

SATZUNG DER GEMEINDE MEHLBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3

FÜR DAS GEBIET "GRIESBORNER KOPPEL",
WESTLICH DER DORFSTRASSE UND SÜDÖSTLICH DES TONGRUBENWEGES

PLANZEICHNUNG TEIL A - M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), in der derzeit geltenden Fassung, und nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H., S. 321), in der derzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.04.1997 und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Steinburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Griesborner Koppel", westlich der Dorfstraße und südlich des Tongrubenweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990)

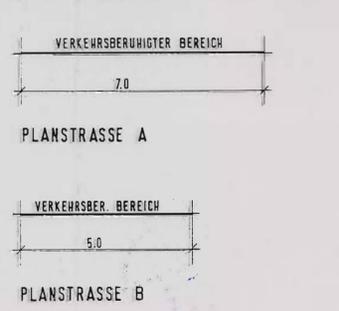
I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)

- | | |
|--|--------------------------|
| 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 0,3 Grundflächenzahl | §§ 16 u. 17 BauNVO |
| 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze | §§ 16 u. 17 BauNVO |
| 3. Bauweise, Baugrenzen | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | § 22 Abs. 2 BauNVO |
| Baugrenze | § 23 BauNVO |
| 6. Verkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| Straßenbegrenzungslinie | |
| VB Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| Verkehrsberuhigter Bereich | |
| 13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB |
| AN Anpflanzen von Bäumen | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| AW Anlegen einer kleinwüchsigen Heckenbepflanzung auf einem Wall, 2 m breit | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| EB Erhaltung von Bäumen | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| 15. Sonstige Planzeichen | |
| GF Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| GR Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | § 9 Abs. 7 BauGB |

- | | |
|---|------------------|
| II. Darstellung ohne Normcharakter | |
| 15/3 Flurstücksnummern | |
| Vorhanden Flurstücksgrenzen | |
| Künftig wegfallende Grenze | |
| In Aussicht genomener Zuschnitt der Grundstücke | |
| 2 Grundstücksnummer | |
| → 5.0 → Angabe in Meter | |
| A Straßenprofil | |
| III. Nachrichtliche Übernahme | § 9 Abs. 6 BauGB |
| W Erhaltung von Wallhecken (Knicks) | § 15 b LNatSchG |

- | | |
|-------------------------------|-------|
| IV. Straßenschnitte | |
| 1. Verkehrsberuhigter Bereich | 7,0 m |
| 2. Verkehrsberuhigter Bereich | 5,0 m |

STRASSENPROFILE M 1 : 100



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.

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
Die Dächer sind mit einer Neigung von mindestens 35° bis höchstens 48° auszubilden. Die Dacheindeckung ist herzustellen aus massiven Platten oder asbestfreien Faserzementbaustoffen in profilierter Form bis zu einer Decklänge von maximal 1,00 m.

4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf den Grundstücken selbst unterzubringen. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig an allen den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksseiten.
3.11 Die Dachform der Nebenanlagen kann hiervon abweichend ausgeführt werden.
3.2 Außenwände sind herzustellen, entweder als:
3.21 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.
3.22 oder in Holzbaueise, in Form von massiven Balkenkonstruktionen, Schalungen und/oder flächigen Holzbauteilen. Die Holzoberflächen sind in einem naturnahen Farbton zu behandeln. Zulässig sind weiter gedeckte Farbton aus dem Bereich: grau, rot, braun und grün.

5. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

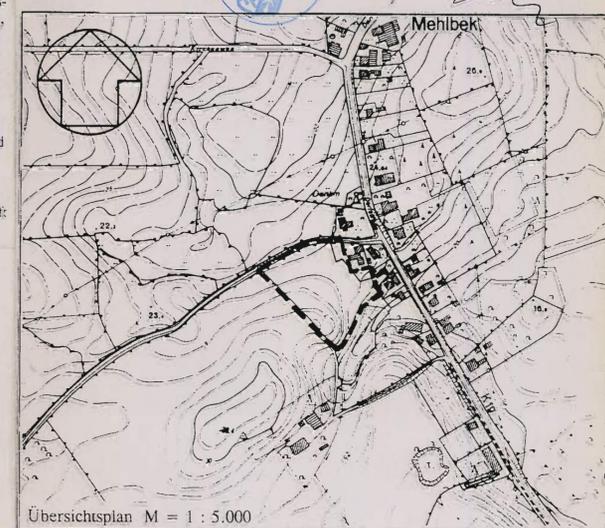
- 5.1 Der unvermeidlichen Eingriff in den gesetzlich geschützten Knick durch die Gebietserweiterung wird ersetzt durch eine Wall mit kleinwüchsiger heimischer Heckenbepflanzung zwischen den Baugrundstücken 11, 12, 13 und 14 mit einer Wallbreite von ca. 2 m auf einer Länge von ca. 100 m im Südosten des Plangebietes.
5.2 Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum werden außerhalb des Plangebietes durch Ausweisung von Ersatzflächen in der Gemeinde Mehlbek, Gemarkung Mehlbek in Flur 3, Flurstück 85/7 durch Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung als freiwilligen Ersatz für die im Plangebiet nach Abwägung aller Belange nicht durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen. Die Flächen werden im Plananschnitt als Anlage 2 der Begründung bezeichnet.
5.3 Auf jedem Privatgrundstück sind je angefangene 500 m² Grundstücksgröße 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm (alte Sorte) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
5.4 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind neben den im Plan festgesetzten Standorten insgesamt 8 heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.01.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 14.09.1996 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.09.96 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.06.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 08.10.1996 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 23.12.1996 bis zum 22.01.1997 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 13.12.1996 im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mehlbek, den 15. JUNI 1997
Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 15.05.97 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Izehoer, den 21.06.97
Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.04.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Mehlbek, den 04. JUNI 1997
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.04.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung gebilligt.
Mehlbek, den 04. JUNI 1997
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 23.06.1997 dem Landrat des Kreises Steinburg angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 29.09.1997 Az.: 614-6120-03-V.12-314 erklärt, daß die Verlegung von Rechtsvorschriften geltend macht.
Mehlbek, 26.03.1998
Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung 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 Richtigkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 30.03.98 in Kraft getreten.
Mehlbek, den 06.04.97
Bürgermeister



Gemeinde Mehlbek
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Griesborner Koppel", westlich der Dorfstraße und südöstlich des Tongrubenweges
Planzeichnung Maßstab 1 : 1.000