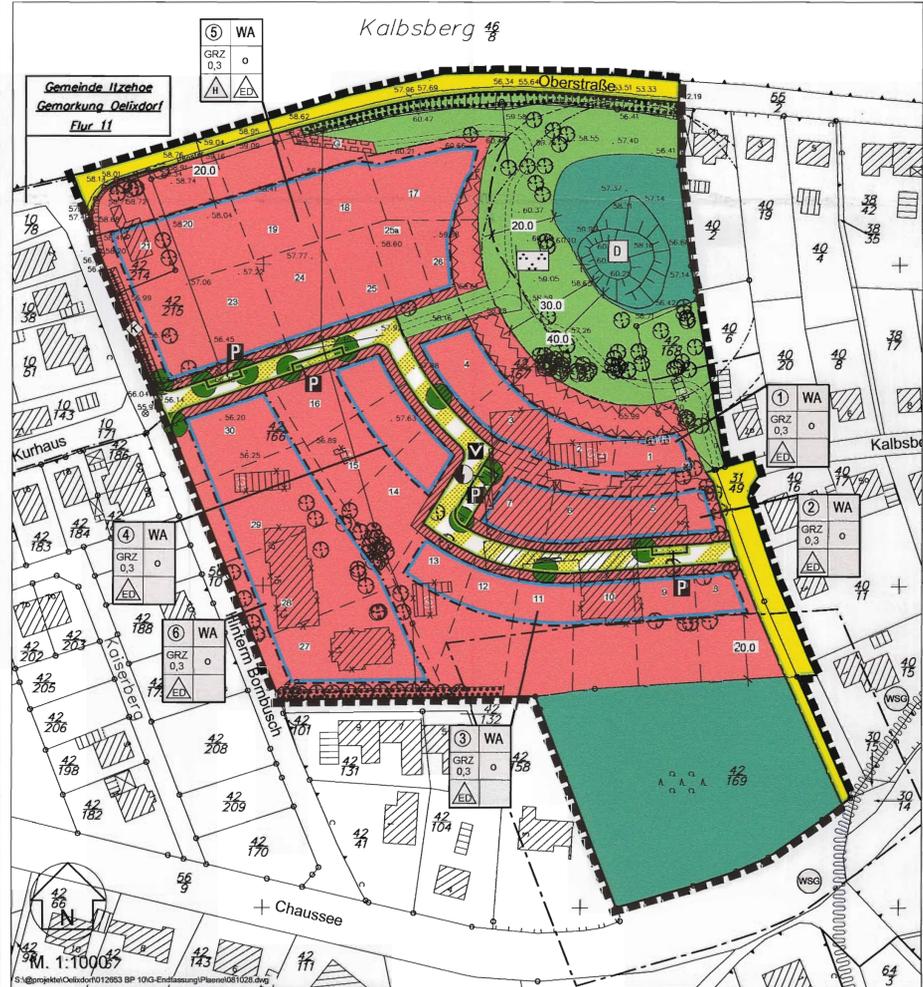


SATZUNG DER GEMEINDE OELIXDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10

FÜR DEN BEREICH SÜDLICH "OBERSTRASSE", ÖSTLICH "HINTERM BORNBUSCH", WESTLICH "KALBSBERG" UND NÖRDLICH DER "CHAUSSEE"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878) sowie die Bauabstandsverordnung (BauAV) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

PLANZEICHNERKLÄRUNG

| | |
|--|---|
| Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO |
| Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | GRZ 0,3 Grundflächenzahl |
| Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO | o Offene Bauweise - Baugrenze H Nur Hausgruppen zulässig ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB | ■ Straßenverkehrsflächen - Straßenbegrenzungslinie ■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: M Verkehrsberuhigter Bereich P Öffentliche Parkfläche |
| Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB | ☉ Trafostation |
| Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB | ■ Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: ■ Grünanlage |
| Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB | ■ Flächen für den Wald |

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

| | |
|--|--|
| ■ Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB | ● Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB |
| ■ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB | |

Sonstige Planzeichen

| | |
|--|--|
| ■ Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB | ■ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB |
| ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 10 § 9 Abs. 7 BauGB | ■ Vorgartenzone, s. text. Fests. 1.3 |

Nachrichtliche Übernahme

| | |
|--|---|
| ■ Knick gem. § 25 BauGB | ■ Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung § 5 und 6 DSchG |
| ■ Wasserschutzgebiet Zone III "Itzehoe-Tongruher" | ■ Waldschutzstreifen (Mindestabstand zum Wald - 20 m -) § 24 LWaldG |
| ■ Schutzabstand (Mindestabstand Hügelgrab - Grundstücksgröße 30 m) | ■ Schutzabstand (Mindestabstand Hügelgrab - Bebauung 40 m) |

Darstellungen ohne Normcharakter

| | |
|--|--|
| ■ Vorhandene Gebäude | ■ Zukünftig fortfallende Gebäude |
| ■ Flurstücksbezeichnung | ○ Vorhandene Flurstücksgrenze |
| ○ Geplante Flurstücksgrenzen | ■ Böschung |
| ■ Höhenpunkt mit Angabe der Höhe in Metern | ■ Geplante Grundstücksgröße mit Flächenangabe in Quadratmetern |
| ■ Baufeldnummer | ■ Bemessung in Metern |
| ■ Geplanter Fußweg | ■ Vorhandener Baum |
| ■ Baufeldnummer | |

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H., S. 47) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.10.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Oelixdorf für den Bereich südlich "Oberstraße", östlich "Hinterm Bornbusch", westlich "Kalbsberg" und nördlich der "Chaussee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL B: TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

- Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Anlagen für sportliche Zwecke
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

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

Auf den gekennzeichneten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind folgende Nebenanlagen unzulässig: Garagen, Carports, Gartenhäuser und Pavillonen.

1.3 Vorgartenzonen

In den festgesetzten Vorgartenzonen ist jegliche Errichtung baulicher Anlagen bzw. Nebenanlagen unzulässig (Ausnahme Einfriedungen und zulässige Zufahrten / Zuwegungen).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

- Für Pultdachhäuser sind folgende max. bauliche Höhenentwicklungen einzuhalten:
max. zulässige Wandhöhe max.: 10,00 m
max. zulässige Höhe Erdgeschoßrohfußboden: 0,50 m
- Für sonstige zulässige Dachformen sind folgende max. bauliche Höhenentwicklungen einzuhalten:
max. zulässige Wandhöhe WH max.: 5,00 m
max. zulässige Gebäudehöhe FH max.: 10,00 m
max. zulässige Höhe Erdgeschoßrohfußboden: 0,50 m
- Definition Wandhöhe (gem. Definition nach § 6 Abs. 4 LBO S-H)
Die Wandhöhe wird senkrecht zur Wand gemessen, von der Höhe der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhenlage der Oberkante des fertig gestellten Abschnitts der Erschließungsstraße, bezogen auf die Länge des einzelnen an die Erschließungsstraße oder den Wohnweg grenzenden Baugrundstückes.

2.3 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

3. Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Das Mindestmaß für die Größe der einzelnen privaten Wohngrundstücke muss bei einer Einzelhausbebauung 500 m², bei einer Doppelhausbebauung mind. 300 m² pro Doppelhaushälfte und bei einer Hausgruppen-/Reihenhausbebauung mind. 200 m² pro Reihenhaussscheibe betragen.

4. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Je Grundstück (Freistehendes Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaussscheibe) ist nur eine Zufahrt von maximal 3,50 m Breite zulässig.

GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des zentralen Grünzuges ist die Anlage eines Fuß- und Radweges in ungebundener Tragschichtbauweise mit wassergebundener Decke zulässig.

6. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Die vorhandene Gehölzfläche an der Oberstraße ist zu erhalten.
- Bei einer erforderlich werdenden Neu- und Ergänzungspflanzung in dem Bereich der am südwestlichen Plangebietesrand vorhandenen Baumreihe sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind 11 Straßenbäume zur stadträumlichen Gliederung des Straßenraums zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können aus Gründen der Grundstückserschließung geringfügig verschoben werden. Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 6 qm vorzusehen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

8. Gestaltung der baulichen Anlagen

8.1 Dachformen

Für die Hauptgebäude sind alle Dachformen außer Flachdach und flach geneigtem Dach (bis 8° Dachneigung) zulässig.

8.2 Dachneigungen

Pultdächer und versetzte Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig. Alle anderen zulässigen Dachformen sind mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Nur für Friesengiebel (Zwerchgiebel) ist eine Dachneigung bis 60° zulässig.

Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind entweder als Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 8° zulässig oder sind in gleicher Dachform und -neigung des Hauptgebäudes auszuführen.

8.3 Dachmaterialien

Zulässig sind Dachziegel und Dachsteine in roten, braunen und anthraziten Farbtoen. Für Dachneigungen bis 25° sind außerdem begrünte Dächer, hellgraue Metall- oder Kupferedeckungen zulässig. Solaranlagen sind allgemein zulässig.

8.4 Fassaden

Fassaden in Blockbohlenbauweise sind nicht zulässig.

8.5 Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern und Reihenhäusern

Innerhalb einer Reihenhaus- bzw. einer Doppelhausgruppe sind die baulichen Höhenentwicklungen, die Dachformen, Dachneigungen, Dachmaterialien und Dachfarben sowie Fassadenmaterialien und -farben einheitlich auszuführen.

8.6 Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen sowie von baulichen Nebenanlagen

Garagen sind aus dem gleichen Fassadenmaterial wie der Hauptbaukörper zu errichten. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind nur Konstruktionen aus Holz und/oder Metall zulässig.

9. Einfriedungen

Im Vorgarten sind Zäune nur als integrativer Bestandteil von Hecken zulässig. Hecken sind aus standortgerechten Laubholzarten zu pflanzen.

10. Gestaltung von Mülltonnenabstellplätzen

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen oder in Gebäudeteile (Garage, Carport, Wohngebäude etc.) einzubeziehen.

11. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind als nicht reflektierende, nicht blinkende und sich nicht bewegend Hinweisschilder bis zu 2 Stck. an der Stätte der Leistung in einer Größe bis zu je 50/100 cm zulässig. Die Werbeanlagen sind auf die Höhe der Fensterbrüstung des 1.OG zu begrenzen. Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

12. Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort über die belebte Bodenzone zu versickern. Diese Festsetzung schließt die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis nicht mit ein. Diese muss von jedem Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

13. Gestaltung von Zufahrten und Zuwegungen

Für Zufahrten und Zuwegungen auf privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich ökologisch wirksame wasserdurchlässige Materialien (wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Kies- / Spaltdecken, Schotterrasen o.ä.) zu verwenden.

HINWEISE

Stellplätze

Die zu den Haushalten gehörenden Kfz sind gemäß § 55 LBO bzw. dazugehöriger Stellplatzerlass auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

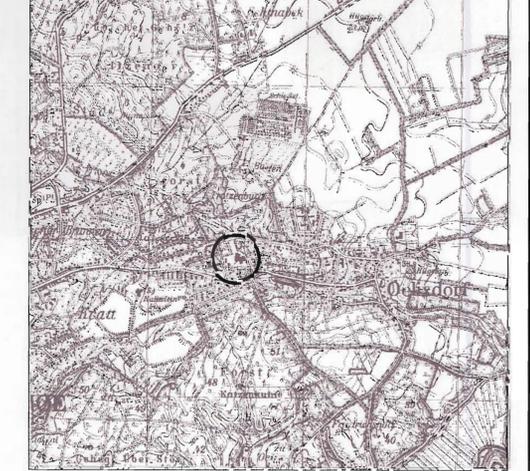
Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet, Zone III „Tonkuhle Itzehoe“. Die entsprechenden Auflagen sind zu beachten. (s. www.steinburg.de/dokumente/Wasserschutzgebiet_Itzehoe.pdf)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.04.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Norddeutschen Rundschau am 11.07.2008 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 13.03.2008 durchgeführt.
- 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 18.03.2008 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 28.04.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.07.2008 bis 05.09.2008 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 11.07.2008 in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 10.07.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert
Oelixdorf, den 04.11.08
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 03.11.08 sowie die geordneten Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Itzehoe, den 03.11.08
öffentl. bestell. Verwaltungsverwaltung
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.10.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.10.2008 zur Satzung beschlossen und die Begründung durch (entsprechenden) Beschluss gebilligt.
Oelixdorf, den 04.11.08
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt und ist bekannt zu machen.
Oelixdorf, den 04.11.08
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 10 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 23.07.2009 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 23.07.2009 in Kraft getreten.
Oelixdorf, den 23.07.2009
Breitenburg

ÜBERSICHTSKARTE



SATZUNG DER GEMEINDE OELIXDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10

FÜR DEN BEREICH SÜDLICH "OBERSTRASSE", ÖSTLICH "HINTERM BORNBUSCH", WESTLICH "KALBSBERG" UND NÖRDLICH DER "CHAUSSEE"

| | | |
|--------------------|-------------------------------|----------------------|
| MAßSTAB: 1:1000 | PROJEKTBEARBEITER: STEPANY | DATUM: 28.10.2008 |
|--------------------|-------------------------------|----------------------|

AC PLANERGRUPPE
JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY