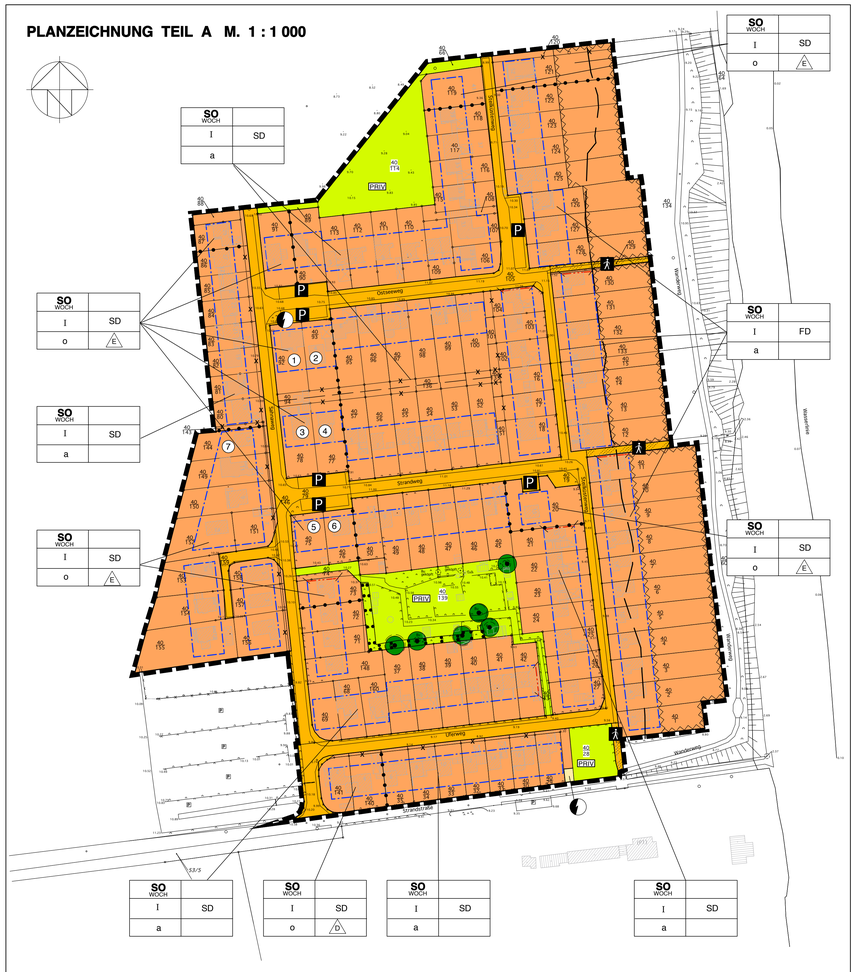
SATZUNG DER GEMEINDE NEUKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6, 7. ÄNDERUNG

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 1 000



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

SO WOCH — Sondergebiet, das der Erholung dient
hier : Wochenendhausgebiet § 10 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 (2) BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

o — offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
E — nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
D — nur Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
a — abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
Baulinie § 23 (2) BauNVO
Baugrenzen § 23 (3) BauNVO

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
hier: private Gartenflächen

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Private Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
P — Private Parkflächen
Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Private Fußwege

Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

Elektrizität

Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
PRIV — hier: private Garten- und Wiesenfläche

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäume und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB
Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Bauweisen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BAUGB

Nutzungsverbotsstreifen gem. § 78 (2) Landeswassergesetz S-H

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

bauliche Anlagen
Trennung Baulinie / Baugrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksgrenze, künftig fortfallend
Flurstücksgrenze, geplant
z.B. 40/4 — Flurstücksnummer
1 — Numerierung von Baugrundstücken

TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Die Wochenendhäuser können auch einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. (§ 10 (2) BauNVO)

1.2 Wochenendhäuser dürfen eine Grundfläche von 70 qm als Höchstmaß nicht überschreiten. (§ 10 (3) BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Offene Terrassen, die an die Hauptanlage angebaut sind, dürfen eine Grundfläche von 30 qm als Höchstmaß bei Baugrundstücken bis zu einer Größe von 500 qm und von 45 qm als Höchstmaß bei Baugrundstücken ab einer Größe von 500 qm nicht überschreiten. (§ 16 (6) BauNVO)

2.2 Die Grundfläche des Wochenendhauses nach Textziffer 1.2 und die Grundfläche der Terrasse nach Textziffer 2.1 dürfen insgesamt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 nicht überschreiten. (§ 17 (1und 2) BauNVO)

2.3 Die jeweils zulässige Grundfläche eines Wochenendhauses darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und offenen Garagen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen nach Textziffer 4.1 bis zu 65 v. H. überschritten werden. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung bis zu 80 v.H. zulässig, wenn die Zufahrt der Stellplätze, überdachten Stellplätze und offenen Garagen eine Länge von 6 m, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, überschreiten. (§ 19 (4) 3 BauNVO)

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB

3.1 Abweichend von der offenen Bauweise gilt für die festgesetzte abweichende Bauweise eine einseitige Grenzbebauung für Hauptgebäude. In Verbindung mit Nebengebäuden und offenen Garagen kann eine geschlossene Bauweise zugelassen werden, wenn bauordnungsrechtliche Regelungen nicht entgegenstehen.

3.2 In der privaten Grünfläche auf dem Flurstück 40/139 sind maximal 12 geschlossene oder offene Lauben mit einer Grundfläche von 6 qm je Laube als Höchstmaß zulässig.

4.0 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen § 9 (1) 2a BauGB

Auf den dargestellten Baugrundstücken 1 bis 7 darf die Tiefe der Abstandsfläche 2 m als Mindestmaß betragen, wenn bauordnungsrechtliche Regelungen nicht entgegenstehen. Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen.

5.0 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO und § 12 BauNVO

5.1 Nebenanlagen sind nur eingeschränkt zulässig (§ 14 (1) 3 BauNVO). Je Baugrundstück sind unter Berücksichtigung der Textziffer 2.2 nur folgende Nebenanlagen zulässig:

- Abstellschuppen mit einer Grundfläche von 9 qm als Höchstmaß
- Freisitze nebst Pergola, die nicht an die Hauptanlage angebaut sind, mit einer Grundfläche von 15 qm als Höchstmaß
- geschlossene oder offene Laube oder Gartenhaus mit einer Grundfläche von 10 qm als Höchstmaß
- Einrichtung für Abfallbehälter für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
- Einrichtungen zum Spielen für Kinder für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
- Sicht- und Windschutzwände mit einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 6,00 m als Höchstmaß
- Fahnenstange

5.2 Im Sondergebiet sind nur Stellplätze, überdachte Stellplätze und offene Garagen zulässig. (§ 12 (6) BauNVO) Als offene Garagen gelten Garagen, die unmittelbar ins Freie führende Öffnungen in einer Größe von mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände (hier: Umfassungswände i.S. einer geschlossenen Gargen) haben.

6.0 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 a und b BauGB

6.1 Vorhandene Baum- und Heckenpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Standortfremde und nicht heimische Gehölze sind nach Abgang durch heimische, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

6.2 Für anzupflanzende Bäume und Hecken sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

7.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO

7.1 Die Fassadenoberflächen der Hauptgebäude können mit rotem Sichtmauerwerk, in Putz mit hellem Farbanstrich und in Holz gestaltet werden. Glänzende oder grellfarbene Fassadenoberflächen sind für alle baulichen Anlagen nicht zulässig.

7.2 Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

7.3 Die Dachneigung bei Satteldächern von Hauptgebäuden darf höchstens 47° betragen. Drempel dürfen nicht höher als 0,30 m gestaltet werden.

7.4 Satteldächer sind mit Dachpfannen, Betonsteinen oder mit Schieferplatten in den Farbtönen rot, braun oder anthrazit zu gestalten.

7.5 Dachaufbauten müssen zu den Gebäudegiebelseiten einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Die Länge von Dachaufbauten darf je Dachflächenseite 4,00 m nicht überschreiten. Dachloggien und Dachterrassen sind nicht zulässig.

7.6 Solarmodule sind zulässig. Sie müssen parallel zur Dach- oder Fassadenfläche angebracht werden.

7.7 Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen und zur unbebauten Landschaft sind nur als Hecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder als Erd- und Feldsteinwälle (höchstens 0,80 m hoch) zu gestalten. Erdwälle sind gärtnerisch zu gestalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 05.10.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 12.05.2011 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde durch Aushang des Plankonzeptes vom 24.05.2011 bis 08.06.2011 durchgeführt.

3. Der Bauausschuss hat arn 26.07.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.08.2012 bis 17.09.2012 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können am 04.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 17.11.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Neukirchen, den 05.03.2013 Siegel

gez. i.V. Schmidtke
(Bürgermeister)

5. Der katastermäßige Bestand am 13.10.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i.H., den 28.02.2013

gez. Ruwoldt
(öffentl. bestell. Vermessungsing.)

6. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.12.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Neukirchen, den 05.03.2013 Siegel

gez. i.V. Schmidtke
(Bürgermeister)

7. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 18.12.2012 beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Neukirchen, den 05.03.2013 Siegel

gez. i.V. Schmidtke
(Bürgermeister)

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

Neukirchen, den 05.03.2013 Siegel

gez. i.V. Schmidtke
(Bürgermeister)

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 07.03.2013 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 ergebenen 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 08.03.2013 in Kraft getreten.

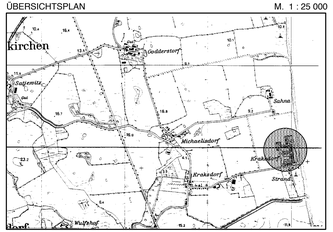
Neukirchen, den 08.03.2013 Siegel

gez. i.V. Schmidtke
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 22.07.2011(BGBl.I S. 1509) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.12.2012 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, 7. Änderung für das Gebiet: Kraksdorf / Sahna Strand, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25 000



SATZUNG DER GEMEINDE NEUKIRCHEN

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 6, 7. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET : KRAKSDORF / SAHNA STRAND

DEZEMBER 2012

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
BAUM EWERS DÖRNEN GMBH
OLDENBURG i. HOLSTEIN

Bearbeitet : T.Beims	Gezeichnet : S. Winkler	Projekt Nr. : 2112

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung