

Satzung der Gemeinde Mehlbek über den Bebauungsplan Nr. 5

für das Gebiet westlich des Feuerwehrhauses, Dorfstraße (K19), südlich der Spurbahn zum Gehöft Dorfstraße 17 und nordwestlich der ehemaligen Gaststätte Dorfstraße 13 - Gemarkung Mehlbek Flur 7

Planzeichnung Teil A

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 90)



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO), wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 - für das Gebiet westlich des Feuerwehrhauses, Dorfstraße (K19), südlich der Spurbahn zum Gehöft Dorfstraße 17 und nordwestlich der ehemaligen Gaststätte Dorfstraße 13 - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - sowie nach § 19 Absatz 1 BauGB die Satzung zur Teilung der Grundstücke - erlassen.

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990)

I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)

1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 16 u. 17 BauNVO
	GRZ 0.25	§ 16 BauNVO Abs. 1 Nr. 2
3.	Bauweise, Baugrenzen	
	Offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
6.	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Öffentliche Parkfläche	
	Verkehrsbenutzter Bereich	
7.	Flächen für die Abfallentsorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Müllsammelstelle	
8.	Hauptversorgungsleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Elektroleitung unterirdisch	
10.	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Wassermulde mit Grünstreifen	
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
	A3 Ausgleichsflächen mit Nummer	
	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Hecke nach Pflanzliste, 1,50 m breite ebenerdige Pflanzfläche mit vorgelagerter Wassersammel-Mulde, 2,00 m breit, innerhalb der festgesetzten WA-Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Knick mit Bepflanzung nach Pflanzliste, Wallfußbreite 3,40 m breit	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Hecke zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
15.	Sonstige Planzeichen	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
II.	Darstellungen ohne Normcharakter	
	Flurstücksnummern	
	Flurstücksgrenzen	
	Bebauung vorhanden	
	-11.63 vorhandene Geländehöhen über NN, z.B. 11.63 ü. NN	
	24.30 festgesetzte Höhen der Planstrasse - Bezugshöhen NN, z.B. 24.30 m ü. NN	
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung	
	Grundstücksnummer, z.B. Nr. 2	
	künftig fortfallende Grundstücksgrenzen und Gebäude	
	1.5 Maßangabe in Meter	
III.	Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Knick vorhanden	§ 15b LNatSchG
	Teich vorhanden	§ 15b LNatSchG

Text Teil B

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete - WA

Die im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Hierbei handelt es sich um:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- In jedem Wohngebäude sind maximal 1 Wohneinheit zulässig. Eine zweite Wohneinheit kann zugelassen werden, wenn diese der Hauptwohneinheit als Einliegerwohnung deutlich untergeordnet ist.
- Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Die Dächer sind so auszurichten, dass an der Ostseite zur Erschließungsstraße nur Traufen entstehen.
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - Die Sockelhöhe (= Erdgeschossfußbodenhöhe Fertigmäße) beträgt an der Ostseite zur Dorfstraße minimal 1,20m und maximal 1,60 m über der an das Grundstück angrenzenden Höhe der Erschließungsstraße. Die Höhenbezugspunkte sind im Planteil verzeichnet. Grundstück Nr. 1 bezieht sich auch auf diese Höhen.
 - Die Traufhöhe beträgt minimal 2,75 m und maximal 3,50 m, sie ist das Maß zwischen Oberkante der tatsächlichen Sockelhöhe und dem Schnittpunkt zwischen den Außenwandflächen und den Oberkanten der Dacheindeckungen.
 - Die Firsthöhe beträgt maximal 9,00 m bezogen auf die Oberkanten der tatsächlichen Sockelhöhen.
- Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 92 LBO)
 - Außenwände sind herzustellen

entweder als ungeputzte Mauerwerkfassade. Teilflächen können aus anderen Materialien ausgeführt werden. Der Anteil der Mauerwerkflächen in der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen muß mindestens 50 % betragen. Vom Mauerwerk umschlossene Wandöffnungen werden als Teil der Wandfläche übermessen.

Außenwände von Carports, Garagen und Nebenanlagen können hiervon abweichend ausgeführt werden.
 - Dächer

Dächer über Hauptgebäuden sind in einer Neigung von mindestens 25° bis maximal 45° auszubilden. Die Dacheindeckung ist herzustellen aus massiven Pfannen oder asbestfreien Faserzementstoffen in den Farben rot, braun bis anthrazit.

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.


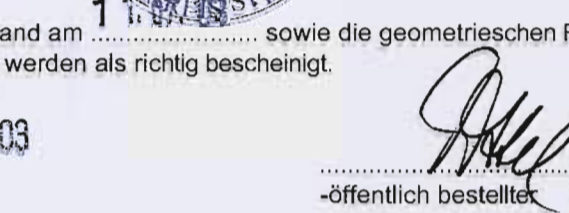
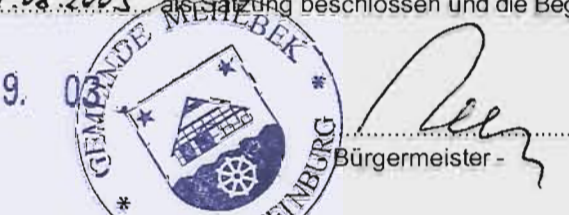


Dachformen von Carports, Garagen und Nebenanlagen können hiervon abweichend ausgeführt werden.
- Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Als Abschirmung zur freien Landschaft ist am westlichen Gebietsrand eine Hecke aus heimischen Sträuchern (Arten siehe Tabelle landschaftspflegerische Begleitplanung) Hei 125-150 cm 2xv, zweireihig mit 5 Sträuchern je Meter mit vorgelagerter Mulde anzupflanzen in einer Gesamtbreite von 3,50 m und dauerhaft zu unterhalten (Ausgleich A1).
 - Die Versickerungsmulde östlich der Erschließungsstraße und die umgebenden Grünflächen sind naturnah zu gestalten. (Ausgleich 2).
 - Auf einer Teilfläche von ca. 900 m² auf der Flur 7, Flurstück 12/8, der Gemarkung Mehlbek, südlich des Weihers ist eine Sukzessionsfläche als feuchte Grünlandbrache anzulegen und dauerhaft zu unterhalten - (Ausgleich A 3).
 - Auf einer Teilfläche von ca. 1.900 m² auf der Flur 7, Flurstück 12/8, der Gemarkung Mehlbek, südlich des Weihers ist eine Sukzessionsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten - (Ausgleich A 4).
 - Auf einer Teilfläche auf der Flur 7, Flurstück 12/8, der Gemarkung Mehlbek, südwestlich des Weihers ist ein ca. 83 m langer Knickwall in einer Wallfußbreite von ca. 3,50 m anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten - (Ausgleich A 5).
- Grundstücksgröße und Grundstücksteilungen (§ 19 Abs. 1 BauGB)

Die Grundstücksgröße beträgt mindestens 500 m².

Bei Grundstücksteilungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 ist die Teilung eines Grundstückes genehmigungspflichtig.
- Garagen und Carports (§12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Garagen und Carports nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den Grundstücken Nr. 1 und 2 zwischen dem jeweiligen Knick und der festgesetzten Baugrenze unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn ein Abstand vom Knickwall von mindestens 2,0 m eingehalten wird.

Verfahren

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.07.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 20.12.02 in der Norddeutschen Rundschau erfolgt.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 21.11.2002 durchgeführt.
 - Die Gemeindevertretung hat am 21.11.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.12.02 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.12.02 bis zum 30.01.03 während folgender Zeiten Mo, Di, Do und 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20.12.02 in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekanntgemacht.
- Mehlbek, den 04. 9. 03
-  Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 1.11.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Itzehoe, den 28. 08. 03
-  öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.03.03 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - 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 28.04.03 bis zum 28.05.03 während folgender Zeiten Mo, Di, Do und Fr von 8.00-12.00 Uhr, Di von 13.00 - 18.00 Uhr und Do von 14.00 - 16.00 Uhr erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 17.04.03 in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekanntgemacht.
- Mehlbek, den 04. 9. 03
-  Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiemit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
- Mehlbek, den 04. 9. 03
-  Bürgermeister
- 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 10.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verteilung 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 Erhöhen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitlin am 11.09.2003 in Kraft getreten.
- Mehlbek, den 12. 9. 03
-  Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Mehlbek über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet westlich des Feuerwehrhauses, Dorfstraße (K19), südlich der Spurbahn zum Gehöft Dorfstraße 17 und nordwestlich der ehemaligen Gaststätte Dorfstraße 13

Gemarkung Mehlbek Flur 7