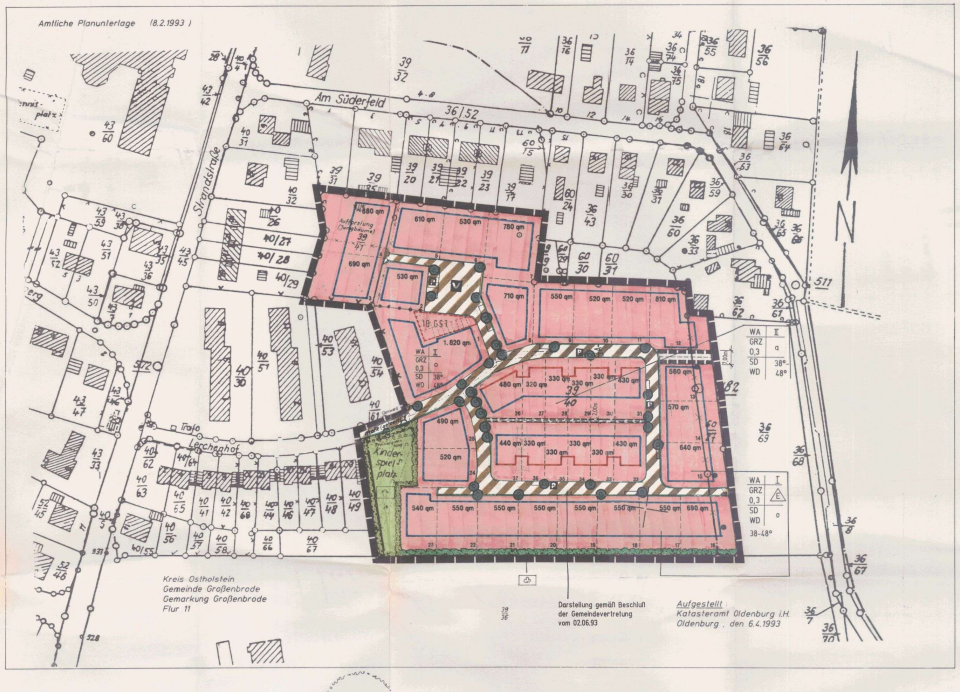
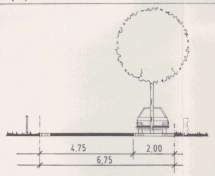
SATZUNG DER GEMEINDE GROSSENBRODE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER STRASSE AM SÜDERFELD UND DER LUFTWAFFE

TEIL - A - PLANZEICHNUNG : M. 1 : 1000



STRASSENPROFILE M. 1:100



zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Januar 1993 (BGBl. I S.50)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 (GVOBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.03.1993 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Ostholstein folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 für das Gebiet zwischen der Straße Am Süderfeld und der Luftwaffe, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 + 2 BauNVO
a	abweichende Bauweise (Kettenbauweise) sh. Teil B - Text unter Punkt 2.1	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 + 3 BauNVO
	Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	4. Flächen für den Verkehr	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Darstellung gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.06.93
	Straßenbegrenzungslinie	
P	öffentliche Parkfläche	
V	verkehrsberuhigter Bereich	
	5. Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünflächen	
	private Grünflächen	
	Kinderspielplatz	
	Abschirmungsgrün	
	6. Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauG
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
	7. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Mit Gehrecht zu belastende Flächen hier: Gartenentsorgungsweg zugunsten Anlieger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten Ver- und Entsorgungsträger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Abgrenzung unterschiedl. Nutzungen	§ 16 Abs. 5 BauNVO
SD/WD	Satteldach / Walmdach	
35°- 45°	Dachneigung	
	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB
GST	Gemeinschaftsstellplätze	
	8. Darstellung ohne Normcharakter	
	vorhandene Grundstücksgrenzen	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
500 qm	ungefähre Grundstücksgröße	
38/40	Grundstücksnummer	
	vorhandene Flurstücksbezeichnung	
	Sichtdreieck	
	künftig fortfallende Grundstücksgrenzen	
	künftig fortfallende Nutzungsänderungsgrenzen (Aufforstung-Garten)	
	künftig entfallende bauliche Anlagen	

TEIL - B - TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

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

1.1 Im Allgemeines Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 unter Nr. 2, 4 und 5 BauNVO genannten Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 (a) abweichende Bauweise (Kettenbauweise) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO (Der Wirtschaftsteil der Gebäude (Anbauten für Garagen, Wirtschaftsräume) ist jeweils an einer seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist das Wohngebäude an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Die Wirtschaftsteile zweier benachbarter Grundstücke sind aneinanderzubauen.

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

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtdreiecke) sind jegliche Anlagen sowie Anpflanzungen über 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen sind Straßenbäume. Innerhalb der Sichtflächen sind Stellplätze und Parkplätze unzulässig.

4.0 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

4.1 Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen, die gem. § 6 Abs. 8 LBO zulässig sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.2 Abstellräume sind nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude oder einer Garage zulässig. Abstellr. und Garage dürfen zusammen eine Grundfläche von 30 qm nicht überschreiten.

4.3 Lagerbehälter (z. B. für Öl und Gas) dürfen nur unterirdisch angelegt werden und innerhalb von Gebäuden untergebracht werden. (Gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.06.93)

5.0 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Aufschüttungen von mehr als 1,00 m oder Abgrabungen von mehr als 0,30 m sind nicht zulässig.

6.0 Flächen für Anpflanzungen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

6.1 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Anpflanzungen ist pro qm mind. ein Gehölz in zweimal verpflanzter Baumschulqualität sowie pro Symbol ein Einzelbaum, Pflanzhöhe 250 cm zu pflanzen. Es sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden, wie Eichen, Hainbuchen, Ebereschen, Feldahorn sowie Baumhasel, Kornelkirschen, Heckenkirschen und Wildrosen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

6.2 Zur Abschirmung ist an den südlichen Grenzen des Plangebietes sowie im Spielplatzbereich ein 3,00 m breiter Pflanzstreifen mit einer freiwachsenden (Hecke Endhöhe:1,80 bis 2,00 m) aus standortgerechten Gehölzen (Weißdorn, Liguster, Hainbuche, Ahorn) herzustellen.

6.3 Straßenbäume müssen auf eine lichte Durchfahrtshöhe von mind. 4,20 m zurückgeschnitten werden.

7.0 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens darf bis zu 0,50 m über der Geländeoberfläche bzw. Fahrbahn der Straße liegen.

8.0 Äußere Gestaltung (§ 82 Abs. 1 und 4 LBO)

8.1 Innerhalb eines Grundstückes ist die Gestaltung der baulichen Anlagen einheitlich durchzuführen. Nebenanlagen und Garagen sind in der äußeren Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

8.2 Gestaltung der Zufahrtsflächen für Stellplätze und Garagen gem. § 82 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Für die Befestigung der Zufahrtsflächen sind zulässig

a) Kieswassergebundene Flächen
b) Rasensteine
c) Fahrspurbefestigung mit innen liegenden Rasen- oder Kiesstreifen
d) wasserdurchlässiger Verbundstein

8.3 Gestaltung für Stellplätze gem. § 82 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Für die Befestigung der Stellplatzflächen sind Materialien zulässig, die eine Wasserdurchlässigkeit von mind. 20 % sicherstellen.

8.4 Als Wandmaterial sind Verblendmauerwerk (rot, braun, weiß), Holz oder geputzte Flächen zulässig.

9.0 Dachgestaltung (§ 82 Abs. 1 und 4 LBO)

9.1 Als Dachform für Garagen und Nebengebäude sind Satteldach und Flachdach (bekiest oder begrünt) zulässig.

9.2 Für die geneigten Dächer sind rote bis rotbraune Dachpfannen zu verwenden.

9.3 Flachdächer müssen mit einem waagerechten Ortgang versehen werden.

9.4 Drempel sind nur bis 0,60 m, gemessen von Fußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Gebäudeaußenwand und Dachhaut, statthaft.

9.5 Dachgauben und Loggien sind nur bis 4,00 m Länge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang entfernt sein.

10.0 Einfriedigungen (§ 82 Abs. 1 und 4 LBO)

10.1 Einfriedigungen zur Straße und im Bereich der Vorgärten sind nur mittels lebender Hecken von max. 0,80 m Höhe in Bezug auf die Fahrbahnoberkante zulässig.

10.2 Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind um 0,50 m von den Straßengrundstücken zurückzusetzen.

10.3 Die rückwärtigen Hausgärten können an den Grenzen mit Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m versehen werden.

11.0 Vorgärten

Die Vorgartenflächen sind als Rasenflächen mit lockerer Stauden- und Buschgruppenbepflanzungen zu gestalten. Einzelbäume als Hochstämme sind zulässig, sie dürfen jedoch das Wachstum der öffentlichen Straßenbäume nicht gefährden.

12.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das Gehrecht gilt für die Anlieger, die über die festgesetzten Flächen erschlossen werden, hier: Gartenentsorgungsweg



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung am 11.03.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln von 29.03.1993 bis zum 13.04.1993 erfolgt. Großenbrode, den 29.03.1993 (Bürgermeister)
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.03.1993 durchgeführt worden. Großenbrode, den 29.03.1993 (Bürgermeister)
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.03.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Großenbrode, den 29.03.1993 (Bürgermeister)
4. Die Gemeindevertretung hat am 02.06.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Großenbrode, den 29.03.1993 (Bürgermeister)
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.06.1993 bis zum 24.07.1993 während der Dienststunden 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 15.06.1993 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln bekanntgemacht worden. Großenbrode, den 29.03.1993 (Bürgermeister)
6. Der katastermäßige Bestand am 8.2.1993 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Oldenburg, den 9. April 1993 (Siegel des Katasteramtes) Ob.Reg.Verm.Rat
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.03.1993 geprüft. (Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.) Großenbrode, den 29.03.1993 (Bürgermeister)
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)und dem Text (Teil B), wurde am 29.03.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gleichzeitig gebilligt. Großenbrode, den 29.03.1993 (Bürgermeister)
9. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 30.03.1993 dem Landrat des Kreises Ostholstein angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 15.05.1993 Az: 61-1-17 B 22-692-sm-ru erklärt, daß
- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht oder:
- die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften bestätigt worden. Großenbrode, den 29.06.1993 (Bürgermeister)
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Großenbrode, den 29.06.1993 (Bürgermeister)
11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.06.1993 bis zum 16.07.93 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 16.07.1993 in Kraft getreten. Großenbrode, den 16.07.1993 (Bürgermeister)

Stand des Bauleitplanverfahrens: BEBAUUNGSPLAN NR. 22 DER GEMEINDE GROSSENBRODE

Vorentwurf / Beteiligungsverfahren gem. § 3 + 4 BauGB	Entwurf / öffentl. Auslegung	Planfassung für Anzeige

Dieser Plan ist Grundlage der Verfügung vom 11.05.93
Az.: 61-1-17 B22-692 Pla

Der Landrat des Kreises Ostholstein - Kreisplanungsamt - Im Auftrag

architekt jacobsen
Dipl.-Ing. Peter Jacobsen
Büro für Architektur und Stadtplanung
Hopfenmarkt 11 2440 Oldenburg