

SATZUNG DER GEMEINDE PEISSEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2

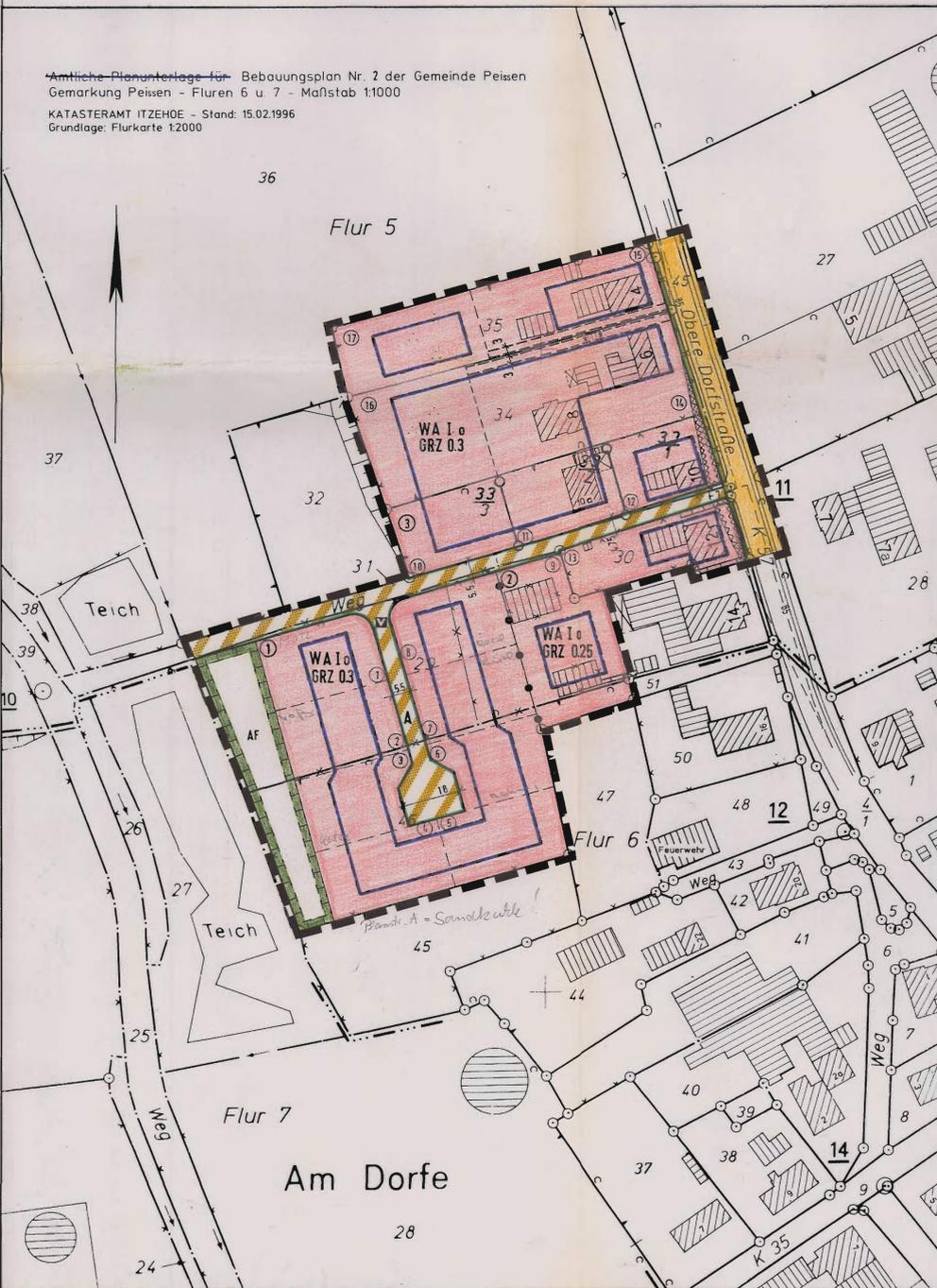
FÜR DEN BEREICH WESTLICH DER OBEREN DORFSTRASSE ZWISCHEN DEM SPIELPLATZ UND DEM FEUERWEHRHAUS

PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) und nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) in den jeweils derzeit geltenden Fassungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.09.1997... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für den Bereich westlich der oberen Dorfstraße zwischen dem Spielplatz und dem Feuerwehrhaus, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZVO 1990)

- I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)**
- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
 - 2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,25 Grundflächenzahl § 16,17 u. 19 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §§ 16,17 u. 18 BauNVO
 - 3. Bauweise, Baugrenze** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
 Baugrenze § 23 BauNVO
 - 6. Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsberuhigter Bereich
 - 13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB
 - 15. Sonstige Planzeichen**
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
- 29** Flurstücksnummern
 - x** entfallene Flurstücksgrenze
 - - -** In Aussicht genommener Zuschnitt der Grundstücke
 - A** Planstraße
 - △** Sichtdreieck
 - 10** Bemassung in m
 - ①** Baublöcke
 - ②** Grundstücksnummer
 - vorhandene Bebauung
 - künftig entfallende Bebauung

STRASSENPROFILE M 1:100

GEHWEG	FAHRBANN	GEHW. GRÜN.
2,5	6,0	1,15 -1,35
11,0		

OBERE DORFSTRASSE (K 57)

VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
5,5 (4,75)

PLANSTRASSE A, WEG

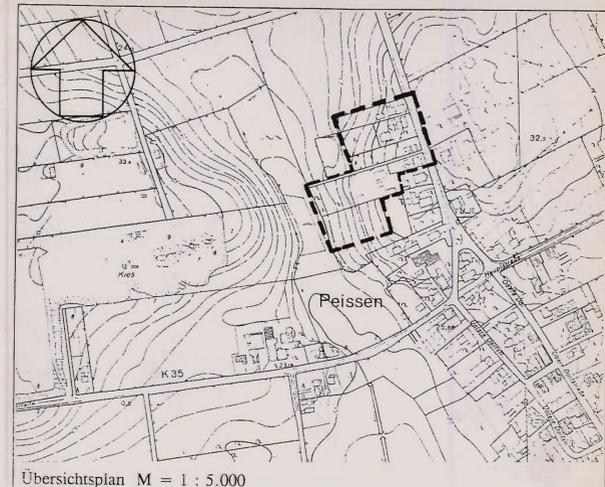
Text Teil B

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB)
 - 1.1 Allgemeine Wohngebiete - WA -**
Die ausnahmsweise ermöglichten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden in Punkt 4 und 5 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um: 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen.
 - 1.2** Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhausbebauungen
- 2. Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - 2.1** Die Höhen der Oberkanten der fertigen Erdgeschoßfußböden betragen **max. 0,40 m** über der mittleren Höhe der Grundstücke.
 - 2.2** Die **Traufhöhen** sind die Maße zwischen den Oberkanten der fertigen Erdgeschoßfußböden und den Schnittpunkten zwischen den Außenwandflächen und den Oberkanten der Dacheindeckungen. Die Traufhöhen betragen grundsätzlich maximal **3,50 m**.
 - 2.3** Die **Firsthöhen** sind die Maße zwischen der Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens und der äußeren Firsteindeckung, sie betragen maximal **9,00 m**.
- 3. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 92 LBO)
 - 3.1 Dachformen**
Dächer sind einer **Neigung** von mindestens **35 °** bis höchstens **48 °** auszubilden. Die Dacheindeckung ist herzustellen aus massiven Pfannen. Die Dachformen von **Carports, Garagen und Nebenanlagen** können hiervon abweichend ausgeführt werden.
 - 3.2 Außenwände**
sind herzustellen als **ungeputzte Mauerwerksfassade**. Teilflächen können aus anderen Materialien ausgeführt werden. Der Anteil der **Mauerwerksflächen** in der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen muß mindestens **50 %** betragen. Fensteröffnungen werden als Teil der Wandfläche übermessen.
- 4. Stellplätze, Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
Die erforderlichen **Stellplätze und Garagen** sind auf den Grundstücken selbst unterzubringen. **Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen** können auf den Grundstücken außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 5. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 5.1** Auf jedem Grundstück sind je angefangene 500 m² Grundstücksgröße 1 standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - 5.2** Die **Ausgleichsfläche (AF)** wird aus der Beweidung vollständig herausgenommen und als **"Feuchtwiesenbiotop"** angelegt und dauerhaft unterhalten.

Verfahren

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.09.1995.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.03.98 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.09.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 17.02.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.04.1997 bis zum 30.04.1997 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 24.03.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Peissen, den 11.11.97
W. H. Reese
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 04. Nov. 1997, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.
Itzehoe, den 10. Nov. 1997
KATASTERAMT ITZEHOE
eines der Katasterämter
Peissen, den 11.11.97
W. H. Reese
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.09.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Peissen, den 11.11.97
W. H. Reese
Bürgermeister

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.09.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 18.09.1997 gebilligt.
Peissen, den 11.11.97
W. H. Reese
Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landrats des Kreises Steinburg vom 09.03.98... Az. 614/100-03-V/16... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Peissen, den 09.03.98
W. H. Reese
Bürgermeister
- ~~Die Nebenbestimmungen wurden durch den sätzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrats des Kreises Steinburg vom... Az... bestätigt.~~
Peissen, den 09.03.98
W. H. Reese
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Peissen, den 09.03.98
W. H. Reese
Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan aus Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.03.98... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 22.03.98... in Kraft getreten.
Peissen, den 16.03.98
W. H. Reese
Bürgermeister



Satzung der Gemeinde Peissen über den Bebauungsplan Nr. 2

für den Bereich westlich der oberen Dorfstraße zwischen dem Spielplatz und dem Feuerwehrhaus

Planzeichnung Maßstab 1 : 1.000