

TOP: 7

Beschlussvorlage
Öffentlich :Ja

Amt/Geschäftszeichen

Federführendes Amt :Bauamt

Datum

27.11.2015

Drucksache-Nr.:01-95-2015

Beratungsfolge

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
Stadtverordnetenversammlung	10.12.2015					

Betreff:

Beratung und Beschluss: Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 57 der Stadt Kremen "Am Sittelskanal"

Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremen beschließt den Bebauungsplan Nr. 57 "Am Sittelskanal" gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung.

Die Begründung zum o. g. Bebauungsplanes wird gebilligt. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wurde innerhalb des Plangebietes gemäß § 13 a (2)2. BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Beratungsergebnis:

Gremium:	Sitzung am:	TOP
Anz. Mitgl. :19	dav. anwesend	Ja..... Nein..... Enthalt.....
Laut Besch.vorlage.....	Abweichender Beschl.(Rückseite).....	

eingbracht durch :Bürgermeister
Bearbeiter :Frau Clarissa Hoen

.....
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

Problembeschreibung/Begründung

Mit dem Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan endet das Planverfahren.
Das In-Kraft-Treten der Satzung erfolgt durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß
Hauptsatzung der Stadt Kremmen.

gez. Clarissa Hoen
SB Bauamt

Anlage

Bebauungsplan Nr. 57 "Am Sittelskanal", Stadt Kremmen, Satzung Dezember 2015

.....

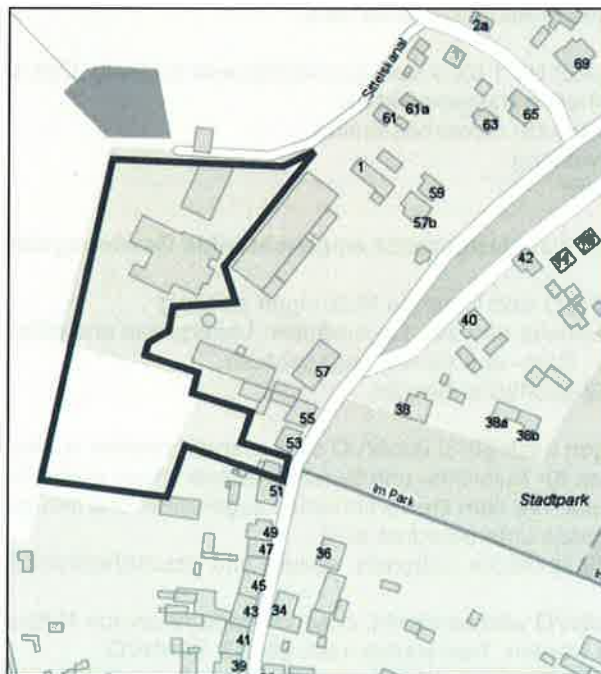
.....

Stadt Kremen



Bebauungsplan Nr. 57 **“Am Sittelskanal”**

Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB



Festsetzungen



Satzung
Dezember 2015

Bebauungsplan Nr.57 der Stadt Kremmen "Am Sittelskanal"

(Satzung Dezember 2015)

Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)

(1) Für das in der Planzeichnung festgesetzte **allgemeine Wohngebiet WA** wird festgesetzt:

1. Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO. Das sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.
3. Nutzungen nach §4(3) Nr. 1 bis 4 sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltung,
 4. Gartenbaubetriebe

(2) Für das in der Planzeichnung festgesetzte **eingeschränkte Gewerbegebiet GEE** wird festgesetzt:

1. Gemäß §8(2) BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
2. Folgende Nutzungen nach §8(3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Gemäß §1 (5) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden: Tankstellen nach §8(2)3. BauNVO
Gemäß §1 (6) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden: Vergnügungsstätten nach §8(3)3. BauNVO
4. Gemäß §1(4) Satz 1 Nr. 2. BauNVO wird bestimmt, dass innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes GEE nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(3) Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird für die in der Plangrundlage der Planzeichnung mit „Schornstein“ bezeichnete Fläche bestimmt, dass die nach diesem Bebauungsplan zulässigen baulichen Nutzungen auf dieser Fläche unzulässig sind, solange nicht

- ein Ersatznistplatz für Weißstörche in Form einer mindestens 7m über OK Gelände liegenden Nisthilfe an anderer Stelle auf dem Grundstück auf einem Dach, einem Schornstein oder einem Mast geschaffen wurde.

Der vorhandene Schornstein darf erst nach der Fertigstellung des Ersatznistplatzes zurückgebaut werden.

Die Beseitigung des vorhandenen Schornsteines ist nur außerhalb der Brutzeit des Weißstörches zulässig. Die Brutperiode des Weißstörches umfasst den Zeitraum vom 21.März bis 10.August eines jeden Jahres.

Der Ersatznistplatz muss spätestens vor Beginn der Beseitigung des Schornsteines wirksam sein.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)

(1) Für das in der Planzeichnung festgesetzte **allgemeine Wohngebiet WA** wird festgesetzt:

1. **Grundflächenzahl** im allgemeinen Wohngebiet WA (§9(1)1. BauGB 16(2)1. BauNVO)
Grundflächenzahl: **GRZ 0,3**
2. **Zahl der Vollgeschosse** im allgemeinen Wohngebiet WA (§9(1)1. BauGB, §16(2)3. BauNVO)
Es sind maximal **zwei Vollgeschosse** zulässig.

(2) Für das in der Planzeichnung festgesetzte **eingeschränkte Gewerbegebiet GEe** wird festgesetzt:

1. **Grundflächenzahl** im eingeschränkte Gewerbegebiet GEe (§9(1)1. BauGB 16(2)1. BauNVO)
Grundflächenzahl: **GRZ 0,4**
2. **Zahl der Vollgeschosse** im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe (§9(1)1. BauGB, §16(2)3. BauNVO)
Es sind maximal **zwei Vollgeschosse** zulässig.

3. Bauweise (§9(1)2. BauGB, BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je 5 lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat.

5. Höhenlage der Geländehöhe (§9(3). BauGB)

(1) Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländehöhe sind jeweils nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zwischen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und den an das Grundstück im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden Erschließungsstraßen zulässig. Hierbei darf die Geländehöhe des höchsten Punktes an der jeweiligen Grenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem jeweiligen Baugrundstück nicht überschritten werden.

(2) Darüber hinaus sind Aufschüttungen zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und Nachbargrenzen zulässig, wenn die Geländehöhe, die das Nachbargrundstück am betreffenden Punkt der Nachbargrenze hat, nicht überschritten wird.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 BbgBO)

(1) Herstellung notwendiger Stellplätze (§81(4) BbgBO)

1. Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze

1.1 Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze gemäß Anlage 1 dieser Festsetzungen hergestellt werden.

1.2 Bei Nutzungsarten, die in Anlage 1 dieser Festsetzungen nicht genannt, jedoch mit einer genannten Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.

1.3 Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- oder Auslieferungsverkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden.

1.4 Bei baulichen Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen oder Motorrädern zu erwarten ist, kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse oder Motorräder verlangt werden.

2. Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen

2.1 Soweit der Stellplatzbedarf nach der Fläche zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277-1 : 1987-06¹ zu ermitteln. Für die Berechnung der Wohnfläche gilt § 2 der VO zur Berechnung der Wohnfläche v.25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).

2.2 Bei baulichen oder sonstigen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Es muss rechtlich gesichert sein, dass eine Mehrfachnutzung sich zeitlich nicht überschneidet. Bei einer zeitlich gestaffelten Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

3. Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Nutzungsänderung baulicher oder sonstiger Anlagen

3.1 Bei einer Nutzungsänderung einer baulichen oder sonstigen Anlage ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln.

3.2 Der Bestand an tatsächlich vorhandenen oder durch Stellplatzablösevertrag abgelösten notwendigen Stellplätzen wird angerechnet.

III. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9(6) BauGB

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kremen (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

Anlage 1 der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zahlen für den Stellplatzbedarf

Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
Wohngebäude	
Einfamilien- / Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 100 m ² Wohnfläche 2 je Wohnung über 100 m ² Wohnfläche
Altenwohnungen	1 je 5 Wohnungen
Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 15 Betten
Altenwohnheime, Altenheime	1 je 10 Betten
Sonstige Wohnheime	1 je 2 Betten
Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 m ² Nutzfläche
Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1 je 30 m ² Nutzfläche
Verkaufsstätten	
Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 m ² Verkaufsfläche
Einkaufszentren, großflächige Einzelhandels- betriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	1 je 20 m ² Verkaufsfläche
Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten und Kirchen)	
Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (wie Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Kongresszentren, Multiplexkinos)	1 je 5 Besucherplätze
Sonstige Versammlungsstätten (wie Filmtheater, Vortragssäle)	1 je 8 Besucherplätze
Kirchen	1 je 30 Besucherplätze
Sportstätten	
Sportplätze, Trainingsplätze	1 je 300 m ² Sportfläche
Freibäder und Freiluftbäder	1 je 300 m ² Grundstücksfläche
Spiel- und Sporthallen	1 je 100 m ² Hallenfläche

¹ Die DIN 277-1 : 1987-06 kann im Bau- und Ordnungsamt der Stadtverwaltung Kremen, Am Markt 1 in 16766 Kremen während der Dienststunden eingesehen werden.

Hallenbäder	1 je 50 m² Hallenfläche
Tennisplätze	2 je Spielfeld
Sportstätten mit Besucherplätzen	1 je 15 Besucherplätze zusätzlich zu den vorstehend festgesetzten Stellplatzzahlen
Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage
Kegel-, Bowlingbahnen	4 je Bahn
Bootshäuser und Bootslichegeplätze	1 je Bootslichegeplatz oder Boot
Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
Gaststätten, Vereinsheime, Clubhäuser o. A.	1 je 10 m² Gastraumfläche
Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime	1 je Gästezimmer
Jugendherbergen	1 je 10 Betten
Krankenanstalten	
Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1 je 6 Betten
Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 je 5 Betten
Altenpflegeheime	1 je 10 Betten
Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
Grund-, Haupt-, Sonderschulen	1 je Klasse
Sonstige allgemein bildende Schulen (wie Gymnasien)	2 je Klasse
Berufsschulen, Berufsfachschulen	5 je Klasse
Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 je Gruppenraum
Jugendfreizeitheime und dergleichen	2 je Freizeiteinrichtung
Gewerbliche Anlagen	
Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 m² Nutzfläche
Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 100 m² Nutzfläche
Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturstand
Automatische Kraftfahrzeug-Waschanlage	5 je Waschanlage
Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 je Waschplatz
Verschiedenes	
Spiel- und Automatenhallen	1 je 10 m² Nutzfläche
vorstehend nicht genannte Nutzungen	1 je 30 m² Nutzfläche

Planzeichenerklärung

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



Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO



eingeschränktes Gewerbegebiet §8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen §9 Abs.1 Nr.11



öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber privater Straßenverkehrsfläche



private Straßenverkehrsflächen

sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans §9 Abs.7 BauGB

Hinweisliche Darstellung



Bemaßung
Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage



vorhandene Flurstücksgrünze
vorhandene Flurstücksnummer



Gebäude in Realisierung
(Baugenehmigung)



vorhandenes Gebäude



vorhandene Zäunung



vorhandener Baum
mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser

37.30

vorh. Geländeöhe
in m über NHN



vorh. gemauerter Schornstein
mit Weißstörchen-Horst

Planzeichnung

