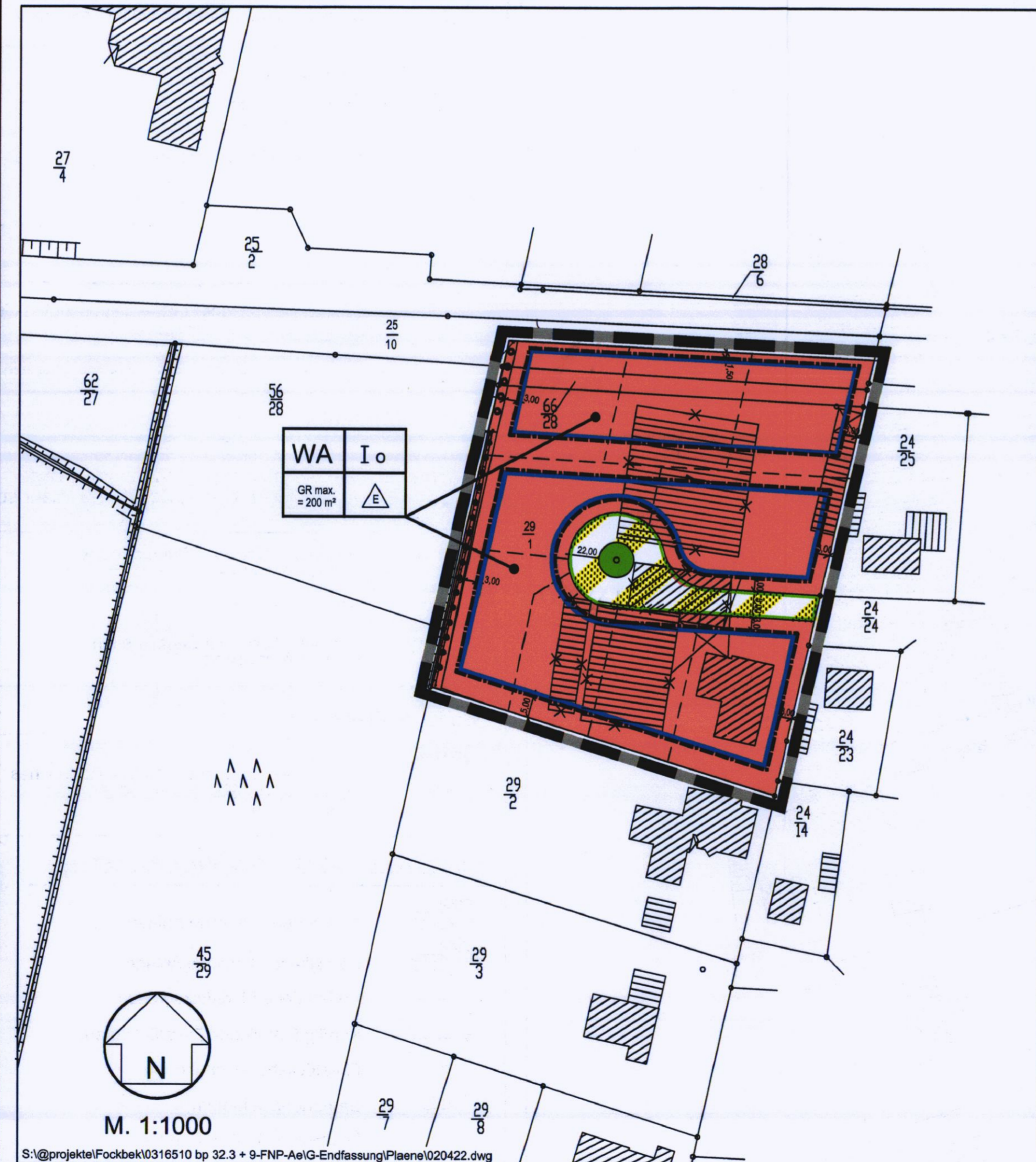


# SATZUNG DER GEMEINDE FOCKBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 32.3 "KRATTSCHICH - ALTE GÄRTNEREI"

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER STRASSE "KRATTTREDDER"  
ZWISCHEN DER GEMEINDESTRASSE "ROTDORNWEG"  
UND DER KÜNFTIGEN NEUEN SPORTANLAGE AN DER K 98

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) 1990.	
<b>PLANZEICHENERKLÄRUNG</b>	
Art der Baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Mass der Baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	I GR max. = 200 m <sup>2</sup> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Maximale Grundfläche in Quadratmetern
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	o offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze
Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ▨ Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Anliegerstraße
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB	▨ Neuanlage Knick mit Saumstreifen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ● Baum zu pflanzen ▨ Erhaltung Knick mit Saumstreifen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen	▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 32.3 § 9 Abs. 7 BauGB
<b>DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</b>	
▨ Vorhandene bauliche Anlage ▨ Fortfallende bauliche Anlage ○ Vorhandene Flurstücksgrenze ○ Künftig fortfallende Flurstücksgrenze Flurstücksbezeichnung 38 1 +5,00 Bemaßung in Metern - - - Geplante Grundstücksgrenze	

## TEXT: TEIL B

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

##### 1.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen sowie Garagen (§ 14 Abs. 1, letzter Satz BauGB und § 12 Abs. 6 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den nach LBO freizuhaltenden seitlichen Abstandsflächen, sofern hier keine Flächen für Anpflanzungen festgesetzt sind.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. BAUGB)

##### 2.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauGB)

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

##### 2.2 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Je Einzelhaus ist maximal nur eine Wohnung (eine Wohneinheit) zulässig.

##### 2.3 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 m<sup>2</sup>.

##### 2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe (Traufkante) beträgt 4,50 m, die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,00 m.  
Die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss beträgt 0,50 m.

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Oberkante des fertiggestellten Erschließungsweges an der tiefsten Stelle, bezogen auf das einzelne Baugrundstück.

### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 92 LBO)

#### 1.1 Dachformen, Dacheindeckung

Die Hauptdachflächen der Wohngebäude sind nur mit mindestens 30° Dachneigung zulässig. Als Dacheindeckung sind nur Ziegel und Dachsteine in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

#### 1.2 Abgrabungen, Aufschüttungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Geländemodellierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Gartenbereichen nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,5 m zulässig.

#### 1.3 Gestaltung der Mülltonnenstandplätze

Die Mülltonnenstandplätze sind gegen Einblicke von benachbarten Grundstücksbereichen abzuschirmen. Diese Sichtschutzeinrichtungen sind aus Holz in einer Höhe von mind. 1,5 m herzustellen.

### III. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB i.V.m. § 8a BnatSchG)

#### 1. GRUNDSTÜCKSABGRENZUNGEN

1.1 Die Grundstücksgrenzen sind, mindestens entlang der neuen Erschließungsstraße und des Krattredders, aus lebenden Hecken herzustellen und dauerhaft zu erhalten, wobei Koniferen ausgeschlossen sind. Alternativ können Holzlattenzäune oder Trockenmauern vorgesehen werden. Fest verputzte Steinmauern und Sichtschutzzäune sind unzulässig.

1.2 Die Heckenpflanzungen sind aus folgenden Gehölzarten wahlweise, 2-reihig, Pflanzabstand 0,50 m x 0,50 m, gegeneinander versetzt herzustellen (Qualität: mind. Strauch, Heister oder Heckenpflanze, 3-4 Triebe, 60 - 100 bzw. 2xv., 80 - 100):

Carpinus betulus	(Hainbuche)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)

#### 2. BEGRÜNDUNG DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKE

2.1 Auf den Hausgrundstücken ist pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einer Pflanzgröße von mind. 14-16 cm StU in 3 x verpflanzten Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Baumpflanzungen sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzungen dieser Bäume sind entlang der Erschließungsstraße und des Krattredders vorzusehen, so daß diese für den Straßenraum gestalterisch wirksam werden.

2.2 Die Baumpflanzungen sind aus folgenden Gehölzarten wahlweise herzustellen: mittel- und Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	(Feldahorn)
Aesculus x camea "Briotii"	(Scharlachkastanie)
Amelanchier lamarckii	(Feisenbime)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Corylus colurna	(Baumhase)
Crataegus laevigata	
"Paul's Scarlet"	(Rotdorn)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

#### 3. WESTLICHE ORTSRANDEINGRÜNDUNG AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

3.1 Die Ortsrandeingrünung im Westen des Baugebietes wird über einen bereits in Teilabschnitten bestehenden Knick gebildet. Dieser ist entlang der gesamten westlichen Baugebietsgrenze zu erhalten bzw. über einen neuen Knickwall, mit den Maßen Knickfußbreite 3,00 m, Höhe 1,20 m, Kronenbreite 1,00 m, zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.  
Auf dem bestehenden Knickwall sind Überhälter in einem Pflanzabstand von ca. 10 Metern, mit der Qualität Hochstamm, 2xv., StU 10-12 cm, mit Ballen zu pflanzen. Als zu pflanzender Überhälter ist die Stieleiche zu verwenden.

#### 3.2 Der neue Knickwall, ist mit folgenden Gehölzarten wahlweise herzustellen (Qualität: mind. Strauch, Heister oder Heckenpflanze, 3-4 Triebe, 60 - 100 bzw. 2xv., 80 - 100):

Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Fraxinus alnus	(Faulbaum)
Prunus spinosa	(Schliehe)
Pyrus communis	(Holzbirne)
Quercus robur	(Stieleiche)
Rosa canina	(Hundsrose)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Pflanzabstand 1,00 m x 1,00 m, 2-reihig, gegeneinander versetzt.

#### 4. NEUPFLANZUNG EINES STRASSENBAUMES IM WENDEKREIS DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

4.1 Der festgesetzte Einzelbaum im öffentlichen Straßenraum ist als Hochstamm, 3 bzw. 4xv., StU 20 / 25 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzfläche (offene Vegetationsflächen) des Baumes sollte nicht kleiner gewählt werden, als es nach der Schleppkurve für ein dreirädriges Müllfahrzeug erforderlich ist.

Artenauswahl:	
Acer platanoides	(Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum	(Kastanie)
Robinia pseudoacacia	(Robinie / Scheinakazie)

4.2 Die freie Vegetationsfläche ist aus gestalterischen - aber auch aus ökologischen Gesichtspunkten - mit einer Mischung diverser bodendeckender und blütenreicher Stauden und / oder einer Mischung aus bodendeckenden Rosensorten, in Kombination mit Katzenminze und Salbei zu bepflanzen.


#### 5. BODENSCHUTZ

Der Oberboden ist dieser getrennt vom Unterboden separat zu bergen und auf Mieten zu lagern. Bei einer mehrere Monate langen Lagerungsdauer sind die Oberbodenmieten mit Gründüngungspflanzen anzusäen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.03.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang vom 05.04.2000 bis 20.04.2000.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 13.03.2001 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.09.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 15.03.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32.3 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 19.09.2001 bis 19.10.2001 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 04.09.2001 bis 19.09.2001 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.


Fockbek, 17. April 2002  
  
 J. Igel  
 Gemeinde  
 Bürgermeister

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

.....  
 öffentl. bestell. Vermessungsg.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.11.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.


8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15.11.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß genehmigt.

Fockbek, 17. April 2002  
  
 J. Igel  
 Gemeinde  
 Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

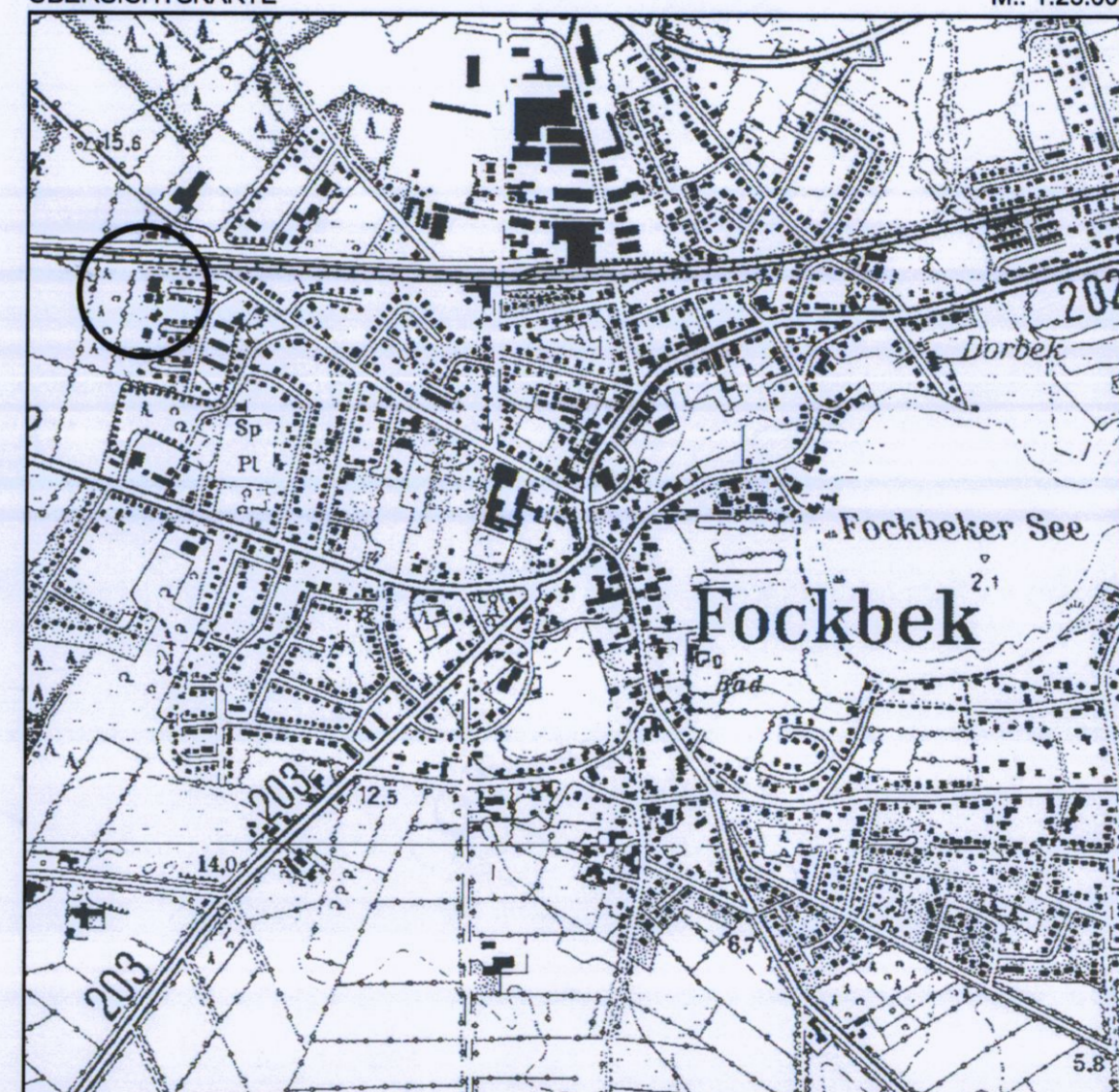
Fockbek, 17. April 2002  
  
 J. Igel  
 Gemeinde  
 Bürgermeister

9. 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 mithin am 08.05.02 in Kraft getreten.

Fockbek, 07. Mai 2002  
  
 J. Igel  
 Gemeinde  
 Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32.3 „Krattschich - Alte Gärtnerei“ für das Gebiet südlich der Straße „Krattdredder“ zwischen der Gemeindestraße „Rotdornweg“ und der künftigen neuen Sportanlage an der K 98, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## ÜBERSICHTSKARTE M.: 1:25.000



## SATZUNG DER GEMEINDE FOCKBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 32.3 "KRATTSCHICH - ALTE GÄRTNEREI"

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER STRASSE "KRATTTREDDER" ZWISCHEN DER GEMEINDESTRASSE "ROTDORNWEG" UND DER KÜNFTIGEN NEUEN SPORTANLAGE AN DER K 98

MASSTAB: 1:1000	PROJEKTBEARBEITER: SCHÖRMANNESCOSURA	DATUM: NOVEMBER 2001
--------------------	---	-------------------------

ARCHITEKTEN CONTOR  
PLANERGRUPPE JULIUS EHLERS

