

Satzung der Gemeinde Lohe-Rickelshof über den Bebauungsplan Nr. 12

1. vereinfachte Änderung für das Gebiet „südlich des Loher Weges, östlich Heistereck / Lärchenplatz, nördlich des Uhlenhorstes und westlich des Friedhofes“

**Präambel:**

**Aufgrund des § 10 i. V. m § 13 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.06.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12, 1. vereinfachte Änderung für das Gebiet „südlich des Loher Weges, östlich Heistereck / Lärchenplatz, nördlich des Uhlenhorstes und westlich des Friedhofes“, bestehend aus dem Text, erlassen:**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.05.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln von 22.05.2006 bis 29.05.2006 erfolgt.
2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.05.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Entwurf der vereinfachten Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem Text, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.05.2006 bis 14.06.2006 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit von 22.05.2006 bis 29.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohe-Rickelshof, den

22.6.06

  
BÜRGERMEISTER



3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.06.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
4. Die Gemeindevertretung hat die vereinfachte Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem Text, am 21.06.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Lohe-Rickelshof, den

22.6.06

  
BÜRGERMEISTER



5. Die Satzung über die Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Lohe-Rickelshof, den

22.6.06

  
BÜRGERMEISTER



6. Der Beschluss der vereinfachten Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind von 27.06.2006 bis 04.07.2006 ortsüblich 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 mithin am 05.07.2006 in Kraft getreten.

Lohe-Rickelshof, den

6.7.06

  
BÜRGERMEISTER



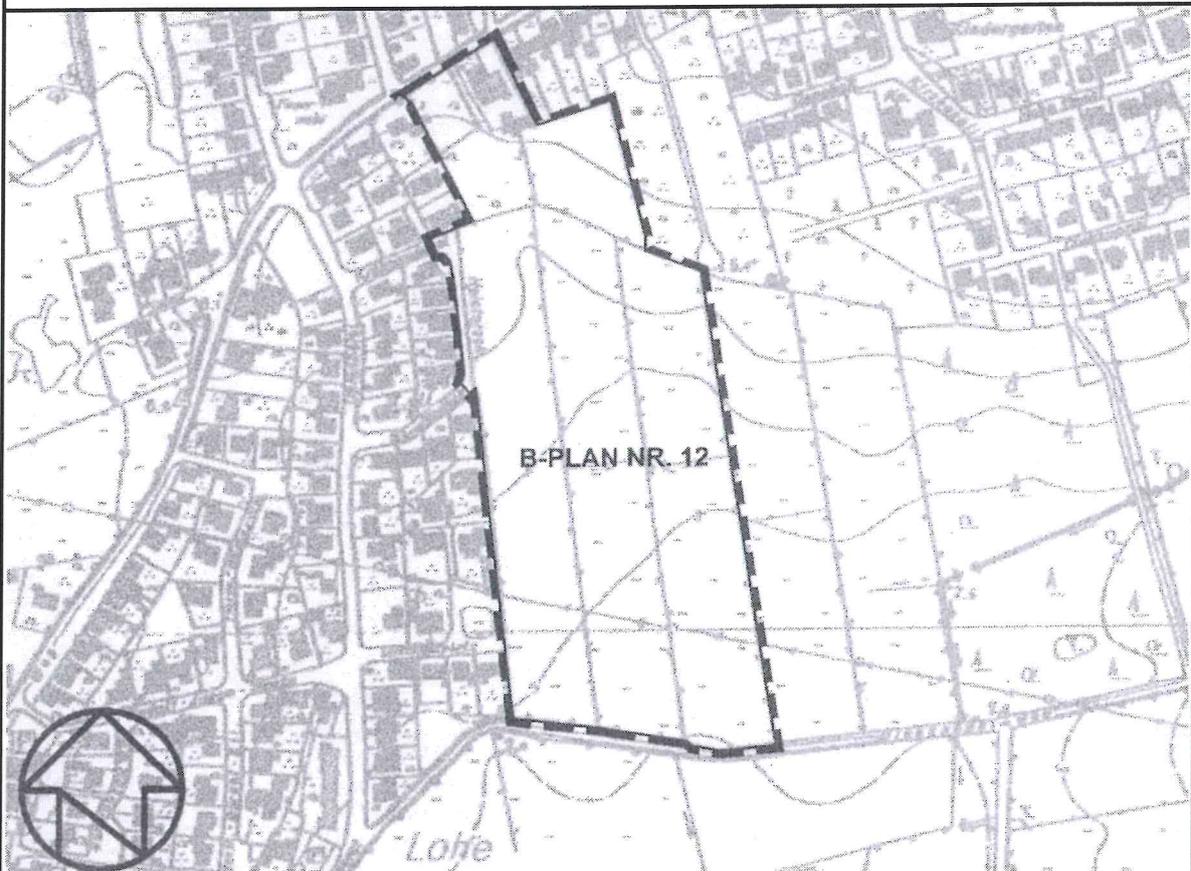
# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan Nr. 12, 1. vereinfachte Änderung der Gemeinde Lohe-Rickelshof

für das Gebiet

„südlich des Loher Weges, östlich Heistereck / Lärchenplatz,  
nördlich des Uhlenhorstes und westlich des Friedhofes“

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen
4. Verkehrserschließung und -anbindung
5. Ruhender Verkehr
6. Naturschutz und Landschaftspflege
7. Umweltbericht
8. Ver- und Entsorgung
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Flächenbilanz
11. Kosten



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

**PLANUNGS BÜRO** für  
Architektur und Stadtplanung  
Dipl. - Ing. Hermann Dirks  
25746 Heide, Loher Weg 4  
Tel.: 0481/71066 Fax: /71091  
- Email: [Hermann.Dirks@t-online.de](mailto:Hermann.Dirks@t-online.de) -

## **1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 12 ist entsprechend des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 3 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohe-Rickelshof mit seinen Änderungen entwickelt.

Durch die vorliegende 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,6 ha. Es befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Lohe-Rickelshof und ist derzeit landwirtschaftlich geprägt.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Straße „Loher Weg“,
- im Westen durch vorhandene Wohnnutzungen im Anschluss an die Straßen „Krähwinkel“, „Heistereck“, „Kiewittstieg“, „Lärchenplatz“ und „Uhlenhorst“,
- im Süden durch den landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg „Uhlenhorst“,
- im Osten durch ein Kleingartengelände im nördlichen und landwirtschaftlich genutzte Flächen im südlichen Verlauf. Im Übergangsbereich dieser Flächen schließt 50 m östlich das Friedhofgelände an.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden geringfügig und gleichmäßig um ca. 4,0 m von ca. 6,0 m auf ca. 2,0 m ü.NN. ab.

## **3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen**

Mit Stand vom 31-12-2003 wies die Gemeinde Lohe-Rickelshof insgesamt 1.982 Einwohner auf. Die Gemeinde verfügt über ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet mit dem östlich angrenzenden Mittelzentrum Heide und ist Grundschul- und Kindergartenstandort. Lohe-Rickelshof ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Heide-Land mit Verwaltungssitz in Heide.

Im Rahmen der gemeinsamen Gebietsentwicklungsplanung der Stadt Heide mit den Umlandgemeinden (GEP) wurde im Zuge der Schlussvereinbarung ein Handlungskonzept vereinbart, das aus den Fachteilen Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr sowie Landschafts- und Freiraum besteht.

Im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 12 wurden die Inhalte der GEP adäquat berücksichtigt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Lohe-Rickelshof schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung von insgesamt 65 Baugrundstücken; der Plan setzt für seinen Geltungsbereich u.a. eine Reihe von Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO fest.

Im Zuge der Verwertung der Bauflächen ergaben sich seitens einzelner Grundstückseigentümer Anfragen nach einer individuelleren Dachgestaltung; in diesem Zusammenhang überprüfte die Gemeinde Lohe-Rickelshof die bestehenden Festsetzungen auf möglichen Aktualisierungsbedarf. Auch aus städtebaulicher Sicht erscheint es der Gemeinde wünschenswert, die zulässige Dachneigung von Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer noch stärker zu streuen, um ein lebendigeres und damit insgesamt individuelleres Gesamtbild des Wohngebietes zu erzielen. Durch die vorliegende vereinfachte Planänderung wird für die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 das Spektrum der zulässigen Dachneigung von Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer von bisher 35 – 48 Grad auf nunmehr 25 – 48 Grad erweitert. Somit wird sowohl den aktuellen Bedürfnissen der Grundstückseigentümern wie auch den städtebaulich-stadtgestalterischen Vorstellungen der Gemeinde Lohe-Rickelshof genüge getan.

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wird, gesondert angesprochen und eingeladen.

#### **4. Verkehrserschließung und -anbindung, ruhender Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Gesamtgeltungsbereiches, die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie die Maßnahmen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs bleiben durch die vorliegende vereinfachte Planänderung unangetastet.

#### **5. Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Lohe-Rickelshof werden keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen oder vorbereitet. Eine erneute Bilanzierung der geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt ist nicht erforderlich.

#### **6. Ver- und Entsorgung**

An den vorgesehenen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, die durch den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Lohe-Rickelshof geregelt werden, sind keinerlei Änderungen vorgesehen.

#### **7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB werden durch die vorliegende Planänderungen nicht erforderlich.

## 8. Kosten

Aus der vorliegenden 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 entstehen der Gemeinde Lohe-Rickelshof keine weiteren Erschließungskosten.

## SCHLUSSBEMERKUNG

Die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Lohe-Rickelshof bleibt neben der vorliegenden Begründung weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.

Lohe-Rickelshof, den 6.7.06

  
- Bürgermeister



## TEXT

### FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO)

*Der Punkt 2.3 erhält die folgende Fassung:*

#### **2.3 Dachneigung:**

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach: | 25 – 48 Grad  |
| Pulldach:                           | 15 – 35 Grad  |
| Vegetationsdächer:                  | 15 – 35 Grad. |

Untergeordnete Dächer sind allgemein zulässig bis zu einer Neigung von maximal 75 Grad. Wintergärten und Windfänge sind allgemein zulässig mit einer Dachneigung von 0 – 15 Grad oder wie das zugehörige Gebäude.