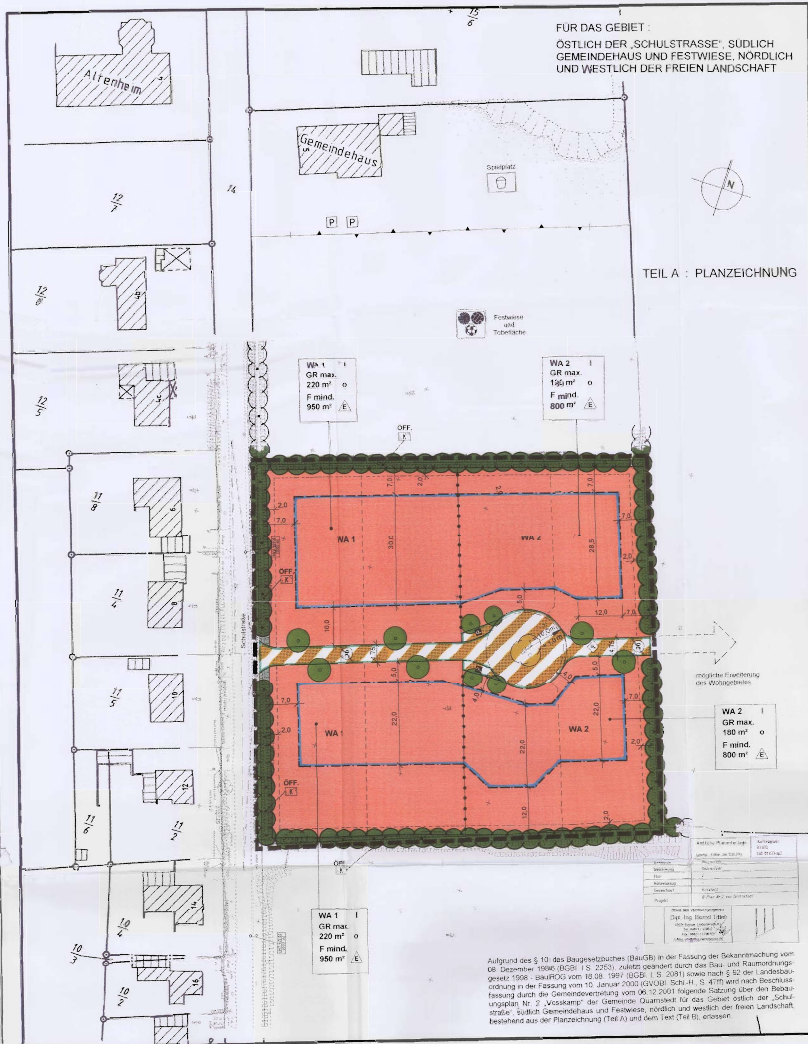


# SATZUNG DER GEMEINDE QUARNSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „VOSSKAMP“



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2	§ 9 Abs. 7 BauGB/90
[Symbol]	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/90
[Symbol]	Allgemeine Wohngebiete (in Teil B: Text)	§ 4 BauNVO
[Symbol]	Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Höhenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
[Symbol]	Mindestgrundstückfläche von Baugrundstücken	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB/90
[Symbol]	Zahl der Vollwohneinheiten	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
[Symbol]	Bauweise / Baugesamtheit	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB/90
[Symbol]	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
[Symbol]	Baugruppe	§ 23 BauNVO
[Symbol]	Nur Einfamilienhaus zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
[Symbol]	Abgrenzung unerschlossener Nutzung 2 in Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 19 Abs. 5 BauNVO
[Symbol]	Verkehrsfächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB/90
[Symbol]	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB/90
[Symbol]	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB/90
[Symbol]	Verkehrsfächen beschränkte Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB/90
[Symbol]	„Tempo 30-Zone“	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB/90
[Symbol]	Parkstellflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB/90
[Symbol]	Örtliche Parkflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB/90
[Symbol]	Grundränder	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB/90
[Symbol]	Grundflächen, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB/90
[Symbol]	Knick	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB/90
[Symbol]	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB/90
[Symbol]	Bäume und Sträucher auf Knickweil zu pflanzen mit Säulenstellen 2,5 m breit	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB/90
[Symbol]	Bäume und Sträucher auf Knickweil zu entfernen mit Säulenstellen 2,5 m breit	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB/90
<b>II. Darstellungen ohne Normcharakter</b>		
[Symbol]	Verpönern klassische Anlagen	
[Symbol]	Flurstücksbezeichnung	
[Symbol]	Flurstücksgrenze	
[Symbol]	in Aussicht genommener Zuschnitt der Baugrundstücke	
[Symbol]	Höhepunkte / Höhenrichtlinien	
[Symbol]	Benennung im m	
[Symbol]	Benennung der Teilgebiete	
[Symbol]	Geländewinkel	
[Symbol]	III. Nachträgliche Übernahme	
[Symbol]	Knick	§ 15b BauNVO

## TEIL B : TEXT

- PLANNINGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**
    - In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 = 3 BauNVO allgemein zulässigen Funktionen - Straßens- und Straßenverkehrsflächen und Anlagen für sonstige Zwecke - unzulässig.
    - In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 = 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - sonstige nicht abnorme Gebäudeformen/ Anlagen für Veranstaltungen, Gartenbauarbeiten und Tankstellen - unzulässig.
  - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
    - In den allgemeinen Wohngebieten darf die Fassade von maximal 0,50 m über den auf die Fahrbahnoberkante der gegebenen Erschließungsstraße nicht überschritten werden.
    - Als Wandhöhe gilt nach § 6 LBO das Maß zwischen Fallpflanzenebene der gegebenen Erdenoberfläche (unter Berücksichtigung der äußeren Schichtlinie von Außenwand und Dachstuhl) oberer Baugrubensohle, d. h. Fassadenhöhe.
    - Geländebeschneidungen oder Abgrabungen sind nur innerhalb der Überbauflächen zulässig in einer Ebene der höchstzulässigen Grundfläche (GR) nicht zulässig; die Grundfläche von Hochanlagen gemäß Ziffer 3 zulässig.
  - Zulassung Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**
    - In allen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 100 m<sup>2</sup> für Baugrundstücke mit einer positiven Grundstückserschließung beträgt die höchstzulässige Grundfläche der vorgenannten baulichen Anlagen 210 m<sup>2</sup>.
    - Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB/90)
      - In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten mit festgesetzter Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohnplatz zulässig. Die zweite Wohnung hiervon darf nur in einer der Hauptwohnungen mit angrenzender Flächenzone im Sinne einer Einlieger- oder Ferienwohnung errichtet werden.
  - Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB/90)**
    - Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR max.) darf ausschließlich nur für Terrassen mit Stützmauern als bauliche Anlagen ausnahmsweise pro Wohnplatzgrundstück bis zu maximal 30 m<sup>2</sup> überschritten werden.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB/90**
    - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB/90 sind die vorläufigen Dienstplangaragen (Bewahrung Querschnitt, Flur 3, Flurstück 10) innerhalb einer Flurstückgröße von 4.200 m<sup>2</sup> als Ausweichfläche dem allgemeinen Wohngebiet (WA) und den Verkehrsfächen als Ausweich- und Kompensationsmaßnahmen für die veränderten Linien in Natur und Landschaft zu 100% auszuweisen.
    - Zum nachhaltigen Schutz, Erhalt und Entwicklung der naturreich, naturschön und weitestgehend ungenutzten Flächen auf den privaten Grundstücken sind 200 m<sup>2</sup> besser Dienstplangaragen (Bewahrung Querschnitt, Flur 3, Flurstück 10) innerhalb einer Flurstückgröße von 4.200 m<sup>2</sup> als Ausweichfläche dem allgemeinen Wohngebiet (WA) und den Verkehrsfächen zu 100% auszuweisen.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)**
  - Beplanung der Grundstücke**
    - Auf den privaten Hausgrundstücken ist pro angefangene 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einer Stammhöhe von mindestens 14 - 16 cm Stammumfang in 3 vorgegebener Baumstammhöhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anlagen sind durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen. Bei Pflanzung von Gehäusen können abweichend von den oben genannten Quantitäten auch Gehäusen der Stammhöhe mindestens 10 - 15 cm Stammumfang als 2 vorgelebte Hochstämme eingesetzt werden. Die bei der Pflanzung (7/8) als Holzgewässer Baupflanzungen entlang der Erschließungsstraße sind heraus zu schneiden.
  - Belegfläche Flächen**
    - Auf den privaten Grundstücken sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftschlüssigen Aufbau herzustellen. Für die Überbrückung bestehender Gräben sind geeignete Materialien zu verwenden.
  - Einfriedigungen**
    - Mauern und Zäune sind nur in Verbindung mit lebenden Hecken und Holzkräusen bis 1,80 m Höhe zulässig. Auf Einfriedigungen der privaten Grundstücke ist die Nutzung von Mauerwerk zu vermeiden.
  - Erhalt der örtlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen**
    - Erhalt der örtlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen bis maximal 1,80 m Höhe, ohne offene Hochstämme bis maximal 1,20 m Höhe, jeweils bezogen auf die Fahrbahnoberkante der gegebenen Erschließungsstraße, zulässig.
  - Nebenanlagen**
    - In allen Teilgebieten sind Stellplätze (Parkplätze), Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Stützmauern und mit nachgezogenen Rahmen bei einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.
  - Straßenflächen**
    - Die Oberflächen der Fußgängerüberwege werden mit maximal 0,50 m über der Fahrbahnoberkante der gegebenen Erschließungsstraße festgesetzt.
  - Dächer**
    - In allen Teilgebieten sind Flachdächer und hochgezogene Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 10° zulässig.
  - Grundstücksanlagen**
    - Als Wohnplatzgrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 4,00 m, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

## SATZUNG DER GEMEINDE QUARNSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „VOSSKAMP“

FÜR DAS GEBIET: ÖSTLICH DER SCHULSTRASSE, SÜDLICH GEMEINDEHAUS UND FESTEWE, NÖRDLICH UND WESTLICH DER FREIEN LANDSCHAFT



## - SATZUNG -

Beauftragt mit Inhalt: [Name], [Adresse], [Telefon], [E-Mail], [Webseite]

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgrund des Auftragsbeschlusses der Gemeindevorstellung vom 05.12.2000. Die örtliche Bebauungsplanung ist durch Ausübung des Besondereinmündigkeitssatzes § 11, 12 BauNVO hergeleitet.
 

Quamstedt, den 09.01.2002

[Signature]
- Die Ratgeber Bürgerprüfung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB/90 ist am 12.04.2001 zur Bürgerprüfung durchgeführt worden.
 

Quamstedt, den 09.01.2002

[Signature]
- Die von der Planung herleitenden Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.07.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 

Quamstedt, den 09.01.2002

[Signature]
- Die Gemeindevorstellung hat am 12.09.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 

Quamstedt, den 09.01.2002

[Signature]
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.08.2001 bis zum 03.09.2001 während der Sachverständigenberatung in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVStB) Sachl. S. 47ff. am nach Beschlussfassung durch die Gemeindevorstellung vom 12.07.2001 (Regelung der Sachverständigenberatung Nr. 2 „Vosskamp“ der Gemeinde Quarnstedt) in das Gesetz über den Schulunterricht, die Gemeindehaus und Festwe, nördlich und westlich der freien Landschaft bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erstellt.
 

Quamstedt, den 09.01.2002

[Signature]
- Der katastralmäßige Bestand am 14.11.2001 sowie die geomatische Festlegungen der neuen südöstlichen Fliegende werden in folgend festgelegt.
 

Quamstedt, den 17.01.02

[Signature]
- Die Gemeindevorstellung hat die im vorliegenden Anhang sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.12.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mit Beschluss vom 06.12.2001 festgelegt.
 

Quamstedt, den 09.01.2002

[Signature]
- Die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange ist mit Beschluss vom 06.12.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mit Beschluss vom 06.12.2001 festgelegt.
 

Quamstedt, den 09.01.2002

[Signature]