird festgesetzt, dass die Obergrenze der nach § 19(2) BauNVO festgesetzten Grundfläche (GRZ 0,4) gemäß § 16 (2) BauNVO für die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, sowie überdachte Stellplätze und Garagen im Sinne des § 19 (3) BauNVO, sowie Terrassen, Loggien und Balkon um 0,2 der Fläche überschritten werden darf. Die so zulässige Grundfläche von maximal 0,6 darf nach § 19 (4) BauNVO um bis zu 50 %, jedoch höchstens bis zur Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 nach § 19 (4) BauNVO überschritten werden.
  - Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 (6) BauNVO)**

a) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) TG 8 gilt für die Errichtung von Garagen und geschlossenen Carports, dass ein Mindestabstand von 5,00 m zwischen Straßengrenzlinie und der straßenseitigen Seite der Garage oder dem geschlossenen Carport als Aufstellfläche freizuhalten ist.

b) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) TG 7 und TG 8 ist je angefangene 100 qm Bruttogeschossfläche ein Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

c) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) TG 7 und TG 8 sind Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge unzulässig.
  - Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)**

Die in der Planzeichnung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) hat als Bezugshöhe die Höhenlage der Planstraße in der Mitte der Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Als Bezugshöhe der Planstraße wird die Oberkante Fahrbahnmitte definiert. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus der Höhe der Fahrbahnmitte an den beiden äußeren Grenzpunkten des betreffenden Baugrundstückes zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gelten die beiden höchsten Werte.
  - Grundstücksgrößen**

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird festgesetzt, dass bei Errichtung von Doppelhäusern, die Größe der Wohnbaugrundstücke je Doppelhaushälfte 350 qm nicht unterschreiten darf.
  - Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)**

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird festgesetzt, dass das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen ist.
  - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB), Festsetzungen zum Knickschutz**

a) Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) TG 8 wird festgesetzt, dass entlang der westlichen Grenze der jeweiligen Baugrundstücke pro Baugrundstück je drei standortgerechte Laubbäume der Größe 2x verpflanzt, SU (Stammumfang) 14-16 cm oder drei Obstgehölze der Größe 2x verpflanzt SU (Stammumfang) 12-14 cm in Reihe oder gruppiert zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Bei Abgang ist entsprechend nachzupflanzen.

b) Der gemäß § 21 (1) LNatSchG geschützte Knickbestand ist in seiner dargestellten Länge dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen sowie Störungen zu bewahren. Der Knick ist in einem Rhythmus von 10 bis 15 Jahren auf den Stock zu setzen. Eine gärtnerische Pflege des Knicks ist nicht zulässig. Beeinträchtigungen des Knickwalls und der Knickgehölze sind nicht zulässig. Bei Abgang einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Beeinträchtigungen der Knicks sind in der Bauphase durch geeignete Vorkehrungen (z.B. durch ortsfeste Schutzzäune) zu vermeiden.

c) Für die gemäß § 9(1) 20 BauGB ausgewiesenen Knickschutzstreifen der zu erhaltenden Knicks wird festgesetzt, dass keinerlei bauliche Anlagen, auch keine Nebenanlagen, befestigte Sitzplätze, Gartenbüschen zulässig sind. Bodenverdrichtungen, -befestigungen, -abgrabungen und -aufschüttungen sind nicht zulässig. Die Knickschutzstreifen dürfen als Rasenfläche genutzt werden.
  - Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Die Kosten für den Erwerb der im Rahmen des Okokontos Az. 67.20.35- Holzbuenge 3 zum Ausgleich der im Baugbiet Bebauungsplan Nr. 18.3 zulässigen Eingriffe erforderlichen „Okopunkte“ werden den Baugrundstücken des Bebauungsplanes Nr. 18.3 vollständig zugeordnet. Es sind 2.179 Okopunkte auszubuchen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichnerverordnung 1990 – PlanV 90 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in den bei Satzungsbeschluss gültigen Fassungen

- Festsetzungen**

**WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

**TG 7** Zuordnung und Kennzeichnung der Teilgebiete 7 und 8

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)**

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 (2) und 19 BauNVO)

**Baugrenze (§ 17 (1) BauNVO)**

**Baulinie (§ 17 (1) BauNVO)**

**a** abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

**o** offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

**E D** Zulässigkeit von Einzelhäusern und Doppelhäusern in den jeweiligen Teilgebieten

**H, MFH** Zulässigkeit von Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern in den jeweiligen Teilgebieten
- Erklärungen zur Nutzungsschablone:**

**WA TG7** Art der baulichen Nutzung mit Nummerierung der Teilgebiete TG

**0,4 a** Grundflächenzahl GRZ / Bauweise

**II ED, MFH** Zahl der Vollgeschosse und zulässige Bauweise

**FH max.** maximale Gebäudehöhe (Anbauhöhe Text (Teil B) Punkt 1.3)
- Verkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 und Absatz 6 BauGB)**

**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:**

**pW** hier: privater Wohnweg

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**

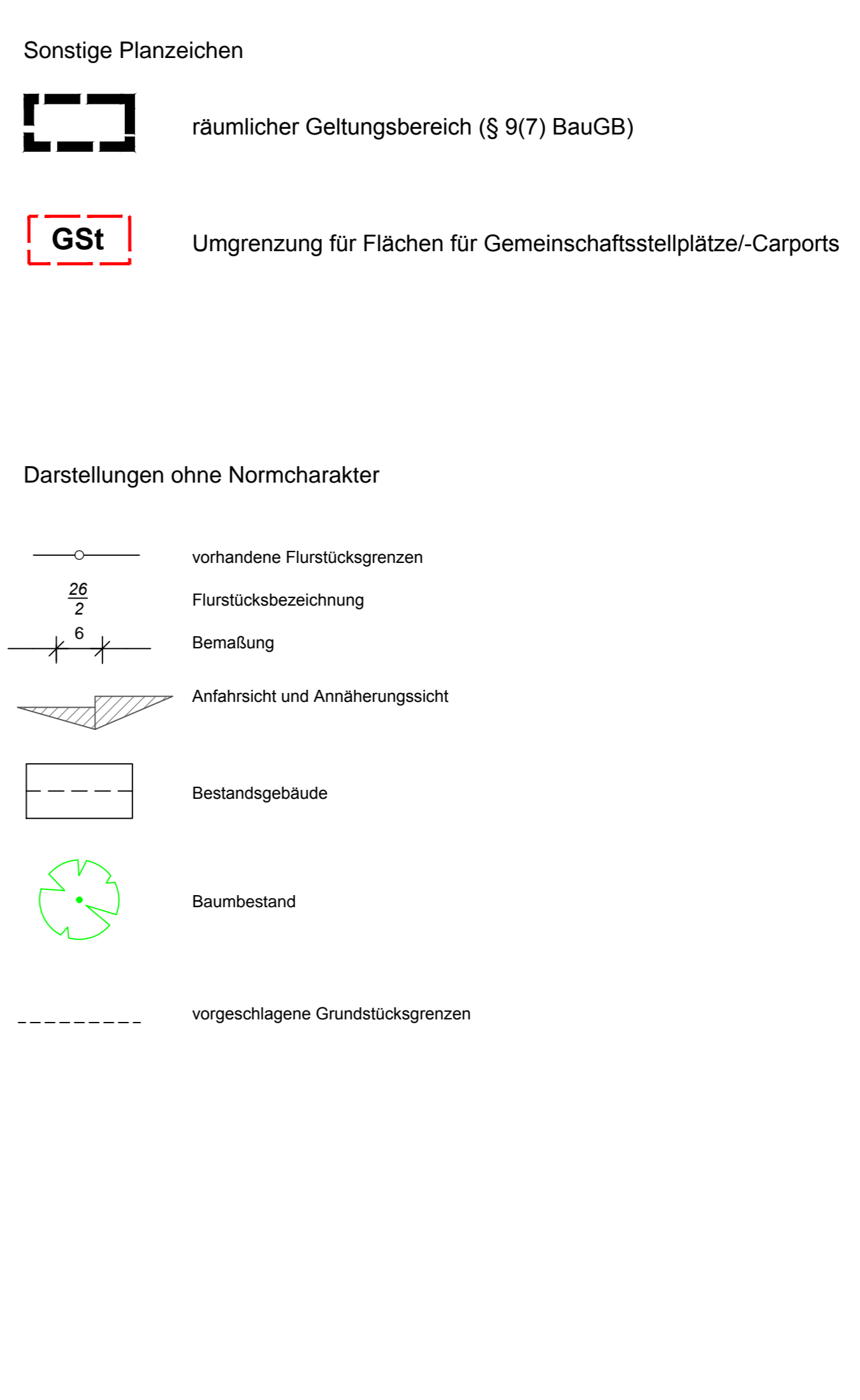
**Grünflächen, privat**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB**

**K** Schutzstreifen Knick am Rossahlredder Knick (gesetzlich geschützt nach § 21 LNatSchG) hier: Knickschutzstreifen

**Erhaltungsgebot für Sträucher und Knickgehölze (§ 9 (1) 25 BauGB)**
- Sonstige Planzeichen**

**räumlicher Geltungsbereich (§ 9(7) BauGB)**

**GSt** Umgrenzung für Flächen für Gemeinschaftsstellplätze/Carports



## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Borgstedt vom 19.03.2015.
- Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Informationsveranstaltung am 14.10.2015.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.11.2015.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Borgstedt hat am 21.07.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.08.2016 bis zum 01.09.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang vom 01.08.2016 öffentlich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 25.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der nach Auslegung geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie die Begründung haben gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 01.08.2016 bis zum 01.09.2016 während der Dienststunden erneut nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a (3) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang vom 01.08.2016 öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der erneuten Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3(2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.ams-huettenerberg.de/papier-und-verwaltung/bauleitplane/borgstedt/laufende-bauleitverfahren.html](http://www.ams-huettenerberg.de/papier-und-verwaltung/bauleitplane/borgstedt/laufende-bauleitverfahren.html) ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden erneut gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a(3) BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Feststellungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bezeugt.
- Büdelorf, den..... (Öffentl. best. Vermessungsingenieur)
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Borgstedt hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Borgstedt hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 vom ..... bis ..... durch Aushang öffentlich 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, Entschädigungsansprüche 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 hiermit am ..... in Kraft getreten.
- Borgstedt, den..... Der Bürgermeister

## Übersichtsplan M 1:25.000



Nachrichtlich:  
Zuordnung der Teilgebiete für den Bebauungsplan Nr. 18.2:

WA TG6	O
0,3	ED
I	
FH max.9,00 m	

Zuordnung der Teilgebiete für den Bebauungsplan Nr. 18.1:

WA TG1	WA TG2	WA TG3	WA TG4	WA TG5
0,4	0,3	0,25	0,25	0,3
a	o	o	o	o
II	I	I	I	E
ED	ED	ED	E	ED
FH max.9,50 m	FH max.9,00 m	FH max.9,00 m	FH max.9,00 m	FH max.9,00 m

**Planungsträger:** Gemeinde Borgstedt  
Mühlenstraße 8 24361 Groß Wittensee

**Planverfasser:** BCS GmbH  
Paradeplatz 3 24768 Rendsburg

**Planungsvorhaben:** Bebauungsplan Nr. 18.3 für das Gebiet "An der Buschkate"

**Planbeschreibung:** geänderter Entwurf zur erneuten Beteiligung nach § 4a(3) BauGB

gezeichnet	Köhler	Datum	1: 500	Auftr.Nr.	5619-13-02
geprüft	Sommer		1:		
gesehen			1:	Plan.Nr.	BPL18.3

24768 Rendsburg 25080 Kellum 21481 Lauenburg 23562 Lübeck

Paradeplatz 3 24768 Rendsburg

Fon +49 43 31 70 90 0 Fax +49 43 31 70 90 29 Web www.bcs.de Mail rendsburg@bcs.de

**BCS GMBH**  
BUILDING COMPLETE SOLUTIONS