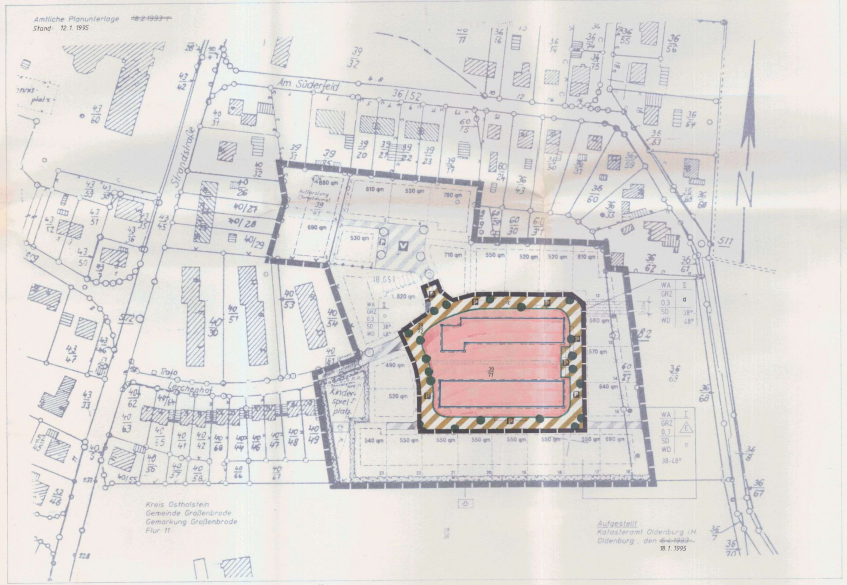
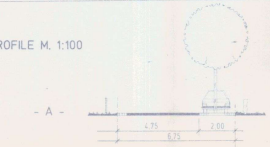
SATZUNG DER GEMEINDE GROSSENBRODE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22, 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

TEIL - A - PLANZEICHNUNG : M. 1 : 1000

Aufgrund des § 10, in Verbindung mit § 13 (1), des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBL. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Jan. 1993 (BGBL. I S. 50), sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Ostholstein folgende Satzung über die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



STRASSENPROFILE M. 1:100



Planzeichenerklärung

	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
1. Festsetzung		
	1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	§ 9 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	3. Bauweise	
	abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 + 3 BauNVO
	4. Flächen für den Verkehr	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Öffentliche Parkfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	5. Planung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB
	Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	6. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 22	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung	
	Mit Gehrecht zu belastende Flächen hier: Gartenentsorgungsweg zugunsten Anlieger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Satteldach / Walmdach	
	Dachneigung	

TEIL - B - TEXT

Textliche Festsetzungen für den Änderungsbereich

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 (§ 22 Abs. 4 BauGB)

2.1 (a) abweichend von der offenen Bauweise sind Hausgruppen über 50 m Länge zulässig.

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 (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen, die gem. § 6 Abs. 8 LBO in den Abstandsflächen zulässig sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, außer Stellplätze vor der Reihenhausanlage zur Straße. Innerhalb einer 5m-Zone beidseitig zum Gartenversorgungsweg dürfen Abstellschuppen bis zu einer Größe von 10 cbm errichtet werden.

4.2 Lagerbehälter dürfen nur unterirdisch angelegt und innerhalb von Gebäuden untergebracht werden.

5.0 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

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

6.0 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.

7.0 Äußere Gestaltung (§ 92 Abs. 1 und 4 LBO)

7.1 Innerhalb eines Grundstückes ist die Gestaltung der baulichen Anlagen einheitlich durchzuführen.

7.2 Gestaltung der Zufahrtsflächen für Stellplätze und Garagen gem. § 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Für die Befestigung der Zufahrtsflächen sind zulässig

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

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

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

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

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

8.3 Flachdächer müssen mit einem waagerechten Ortgang versehen werden.

8.4 Drempel sind nur bis 1,00 m, gemessen von Fußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Gebäudeaußenwand und Dachhaut, statthaft.

8.5 Dachgauben und Loggien sind nur bis 4,00 m Länge zulässig.

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

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

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

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

10.0 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.

11.0 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

| gegenüber dem Ursprungsplan geänderte Textpassagen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung am 05.10.1994.
Großenbrode, den 06.12.1994 Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am 05.10.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen.
Großenbrode, den 06.12.1994 Bürgermeister

3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Eigentümer betroffener Grundstücke, sind mit Schreiben vom 09.10.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Großenbrode, den 06.12.1994 Bürgermeister

4. Es wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.
Großenbrode, den 06.12.1994 Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.12.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Großenbrode, den ..... Bürgermeister

6. Der katasteramtliche Bestand am 12.1.1995 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.
Oldenburg, den 18.1.1995 Leiter des Katasteramtes
Reg. Verm. Dir

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.12.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Großenbrode, den 06.12.1994 Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB mit dem Landrat des Kreises Ostholstein angezeigt worden.
Dieser hat mit Verfügung vom ..... Az: ..... erklärt, daß
- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht oder
- die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.
Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.
Großenbrode, den ..... Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Großenbrode, den 06.12.1994 Bürgermeister

10. 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 14.01.1995 bis 10.02.95 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 10.02.1995 in Kraft getreten.
Großenbrode, den 10.02.1995 Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

Stand des Bauleitplanverfahrens: Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Großenbrode, 1. vereinfachte Änderung

Vorentwurf → Entwurf → Planfassung/ Satzungsbeschluß

Datum Planbearbeitung
21.09.1994
27.09.1994

architekt jacobsen