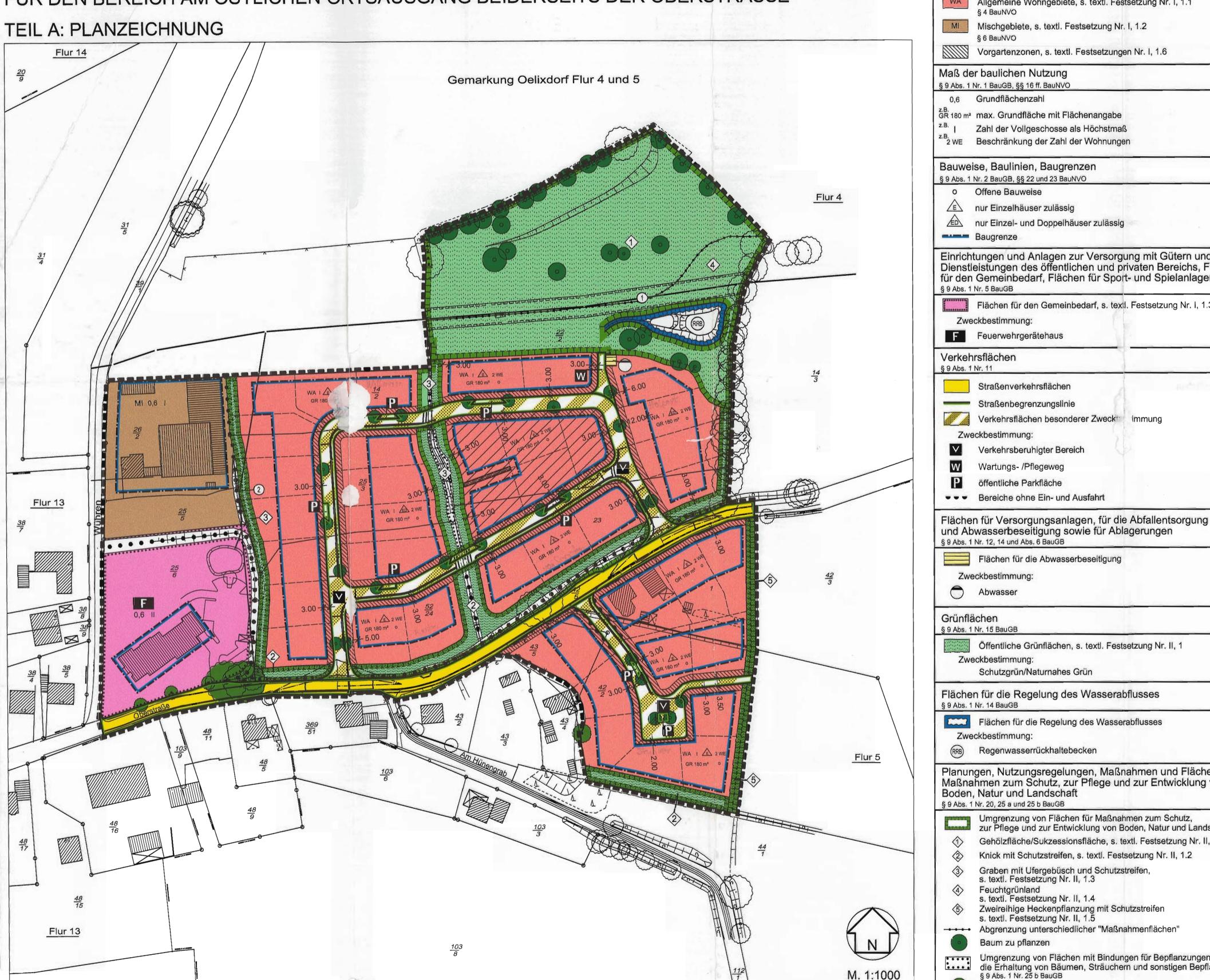
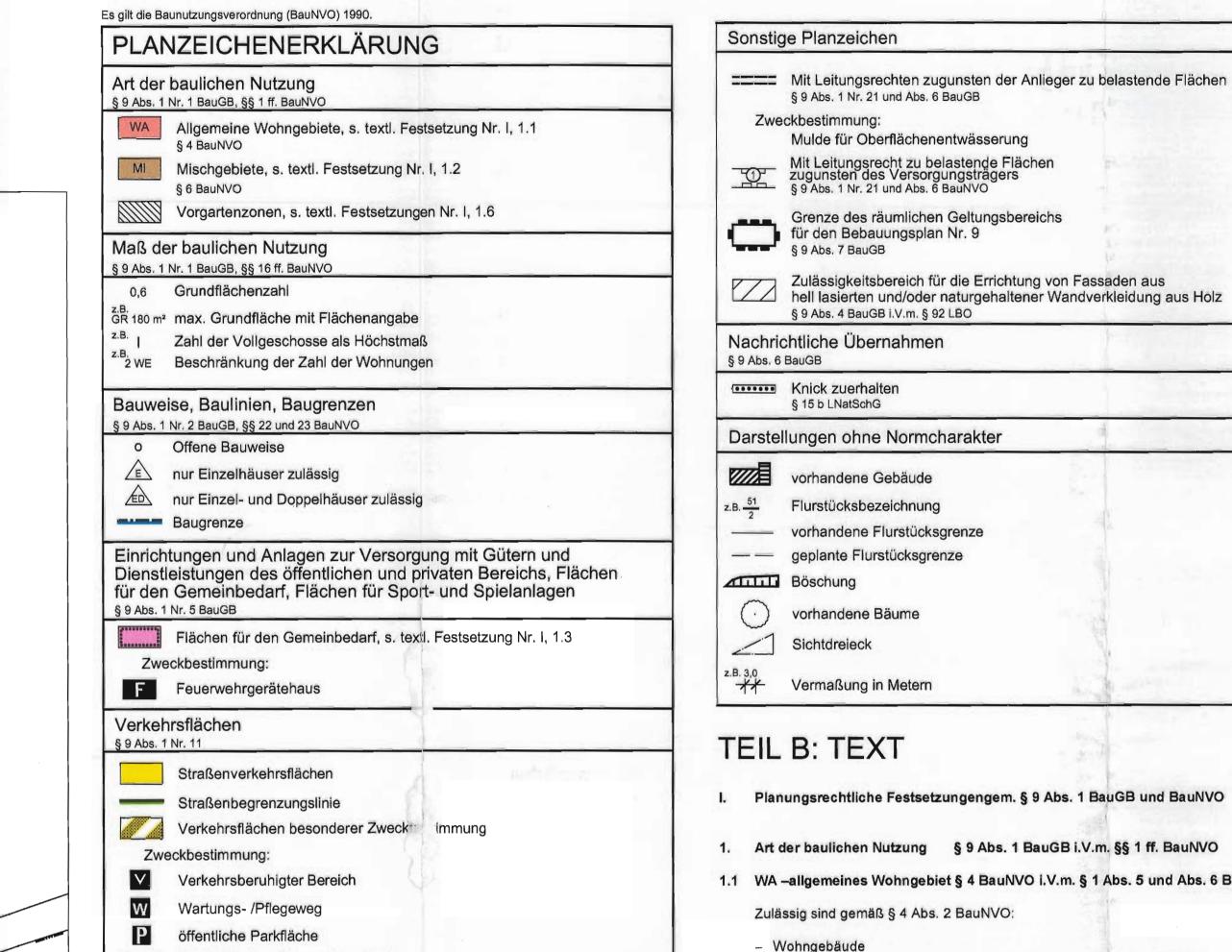
SATZUNG DER GEMEINDE OELIXDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "WRIETHEN" FÜR DEN BEREICH AM ÖSTLICHEN ORTSAUSGANG BEIDERSEITS DER OBERSTRASSE





Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO

hell lasierten und/oder naturgehaltener Wandverkleidung aus Holz

1.1 WA –allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Geschäfts- und Bürogebäude bzw. Geschäfts- und Büroräume

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Grundfläche bzw. 12 m³ umbauten Raum begrenzt.

sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

1.3 Fläche für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m.§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

1.4 Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Be-

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehrgeräte-

haus" ist die Einrichtung von zwei Trafostationen zur Versorgung des neuen Bauge-

Bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO (wie Gartenhäuser, Geräteschuppen,

Kellerersatzräume etc.) sind nur zulässig innerhalb der festgesetzten überbaubaren

Grundstücksflächen sowie in den nach LBO freizuhaltenden seitlichen Abstandsflächen. Dies gilt auch für Wintergartenanbauten, soweit diese als bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO einzustufen sind. Die Größe dieser Anlagen ist auf 5 m²

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO:

die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Betriebe des Beherbergungsgewerbes Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO:

Anlagen für sportliche Zwecke Gartenbaubetriebe

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Wohngebäude bzw. Wohnungen

Gartenbaubetriebe

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauNVC

für den Bebauungsplan Nr. 9

arstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenze

— geplante Flurstücksgrenze

vorhandene Bäume

§ 15 b LNatSchG

Öffentliche Grünflächen, s. textl. Festsetzung Nr. II, 1

1.2 MI - Mischgebiet § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO Schutzgrün/Naturnahes Grün Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für die Abwasserbeseitigung

RRB) Regenwasserrückhaltebecken

■ ■ ■ Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Zweckbestimmung:

Abwasser

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Gehölzfläche/Sukzessionsfläche, s. textl. Festsetzung Nr. II, 1.1

Knick mit Schutzstreifen, s. textl. Festsetzung Nr. II, 1.2 Graben mit Ufergebüsch und Schutzstreifen,

s. textl. Festsetzung Nr. II, 1.3 s. textl. Festsetzung Nr. II, 1.4

Zweireihige Heckenpflanzung mit Schutzstreifen s. textl. Festsetzung Nr. II, 1.5 Abgrenzung unterschiedlicher "Maßnahmenflächen"

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen Mulde für Oberflächenentwässerung

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur zulässig in den festgesetzten überbauba ren Grundstücksflächen bzw. in den durch § 6 LBO freizuhaltenden seitlichen Ab-

§ 14 Abs. 1 BauNVO 1.6 Vorgartenzonen In den festgesetzten Vorgartenzonen ist jegliche Errichtung baulicher Anlagen bzw Nebenanlagen unzulässig (Ausnahme zulässige Einfriedungen und zulässige Zufahr-

Zulässigkeit von Stellplätzen.

Garagen und Carports

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB .7 Mindestgrundstücksgrößen Zulässigkeitsbereich für die Errichtung von Fassaden aus

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO 1.1 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

> Im Bereich der festgesetzten Eingeschossigkeit sind folgende max. bauliche Höhenentwicklungen einzuhalten:

§ 12 Abs. 6 BauNVO

- max. zulässige Wandhöhe WH max.: 4,50 m - max, zulässige Firsthöhe FH max.: 10,50 m - max. zulässige Höhe Erdgeschoßrohfußboden: 0,70 m

bzw. Wohnwegs, bezogen auf das einzelne Baugrundstü

Definition Wandhöhe:

Die Wandhöhe wird senkrecht zur Wand gemessen, von der Höhe der Oberkante de angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

Das Mindestmaß für die Größe der einzelnen privaten Wohngrundstücke muß 500 m²

2.2 Höhenbezugspunkt Höhenbezugspunkt ist jeweils die Oberkante der fertigge n Erschließungsstraße

2.3 Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19 4 . . 4 BauNVO Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grun (GR) bzw. Grundflä-

chenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Gar stellplätzen und überdachten Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch C chen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschlichen.

§ 19 Abs. 1 BauGB Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Wriethen" ist die Teilung eines Grundstücks genehmigungspflichtig.

Grünordnerische Festsetzungen auf Grundlage des Grünordnungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs.4 LNatSchG

1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.1 Gehölzfläche/Sukzessionsfläche

Die mit der Ziffer 1 gekennzeichnete naturnahe Gehölzfläche/Sukzessionsfläche lst zu ca. 1/4 als Gehölzfläche und zu ca. 3/4 als Wiesenbrache anzulegen.

Innerhalb dieser Fläche sind die sind die Gehölzgruppen als flächige, raumbildende Vegetationsbereiche herzustellen. Die Gehölzflächen sind entsprechend den Vorgaben des GOP anzupflanzen. Die Wiesenflächen sind aus der bestehenden Grünlandvegetation durch gelegentlichen Aushieb des Gehölzaufwuchses (alle 2-5 Jahre) zu einer arterireichen Wiesenbrache zu entwickeln. Die Baumreihe an der östlichen Plangebietsgrenze ist zu erhalten.

1.2 Knicks mit Schutzstreifen 2

Innerhalb der mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Flächen für Knicks sind Lücken von mehr als 50-100m im Baumbestand gem. GOP zu ergänzen. Die seitlichen Schutzstreifen sind in jeweils 5,00 m Breite als Wildstaudenflächen anzulegen, teilweise ist eine Entwässerungsmulde zu integrieren.

Für die ergänzenden Baumpflanzungen ist vorrangig die Stiel-Eiche sowie weitere Arten aus der Gehölzliste des GOP zu verwenden. Die seitlichen Schutzflächen sind mit einer Saatmischung entsprechend den Vorgaben des GOP einzusäen, zu pflegen und zu erhalten.

1.3 Graben mit Ufergebüsch und Schutzstreifen 3

Der vorhandene Graben mit Ufergebüsch ist zu erhalten und mit einem beidseitigen Streifen in jeweils 5,00 m Breite als Wildstaudenfläche zu entwickeln

1.4 Feuchtwiese 4

Die vorhandene Feuchtwiese ist zu erhalten und extensiv zu pflegen (1malige Mahd / Jahr ab September; Abräumen des Mähgutes).

1.5 Zweireihige Heckenpflanzung mit Schutzstreifen

Innerhalb der mit Ziffer 5 gekennzeichneten Fläche ist zu den privaten Grundstücksflächen hin in 2,00 m Breite eine zweireihige Heckenpflanzung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zu der landwirtschaftlichen Fläche hin ist ein 2,00 m breiter Schutz-/Pflegestreifen in leicht ausgemuldeter Form herzustellen und entsprechend s. text. Festsetzung II.1,2 anzusäen und zu pflegen.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb von Straßenverkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Straßenbäume zur stadträumlichen Gliederung des Straßenraums zu pflanzen. Die in der Planfassung festgesetzten Standorte der Straßenbäume können in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke geringfügig verändert werden. Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von mind. 6 gm vorzusehen.

Eine Artenauswahlliste für geeignete Bäume ist dem GOP zu entnehmen.

2.2. innerhalb privater Grundstücksflächen

2.2.1 Bäume auf privaten Grundstücksflächen

Je Grundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Solitärbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eingegangene Pflanzen sind zu

Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen mit Nadelgehölzen darf nicht mehr als 30% des Gesamtanteils an Gehölzen auf dem Grundstück betragen.

Eine Artenauswahlliste für geeignete Bäume ist dem GOP zu entnehmen.

2.2.2 Einfriedungen

Falls an den zu Straßenverkehrsflächen gelegenen Grundstücksgrenzen Einfriedungen hergestellt werden ,so sind bis auf die für die Erschließung erforderlichen Abschnitte (max. 5,5 m Breite je Grundstückszufahrt incl. Zuwegung) geschnittene Hecken anzulegen und zu erhalten. Die Hecken müssen dabei mind. 0,5 m Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einhalten und dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Falls an den zu öffentlichen Grünflächen gelegenen Grundstücksgrenzen Einfriedungen hergestellt werden , so sind geschnittene oder freiwachsende Hecken anzulegen und zu erhalten. Zäune sind nur als integrierter Bestandteil der Hecken zulässig.

Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

In den Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist das von Dachflächen und Terrassen anfallende Niederschlagswasser zu leiten und zurückzuhalten bzw. zu versickern. Das Regenwasserrückhaltebecken ist naturnah mit flachen Böschungen herzustellen bzw. auszubauen. Die Uferbepflanzung ist durch Stauden für sumpfige Standorte vor-Die Röhrichtbepflanzung des Beckens ist jährlich zu mähen; das Mähgut ist abzufah-

Diese Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligun-

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO

Bei zwei aneinander gebauten Doppelhaushälften sind die bauliche Höhenentwicklung, die Dachneigung, Dachmaterialien und Dachfarbe sowie das Fassadenmaterial

Dachgestalt 2.1 Dachformen

Gestaltung der Doppelhäuser

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer sowie versetzte Pultdä-

2 Dachneigungen

Die zulässigen Dachneigungen ergeben sich aus den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, dürfen aber 30° Grad nicht unterschreiten und 45° Grad nicht über-

.3 Dachaufbauten

Die gesamte Breite aller Dachgauben darf pro Gebäude maximal die Hälfte der Gesamtdachbreite bzw. Gebäudebreite betragen. Die maximale Breite einer Dachgaube ist auf 3,0 m beschränkt. Der Abstand zwischen den Dachgauben muß mind, 1,00 m betragen. Der Abstand zu den giebelseitigen Außenwänden muß mind. 0,75 m betragen. Die Dachgauben müssen von der Traufkante, gemessen in der Dachschräge, einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten (Detailskizze).

2.4 Dachdeckungsmaterialien

Zulässig sind nur Ziegel oder Dachsteine in roter bis rotbrauner oder anthraziter. Fa be sowie Sonnenkollektoren und begrünte Dächer. Darüber hinaus zulässig sind verglaste Dachteile im baulichen Zusammenhang mit Wintergärten sowie Dachfenster mit einer max. Fläche von je 1,5 m².

2.5 Dachüberstände

Die Dachüberstände bei der Traufe dürfen, gemessen in der Dachschräge, maximal 0,80 m betragen. Die Dachüberstände am Ortgang dürfen ebenfalls max. 0,80 m

Materialien der Außenwände

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind nur Klinkerfassaden aus roten bis braunroten Mauerwerk zulässig. Darüber hinaus sind im zeichnerisch festgesetzten schraffierten "Zulässigkeitsbereich" ausnahmsweise die Errichtung von Fassaden aus hell lasierten oder natur gehaltenen Wandverkleidungen aus Holz zulässig.

Fenster und Verglasungen

Im gesamten Plangebiet sind Verglasungen aus verspiegelten oder farbig wirkenden

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Geländemodellierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen im Rahmen der Gartenund Freiflächengestaltung sind nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,5 m zulässig.

Gestaltung von Mülltonnenabstellplätzen

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

baulichen Nebenanlagen Garagen sind aus dem gleichen Fassadenmaterial wie der Hauptbaukörper zu errichten. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von Garagen nur flache oder flachgeneigte Dächer oder Satteldächer mit der Dacheindeckung wie der Hauptbaukörper zuläs-

Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind nur Konstruktionen aus Holz und/ Metall zulässig. Die Überdachungen sind mit flachen bzw. flachgeneigten Dä oder Satteldächern mit der Dacheindeckung wie der Hauptbaukörper zulässig.

Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen sowie von

Bei baulichen Nebenanlagen sind Klinkerfassaden aus roten bis braunroten Maue werk, helle Putzfassaden sowie Fassaden aus hell lasierten oder naturgehaltenen Wandverkleidungen aus Holz zulässig. Die Überdachungen sind mit flachen bzw. flachgeneigten Dächern oder Satteldächern mit der Dacheindeckung wie der Haupt-

Gestaltung von Zufahrten und Zuwegungen

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

IV. nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

1. Gesetzlich geschützte Biotope

§ 15b LNatSchG

Die bestehenden Knicks im Geltungsbereichs sind geschützte Biotope gem. § 1

§ 9 Abs. 6 BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung

vom 10. Januar 2000 (GVOBI. Schl.-H., S. 47) wird nach Beschlussfassung durch die

Gemeindevertretung vom 18.03.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9

"Wriethen" der Gemeinde Oelixdorf für den Bereich am östlichen Ortsausgang beiderseits

der Oberstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



dung durch Beschluss gebilligt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 18.03.2002 als Satzung beschlossen und die Begrün-

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen

der Träger öffentlicher Belange am 29.11.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geän

dert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und

dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.01.2002 bis

04.02.2002 während folgender Zeiten: Montag – Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Mittwochs von 14.00 Uhr – 18.00Uhr erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde be-

stimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht wer-

den können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen wäh-

rend der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend

gemacht werden können, am 18.12.2001 in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich

9. Der Landrat des Kreises Steinburg hat mit Bescheid vom 04.06.2002 Az.: 614-6120-03

I.8-364 diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und

10. Die Gemeindevertretung hat die Hinweise mit Beschluss vom 25.09,2002 erfüllt, die Hin-

weise sind beachtet.

Oelixdorf, den 28. NU

dem Text (Teil B), - mit Hinweisen - genehmigt.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 23.01.2001

3. Die Gemeindevertretung hat am 20.06.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 mit

. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem

Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.07.2001 bis 23.08.2001

während folgender Zeiten: Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Mittwoch

che Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist

von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden kön-

nen, am 10.07.2001 in der Norddeutschen Rundschau bekannt gemacht. Die von der

Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme

sowie die geometrischen Festlegungen der

von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentli

durch Abdruck in der Norddeutschen Rundschau am 10.01.2001.

Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

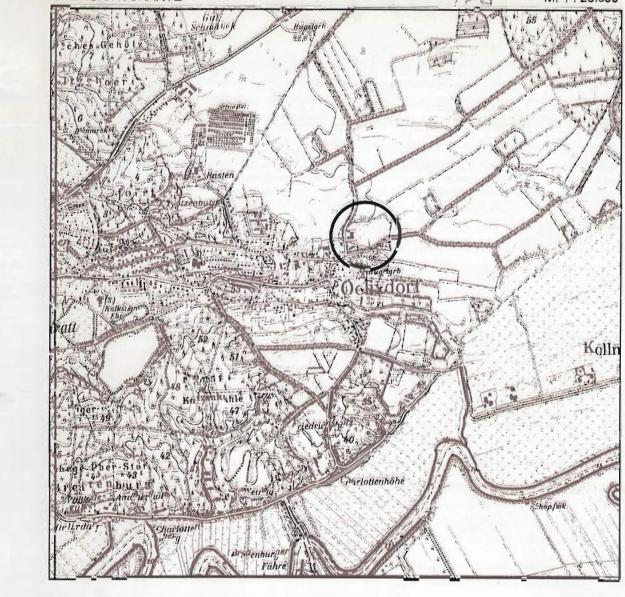
Itzehoe, den 0 8, 11, 02

13.11.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.



12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Pla auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden in der Norddeutschen Rundschau am 06.43.02 ortsüblich bekanntgemacht. 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 (7:42:2002 in Kraft getre-



ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "WRIETHEN" FÜR DEN BEREICH AM ÖSTLICHEN ORTSAUSGANG BEIDERSEITS DER OBERSTRASSE

SATZUNG DER GEMEINDE OELIXDORF

ARCHITEKTEN BDA + STADTPLANER SRL*BURG 7A • 25524 ITZEHOE • fon: 04821/682-80 • fax: 682-81 • e-mail: post@ac-planergruppe.de

SEPTEMBER 2002