

Satzung der Gemeinde Mehlbek über den Bebauungsplan Nr. 4

Gemarkung Mehlbek Flur 3

für das Gebiet östlich der Dorfstraße (K19), nördlich der
ehemaligen Schule und südlich des Mühlenweges

Planzeichnung Teil A

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 90)



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanVO 1990)

I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)		
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	MD Dorfgebiete	§ 5 BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 16 u. 17 BauNVO
	GRZ 0.28 Grundflächenzahl, z.B. 0.28	§ 16 BauNVO Abs. 1 Nr. 2
3.	Bauweise, Baugrenzen	
	o Offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
9.	Grünflächen privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Private Grünflächen - Hausgärten	
13.	Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
15.	Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
	Flurstücksnummern	
	Flurstücksgrenzen	
	Flurgrenzen	
	Bebauung vorhanden	
	Geländehöhen in m bezogen auf die relative Ausgangshöhe + 10 m an der K 19	
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung	
	Grundstücksnummer, z.B. Nr. 2	
	künftig fortfallende Grundstücksgrenzen und Gebäude	
	Maßangabe in Meter	
III. Nachrichtliche Übernahmen		
	Knick vorhanden	§ 9 Abs. 6 BauGB § 15b LNatSchG

Text Teil B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Dorfgebiete - MD
1.1 In dem ausgewiesenen MD - Gebiet ist die zulässige Nutzung nach § 5 Abs. 2 BauNVO nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Hierbei handelt es sich um:
6. sonstige Gewerbebetriebe
8. Gartenbaubetriebe
9. Tankstellen.
1.2 Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
1.3 In jedem Wohngebäude sind maximal 1 Wohneinheit zulässig. Eine zweite Wohneinheit kann zugelassen werden, wenn diese der Hauptwohneinheit als Einliegerwohnung deutlich untergeordnet ist.
2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
2.1 Die Sockelhöhe (= Erdgeschossfußbodenhöhe Fertigmaße) beträgt maximal 0,50 m über der mittleren Geländehöhe im Bereich des jeweiligen Grundstücks. Die Höhenbezugspunkte sind im Planteil verzeichnet.
2.2 Die Traufhöhe beträgt minimal 2,75 m und maximal 3,75 m, sie ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfertigboden und dem Schnittpunkt zwischen den Außenwandflächen und den Oberkanten der Dacheindeckungen.
2.3 Die Firsthöhe beträgt maximal 9,00 m bezogen auf die Oberkanten der Sockelhöhen. Ausnahmen von dieser absoluten Zahl sind wegen der Gesamtentwicklung nicht zugelassen.
3. Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 92 LBO)
3.1 Außenwände
sind herzustellen entweder als ungeputzte Mauerwerksfassade. Teilflächen können aus anderen Materialien ausgeführt werden. Der Anteil der Mauerwerksflächen in der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen muß mindestens 50 % betragen. Vom Mauerwerk umschlossene Wandöffnungen werden als Teil der Wandfläche übermessen, oder in Holzbauweise, in Form von massiven Balkenkonstruktionen, Schalungen und/oder flächigen Holzteilen. Die Holzoberflächen sind in einem naturnahen Farbton zu behandeln. Zulässig sind weiter gedeckte Farböne aus dem Bereich grau, rot, braun und grün.
Außenwände von Carports, Garagen und Nebenanlagen können hiervon abweichend ausgeführt werden.
3.2 Dächer
Dächer über Hauptgebäuden sind in einer Neigung von mindestens 25° bis maximal 48° auszubilden. Die Dacheindeckung ist herzustellen aus massiven Pfannen oder asbestfreien Faserzementstoffen.
Untergeordnete Dachaufbauten sind Aufbauten, die die Dachflächen überragen. Sie können abweichend von den Festsetzungen zur Dachform ausgeführt werden, soweit sie:
- in ihrem oberen Dachabschluss nicht höher als 0,50 m an die lotrechten Firsthöhe des Hauptdaches herangeführt werden,
- in der Summe ihrer Gesamtbreiten höchstens bis zu 60 % der jeweiligen Traufseite ausgebildet werden und
- höchstens bis zu 1,50 m an den seitlichen Dachabschluß (Ortgang) des Hauptdaches herangeführt werden.
Dachformen von Carports, Garagen und Nebenanlagen können hiervon abweichend ausgeführt werden.
4. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
4.1 Der vorhandenen Knick ist auf der gesamten Länge des Plangebietes dauerhaft zu unterhalten. Der Lebensraum der Knicks wird vor Veränderungen durch einen 5 m breiten Streifen geschützt, in dem jegliche Überbauung und Versiegelung sowie artfremde gärtnerische Nutzung und Pflege unzulässig sind. Die vorhandenen festgesetzten großkrönigen Bäume im Knick sind als Überhälter zu erhalten und sollen nicht auf den Stock gesetzt werden.
4.2 Innerhalb des Schutzstreifens sind 10 Obstbäume eigener Wahl - Hochstamm mit einem Durchmesser von 14 - 16 cm - nach der in der Begründung aufgeführten Pflanzliste B zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
4.3 Im Zufahrtbereich zu den rückwärtigen Grundstücken sind an den festgesetzten Standorten insgesamt 4 Bäume eigener Wahl nach der in der Begründung aufgeführten Pflanzliste A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
5. Garagen und Carports (§12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Garagen und Carports nach § 12 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Grünflächen / Hausgärten und im festgesetzten Knickschutzstreifen östlich des MD-Gebietes unzulässig.
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind grundsätzlich außerhalb der Baugrenzen des MD-Gebietes und innerhalb der festgesetzten Grünflächen / Hausgärten zulässig.
An der östlichen Plangebietsgrenze zum Knick sind innerhalb des in einer Breite von 5,00 m festgesetzten Schutzbereiches keine Nebenanlagen zulässig.
6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden jeweils zu Gunsten der Eigentümer derjenigen rückwärtig anschließenden Grundstücke festgesetzt, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen und selbst nicht durch einen unmittelbaren Zugang zur öffentlichen Straße erschlossen sind.

Verfahren

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.04.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.06.2002 in der Norddeutschen Rundschau erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 01.07.2002 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.07.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 01.07.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes 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 23.07.2002 bis zum 22.08.2002 während folgender Zeiten Mo bis Fr von 8.00 - 12.00 Uhr, Di von 13.00 - 18.00 Uhr und Do von 14.00 - 16.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15.07.2002 in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekanntgemacht.
Mehlbek, den 05.1.06
Bürgermeister -
6. Der katastermäßige Bestand am 30.11.05 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
ltzehoe, den 30.11.05
-öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.09.2002 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Mehlbek, den 05.1.06
Bürgermeister -
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.09.2005 bis zum 27.09.2005 während folgender Zeiten Mo bis Fr von 8.00 - 12.00 Uhr, Di von 13.00 - 18.00 Uhr und Do von 14.00 - 16.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 01.09.2005 in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekanntgemacht.
Mehlbek, den 05.1.06
Bürgermeister -
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.11.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Mehlbek, den 05.1.06
Bürgermeister -
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Mehlbek, den 05.1.06
Bürgermeister -
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 am 09.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht 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 10.01.2006 in Kraft getreten.
Mehlbek, den 10.1.06
Bürgermeister -

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO), wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.11.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 - für das Gebiet östlich der Dorfstraße (K19), nördlich der ehemaligen Schule und südlich des Mühlenweges - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - erlassen.

Satzung der Gemeinde Mehlbek über den Bebauungsplan Nr. 4

für das Gebiet östlich der Dorfstraße (K19), nördlich der ehemaligen Schule und südlich des Mühlenweges