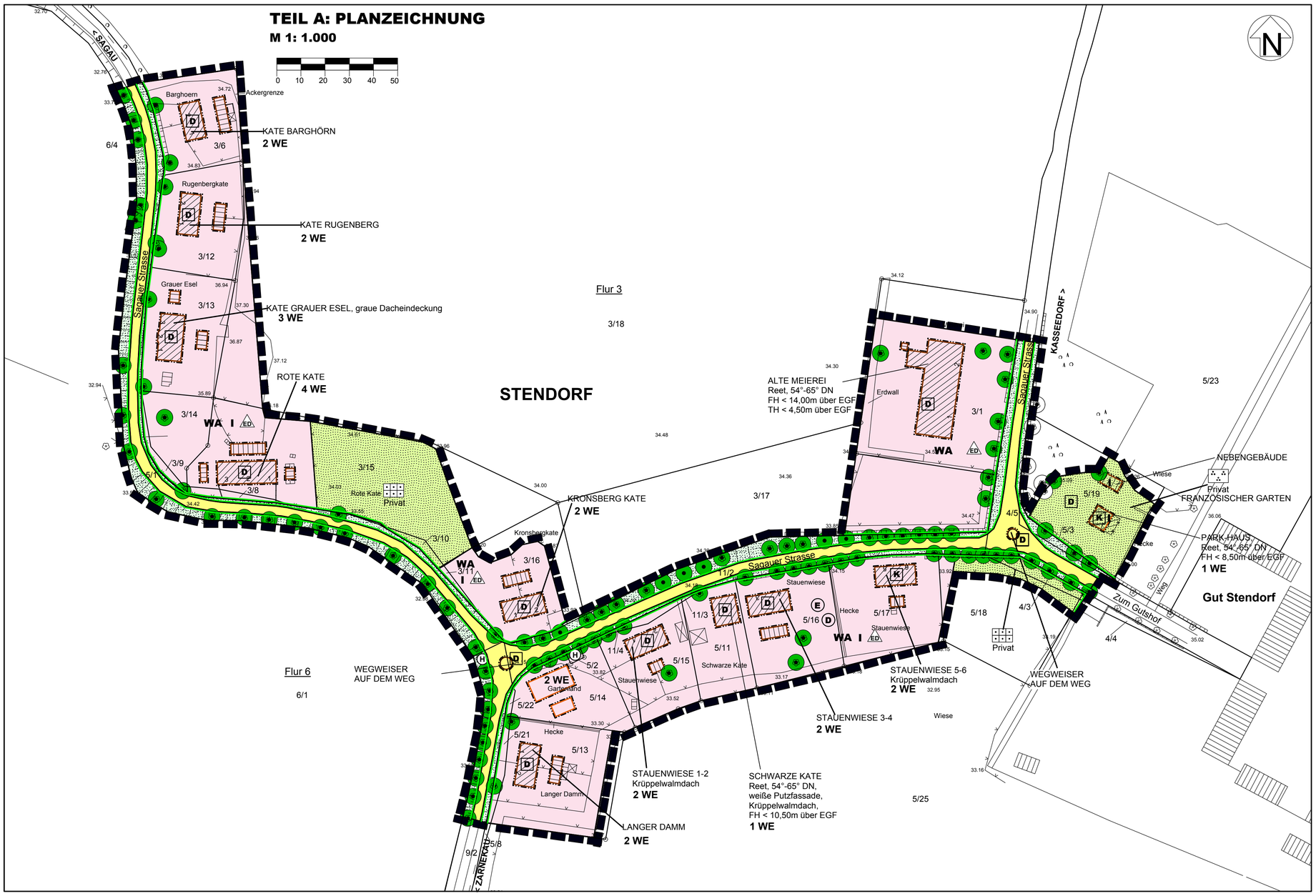
BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER GEMEINDE KASSEEDORF



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

		RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
2 WE	BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 16 BauNVO
I	MAX. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
	BAULINIE	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN	
	VERKEHRSGRÜN	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	PARKANLAGE	
	HAUSGARTEN	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ		§ 9 Abs. 1 Nr.20, 25 und 1a BauGB
E	UMGRENZUNG VON ERHALTUNGSBEREICHEN, WENN IM BEBAUUNGSPLAN BEZEICHNET	§ 172 Abs. 1 BauGB
D	UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN	§ 172 Abs. 1 BauGB
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
3/1	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
ROTE KATE	BEZEICHNUNG DES KULTURDENKMALES	
H	BUSHALTESTELLE	
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		§ 9 Abs.6 BauGB
D	KULTURDENKMAL	§ 5 Abs. 1 DSchG
K	EINFACHES KULTURDENKMAL	§ 1 Abs. 2 DSchG
BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNG		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO
54°- 65°	DACHNEIGUNG	

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO als Gebäude (§ 2 Abs. 2 LBO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

2.1 BESTIMMUNG DES MAßES DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO)
Die Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen entspricht den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien (Baukörperfestsetzungen).

2.2 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO i.V. mit § 84 LBO)
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,3 m über der mittleren Geländeoberfläche liegen.

3. ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND DER EIGENART VON GEBIETEN (ERHALTUNGSSATZUNG) (§ 172 BauGB)

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Gemeinde und der zuständigen Baugenehmigungsbehörde.

3.2 Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn:
1. die vorhandene bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Ortsgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist;
2. die städtebauliche Gestaltung des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

3.3 Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstückes verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Erhaltung des Gebäudes wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist, das Grundstück zu behalten oder in der bisherigen Art zu nutzen.

4. NACHRICHTLICHE MITTEILUNG

4.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt dem Umgebungsschutz der Kulturdenkmale.

4.2 Bauvorhaben im Umgebungsschutzbereich der eingetragenen Kulturdenkmale bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde nach § 7 Ab.1 Nr. 3 DSchG. Maßnahmen an eingetragenen Kulturdenkmalen bedürfen gem. § 7 Abs. 1 Nr. 1 DSchG der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

5. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

First- und Traufhöhen:
Sofern in der Planzeichnung keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind gelten folgende Vorgaben:
Die Firsthöhe der Hauptgebäude muss kleiner gleich 8,50 m über Erdgeschossfußboden und die der Nebengebäude kleiner gleich 5,50 m über Erdgeschossfußboden betragen.
Die Traufhöhen der Hauptgebäude müssen kleiner gleich 3,50 m über Erdgeschossfußboden und die der Nebengebäude kleiner gleich 2,50 m über Erdgeschossfußboden betragen.

Dächer:
Sofern in der Planzeichnung keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind gelten folgende Vorgaben:
Für die festgesetzten zusätzlichen Haupt- und Nebengebäude sind nur Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einem symmetrischen Neigungswinkel zulässig. Die Dachneigung der Hauptdachfläche muss zwischen 47° und 50° und die der Walmflächen zwischen 55° und 60° liegen.
Als Dachaufbauten sind nur Schleppgauben oder halbrunde Dachgauben zulässig. Die maximale Einzelbreite beträgt 3,00m. Die Schleppgaube der Roten Kate darf max. 3,50 m breit sein.
Die sichtbaren Bereiche der Gaubenseitenwände dürfen nicht breiter als 0,20 m sein.
Die Dacheindeckung ist aus roten Ziegelpfannen (S-Pfannen) vorzunehmen, sofern in der Planzeichnung keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind.
Schornsteinköpfe sind ausschließlich aus rotem Ziegel zulässig.
Schornsteinverkleidungen aus Plattenmaterialien oder Metall sind unzulässig.
Traufrinnen und Fallrohre müssen aus Zink sein.

Fassaden:
Fassaden sind aus rotem Ziegelmauerwerk mit heller Verfugung zu errichten, sofern in der Planzeichnung keine anderen Materialien festgesetzt sind.

Türen:
Es sind ausschließlich Haustüren aus Holz zulässig.

Fenstermaterialien:
Es sind ausschließlich Fenster aus Holz zulässig.
Blendrahmen: Dunkelgrün oder weiß
Flügel und Türblätter: weiß
Fensterläden: Rahmenfarbe dunkelgrün oder weiß, Füllung weiß
Fensterteilungen:
Sofern der Bestand nicht anders ist, sind alle Fenster mit mindestens 3 Horizontalteilungen auszuführen.
Scheibenformate:
Grauer Esel, Schwarze Kate und Alte Meierei: stehend
Sonstige Gebäude: liegend

Einfriedigungen:
Einfriedungen der Grundstücke zum Straßenraum sind nur als Feldsteinmauern (Trockenmauern) oder als Hecken und/ oder grünen oder weißen Stakettenzäunen zulässig. Hecken sind nur aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

Hof- und Stellplatzflächen:
Die Hof- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten sind nur in wassergebundener Ausführung zulässig. Stellplätze sind zwischen der straßenseitigen Bauflucht und der Verkehrsfläche unzulässig.
Als Pflastermaterial für Terrassen ist entweder rotes Ziegelpflaster oder Natursteinpflaster aus Granit zu verwenden.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kasseedorf durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 10 u. 172 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.07.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet westlich von Hof Stendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.09.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord" und im „Ostholsteiner Anzeiger" am 16.10.2013 .

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Aushang in der Zeit vom 21.10.2013 bis zum 28.10.2013 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 24.07.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bau- und Umweltausschusses hat am 29.10.2013 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 06.12.2013 bis zum 10.01.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord" und im „Ostholsteiner Anzeiger" am 27.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 26.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kasseedorf, den 16.07.2014 Siegel (Regina Voß)
-Bürgermeisterin-

7. Der katastermäßige Bestand am 08.07.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, den 15.07.2014 Siegel (Vogel)
-Öffentl. Best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.07.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.07.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Kasseedorf, den 16.07.2014 Siegel (Regina Voß)
-Bürgermeisterin-

10. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

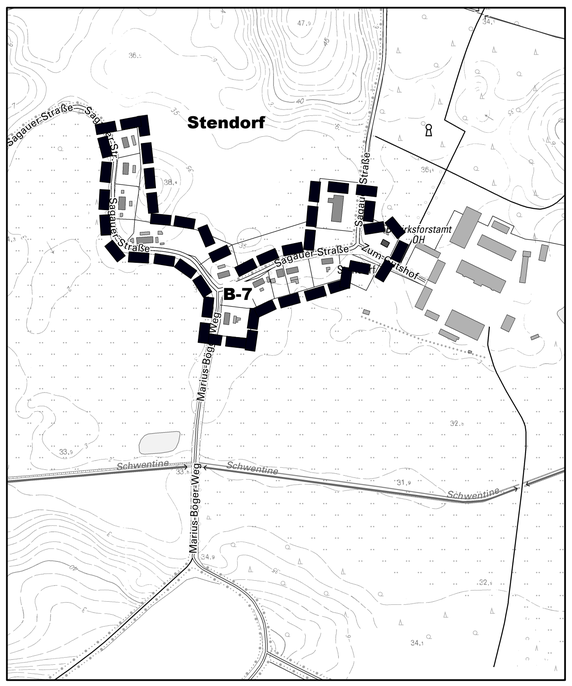
Kasseedorf, den 16.07.2014 Siegel (Regina Voß)
-Bürgermeisterin-

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 31.07.2014 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 01.08.2014 in Kraft getreten.

Kasseedorf, den 04.08.2014 Siegel (Regina Voß)
-Bürgermeisterin-

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

SATZUNG DER GEMEINDE KASSEEDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7

für das Gebiet westlich von Hof Stendorf

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 5.000
Stand: 03. Juli 2014