

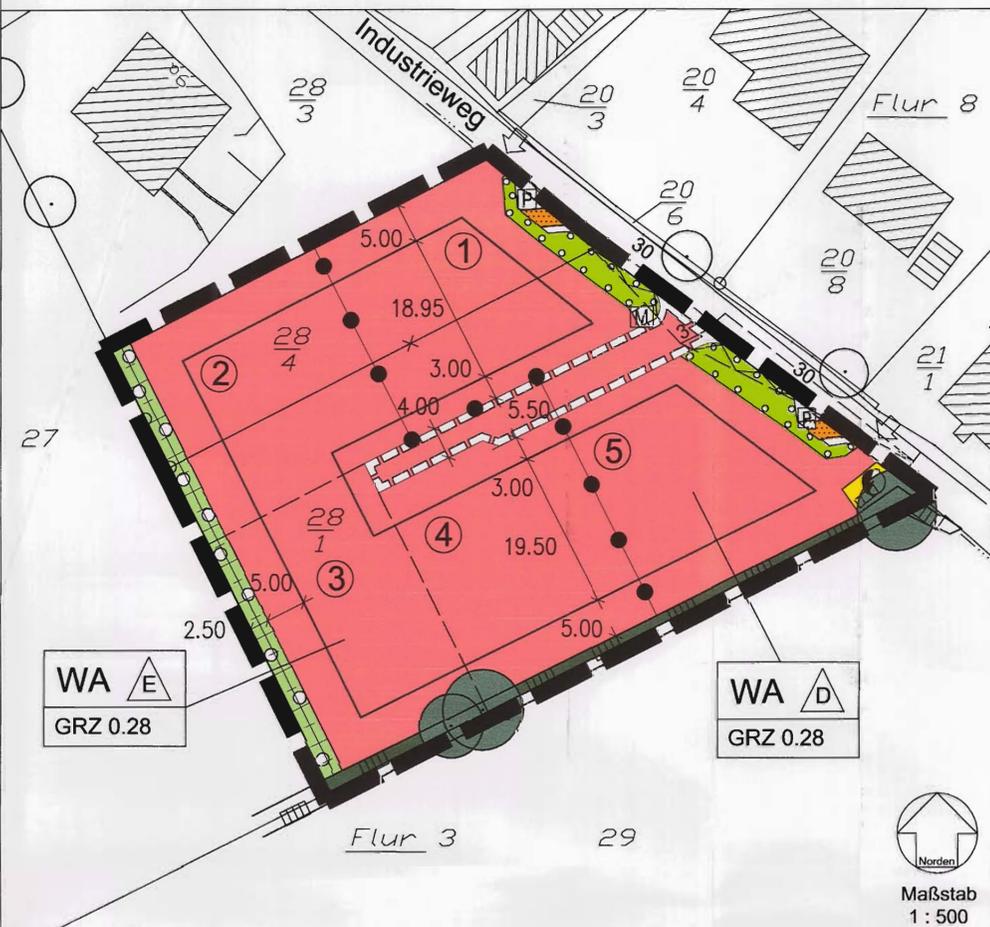
Satzung der Gemeinde Oldendorf über den Bebauungsplan Nr. 12

für das Gebiet der ehemaligen Brennschneiderei, süd-östlich des Grundstückes Industrieweg 9a

Planzeichnung Teil A

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 90)

Gemarkung Oldendorf
Flur 3



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 | § 16 u. 17 BauNVO |
| GRZ 0.28 | Grundflächenzahl, z.B. 0.28 | § 16 BauNVO Abs. 1 Nr. 2 |
| 3. | Bauweise, Baugrenzen | |
| | nur Einzelhäuser zulässig | § 22 BauNVO |
| | nur Doppelhäuser zulässig | § 22 BauNVO |
| | Baugrenze | § 23 BauNVO |
| 6. | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Öffentliche Parkfläche | |
| 7. | Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen | § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB |
| | Elektrizität | |
| | Müllsammelplatz | |
| 13. | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB |
| | Neuanlage eines bepflanzten Walles | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| | Bäume zu erhalten | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| 15. | Sonstige Planzeichen | |
| | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anliegergemeinschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| | Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind | § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | § 9 Abs. 7 BauGB |
| | Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes | § 16 Abs. 5 BauNVO |

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- | | |
|--|--|
| | Flurstücksnummern |
| | Grundstücksgrenzen |
| | in Aussicht genommene Grundstücksteilung |
| | Grundstücksnummer, z.B. Nr. 2 |
| | Sichtdreieck |
| | künftig fortfallende Grundstücksgrenzen |
| | Maßangabe in Meter |

III. Nachrichtliche Übernahmen

- | | | |
|--|---------------------------------|------------------|
| | Erhalten von Wallhecken - Knick | § 9 Abs. 6 BauGB |
| | Erhalten von Wallhecken - Knick | § 15b LNatSchG |

Text Teil B

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

Allgemeine Wohngebiete - WA -

- 1.1 Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden in den Punkten 3, 4 und 5 nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Hierbei handelt es sich um:
- Anlagen für die Verwaltung
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.
- 1.2 Auf den Grundstücken Nr. 1 und 5 sind in jedem Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Doppelhäuser gelten in diesem Sinn als 1 Gebäude. Die minimale Grundstücksgröße beträgt 700 m².
- 1.3 Bei den Grundstücken 2, 3 und 4 sind in jedem Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig. Eine zweite untergeordnete Wohneinheit kann zugelassen werden (Einliegerwohnung im Sinne des II. WohnungsbauG § 11 II. WoBauG). Die minimale Grundstücksgröße beträgt 700 m².

2. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die Höhen der Oberkanten der fertigen Erdgeschossfußböden betragen maximal 0,50 m über der von der Gemeinde festgestellten mittleren Höhe der erschließenden Straßenverkehrsfläche, die über die gesamte Breite an das Grundstück unmittelbar angrenzt.
- 2.2 Die festgesetzte maximale Traufhöhe beträgt 3,50 m gemessen von OK Erdgeschossfußboden bis Außenseite Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenseite der Außenwandfläche.
- 2.3 Die festgesetzte maximale Firsthöhe beträgt 9,00 m gemessen von OK Erdgeschossfußboden bis Außenseite der Dachhaut.

3. Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 92 LBO)

- 3.1 Dächer
- Dächer sind in einer Neigung von mindestens 30° bis maximal 48° auszubilden.
- Untergeordnete Dachaufbauten können abweichend von den Festsetzungen zur Dachform ausgeführt werden.
- Untergeordnete Dachaufbauten sind Teile von Dächern, die die Flächen des Hauptdaches überragen und
- in ihrem oberen Dachabschluß maximal 0,50 m an die lotrechten Firsthöhe des Hauptdaches herangeführt werden, und
 - in der Summe ihrer Gesamtbreite höchstens bis zu 60 % der jeweiligen Traufseite des Hauptdaches betragen, 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.

- 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. Vom Mauerwerk umschlossene Wandöffnungen werden als Teil der Wandfläche übermessen.

Außenwände 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 Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und deren Ersatzregelung

Der vorhandenen Knick an der südöstlichen Plangebietsgrenze ist auf der gesamten Länge dauerhaft zu unterhalten. Der Lebensraum der Knicks wird vor Veränderungen durch einen 2 m breiten Streifen vom Knickfuß geschützt, in dem jegliche Überbauung und Versiegelung sowie artfremde gärtnerische Nutzung und Pflege unzulässig sind.

Die vorhandenen großkronigen Bäume im Bereich des Knicks sind zu erhalten.

- 4.2 Festsetzungen von Maßnahmen auf privaten Grundstücken

Auf jedem Grundstück ist 1 standortgerechter Laubbaum als Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf den Grundstücken 1 und 5 am Industrieweg ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

- 4.3 Festsetzungen von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Nach Süd-Westen zur freien Landschaft ist ein Wall in einer Breite von 2,5 m und einer Höhe von 1,0 m aufzusetzen, der mit einheimischer Vegetation nach der in der Begründung aufgeführten Pflanzliste (Punkt 8.7.3) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist.

5. Grundstücksteilungen (§ 19 Abs. 1 BauGB)

Bei Grundstücksteilungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 ist die Teilung eines Grundstückes genehmigungspflichtig.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sowie Grundstückszufahrten und Stellplätze unzulässig. Einfriedigungen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn der Verkehrsflächen nicht überschreiten.

7. Auf der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anliegergemeinschaft sind an geeigneter Stelle 2 Stellplätze für Besucher (Stellplatzertafel) herzustellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verfahren

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.03.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 12.04.2000 in der Norddeutschen Rundschau erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 01.07.2003 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.08.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 20.05.2003 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 29.08.2003 bis zum 29.09.2003 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 21.08.2003 in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekannt gemacht.

Oldendorf, den 25. 8. 05

- Bürgermeister -

6. Der katastermäßige Bestand am 30.06.05 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den 30.06.05

- öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.12.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Oldendorf, den 25. 8. 05

- 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 26.05.2004 bis zum 25.06.2004 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 erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 14.05.2004 in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekannt gemacht.

Oldendorf, den 25. 8. 05

- Bürgermeister -

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 05.10.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Oldendorf, den 25. 8. 05

- Bürgermeister -

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Oldendorf, den 25. 8. 05

- Bürgermeister -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stellungnahme der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.08.2005 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 30.08.2005 in Kraft getreten.

Oldendorf, den 31. 8. 05

- Bürgermeister -

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO), wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.10.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 - für das Gebiet der ehemaligen Brennschneiderei, süd-östlich des Grundstückes Industrieweg 9a - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - sowie nach § 19 Absatz 1 BauGB die Satzung zur Teilung der Grundstücke - erlassen.

Satzung der Gemeinde Oldendorf über den Bebauungsplan Nr. 12

für das Gebiet der ehemaligen Brennschneiderei,
süd-östlich des Grundstückes Industrieweg 9a
M 1:500