

SATZUNG DER GEMEINDE OELIXDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8, "LOOFT'SCHE WIESE"
FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN CHAUSSEE - UNTERSTRASSE - HORSTSTRASSE

TEIL A : PLANZEICHNUNG



Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO)

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
WA	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
GR max. 150 m²	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
I	maximale Grundfläche = 150 m²	
WH max.	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) und (3) BauNVO, § 20 (1) BauNVO
2 WE	maximale Wandhöhe über NN	§ 16 (2) und (3) BauNVO
o	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
o	Bebauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22-23 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO
o	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 (1) und (3) BauNVO
→	Stellung der baulichen Anlagen, Hauptausrichtung der Gebäude	
→	VERKEHRSLÄCHEN	§ 9 (1) Nr. 11
→	Verkehrswegen besonderer Zweckbestimmung: Wohnweg	
→	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
→	Grünflächen	
→	öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Horstbachhang	
→	private Grünfläche Zweckbestimmung: Wohngarten am Hang	
→	WASSERFLÄCHEN	§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
→	"Horstbach"	
→	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
→	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, s. text. Festsetz. Pkt. 2.2	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
→	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	
→	Anpflanzen von Bäumen	
→	Anpflanzen von Sträuchern	
→	Erhaltung von Bäumen	
→	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 (1) Nr. 22 BauGB
→	Gemeinschaftsanlage "Spielanger"	
→	Zuordnung von Gemeinschaftsanlagen	
→	SONSTIGE PLANZEICHEN	
→	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 8	§ 9 (7) BauGB
→	Abgrenzung unterschiedlicher Baugebäude bzw. Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung	
→	DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
→	vorhandene bauliche Anlagen	
→	vorhandene Flurstücksgrenze	
→	Flurstücksbezeichnung	
→	Bemessung in m	
→	Böschung	

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO**
Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4(2) Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten i.S.d. § 4a (3) Nr. 2 - unzulässig.
 - 1.2 Mischgebiet § 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO**
In den festgesetzten Mischgebieten sind die nach § 6 (2) und (3) allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten i.S.d. § 4a (3) Nr. 2 - unzulässig.
 - 1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen § 12(6) BauNVO**
Stellplätze und Garagen sind nur zulässig innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.
 - 1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen § 14(1) BauNVO**
Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur zulässig innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.
 - 1.5 Maß der baulichen Nutzung - Ermittlung der Grundfläche § 19(4) BauNVO**
Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch diese Anlagen um bis zu 50% (max. 75 m²) überschritten werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1) Nr. 20 BauGB**
 - 2.1 Sicherung des natürlichen Geländereiefs**
Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen, Abgrabungen und sonstige Veränderungen des Geländereiefs nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von max. 1,0 m zulässig.
 - 2.2 Öffentliche Grünfläche "Horstbachhang"**
Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Horstbachhang" ist als Wiese- und Weidegrünland zu erhalten und zu pflegen.
Die sonstigen Flächen am Horstbach sind langfristig als Feuchtgrünland zu erhalten, der Horstbach selbst ist langfristig zu schützen und zu erhalten.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9(1) Nr. 25a BauGB**
 - 3.1 Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung "Spielanger"**
Innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung "Spielanger" ist eine Rasenfläche anzulegen und entsprechend der Festsetzungen der Planzeichnung mit hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen (s.a. Artenauswahlhilfe) zu bepflanzen, Oberflächenversiegelungen sind unzulässig.
 - 3.2 Fassadenbegrünung**
Mind. 30 % Flächenanteile von geschlossenen, nach Süden gewandten Wandaußenflächen sind mit Kletter- und/oder Schlingpflanzen zu begrünen.
Dies gilt auch für Nebenanlagen, Garagen und Carports mit Seitenwänden.
 - 3.3 Dachbegrünung**
Flachdächer oder flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zu 100% extensiv zu begrünen.

- Baugestalterische Festsetzungen § 9(4) BauGB i.V.m. § 92 LBO**
 - 4.1 Dächer**
Die Dacheindeckung hat mit roten oder rötlich-braunen Dachpfannen/Dachziegeln zu erfolgen.
Zulässig sind nur Satteldächer und Krüppelwäldächer mit max. 40° Dachneigung, wobei alle wesentlichen Dachflächen eines Gebäudes in einer einheitlichen Dachneigung herzustellen sind.
 - 4.2 Fassaden**
Als Fassadenmaterial ist ausschließlich rötlicher bis rotbrauner Klinker zu verwenden.
 - 4.3 Zulässige Oberflächenmaterialien für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Wohnweg" sowie für Stellplätze und Zufahrten**
Der "Wohnweg" sowie die Oberflächen der Stellplätze und Zufahrten sind mit mind. 20 %igem Fuganteil zu pflastern.
Alternativ sind auch wassergebundene Decke, Rasenpflaster, wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Rasengittersteine und Schotterterrassen zulässig.
- Hinweise, Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter**
- Oberbodensicherung**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden gem. DIN 18915 zu sichern.
- Brauchwassernutzung / Regenwassersicherung**
Das anfallende Oberflächenwasser soll als Brauchwasser und/oder zur Gartenbewässerung genutzt werden.
- Es soll in Zisternen von 2,0 m³ Speichervolumen gesammelt werden (Überlauf-sicherung durch Anschluß der Zisternen an die öffentliche Kanalisation).
- Bei geeigneten Bodenverhältnissen wird zusätzlich die Versickerung des Oberflächenwassers empfohlen.

- Definition "Außenwandhöhe" - Bezugs Ebene**
Die Bezugsebene für die festgesetzten max. "Außenwandhöhen" (max. Traufhöhen) über N.N. ist definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaubenkante.
- Bodenbeschaffenheit und Bauverhältnisse**
Die Grundwasser Oberfläche kann teilweise bis wenig unter Flur ansteigen.
Für Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets sollten daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden.
- Artenauswahlhilfe**
Auf den privaten Grundstücksflächen sollen folgende Gehölze Verwendung finden:
Hochstämme, Mindeststammumfang 14-16 cm, mind. 3x verpflanzt.
- | | |
|--------------|---------------------|
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Apfel | Malus communis |
| Birne | Pyrus communis |
| Kirsche | Prunus avium |
| Mispel | Mespilus germanica |
- Für die letztgenannten vier Obstgehölze gelten abweichend von den o.a. Pflanzqualitäten die Qualität: Stammumfang mind. 10-12 cm, mind. 2x verpflanzt.
- In der Gemeinschaftsanlage "Spielanger" und im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grün- und Weideland" sollen folgende Gehölze Verwendung finden: Hochstämme, Mindeststammumfang 16-18 cm, mind. 3x verpflanzt.
- | | |
|-------------------------|---------------------|
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Eingrifflicher Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Hasel | Corylus avellana |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Salweide | Salix caprea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Stieleiche | Quercus robur |

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung und der Gemeindevertretung vom 14.12.1993.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Norddeutschen Rundschau vom 01.02.1995 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1) Satz 1 BauGB ist am 21.02.1995 in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt worden.
Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist durch Abdruck in der Norddeutschen Rundschau am 02.02.1995 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 24.09.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB) bestimmt.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4(1) BauGB mit Schreiben vom 08.10.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden und wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.10.1997 bis zum 28.11.1997 während der Dienstzeiten öffentlich ausliegen.
Bekanntgemacht durch Veröffentlichung in der Norddeutschen Rundschau am 14.10.1997.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4(1) BauGB mit Schreiben vom 08.10.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden und wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.12.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 16.12.1998 den 2. Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der 2. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.02.1999 bis zum 22.02.1999 während der Dienstzeiten öffentlich ausliegen.
Bekanntgemacht durch Veröffentlichung in der Norddeutschen Rundschau am 27.01.1999.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken am 12.07.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.07.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.07.1999 gebilligt.
- Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

- Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 8. Juli 2000 öffentlich bekanntgemacht 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 Rechtswirkung des §4 Abs.3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 29. Juli 2000 in Kraft getreten.
- Der katastermäßige Bestand am 27.07.00 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

