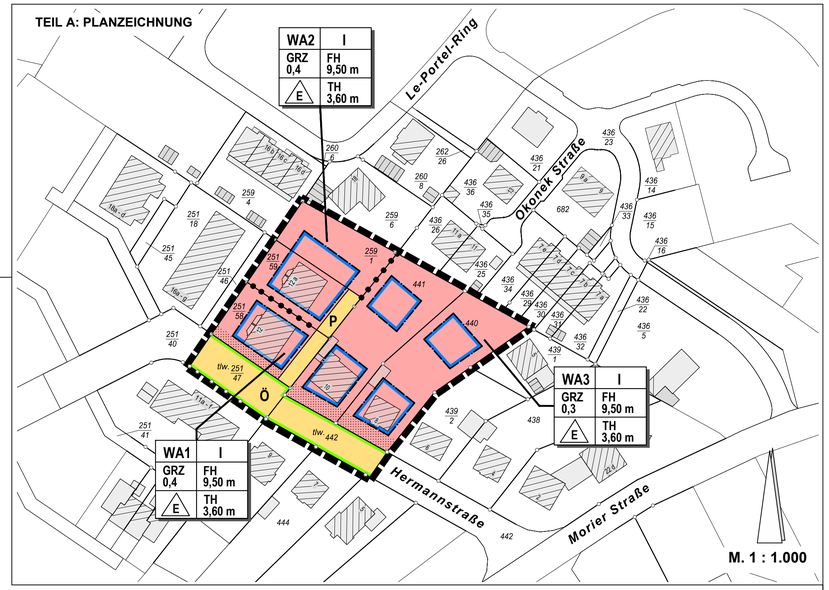
SATZUNG DER GEMEINDE STOCKELSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 79

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21 BauNVO)

GRZ 0,21 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
FH 9,50 m maximal zulässige Firsthöhe in Meter, Bezugspunkt siehe Teil B - Text - Ziffer 2.2
TH 3,60 m maximal zulässige Traufhöhe in Metern, Bezugspunkt siehe Teil B - Text - Ziffer 2.2

BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ö | P — Straßenverkehrsfläche - öffentlich / privat -

Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

von Bebauung freizuhaltende Fläche (Vorgartenzone); Bauverbot in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenze

251/59 Flurstücksnummer

TEIL B - TEXT

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1 Im WA-Gebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete genannten Ausnahmen Nr. 1., 3., 4. und 5. (Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude,
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

2.1 Bezugshöhe für die Bestimmung der Sockelhöhe, der festgesetzten maximalen Firsthöhe (höchster Punkt/höchste Kante der Dachhaut) und der maximalen Traufhöhe (Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut) ist die Fahrbahnoberkante der Mitte der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände sind die Sockelhöhe, die maximal zulässige Firsthöhe und die maximal zulässige Traufhöhe um das Maß des natürlichen Geländeabfalls bzw. -anstiegs, bezogen auf den Bezugspunkt, zu reduzieren bzw. zu ergänzen.

2.2 Ausgenommen von der festgesetzten maximalen Firsthöhe sind lediglich untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennen oder Blitzableiter.

2.3 Die Anzahl der Wohnungen wird begrenzt:

- in dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist in Wohngebäuden je angefangene 168 m² Grundstücksfläche [1] maximal eine Wohnung zulässig,
- in dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist in Wohngebäuden je angefangene 196 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig,
- in dem Allgemeinen Wohngebiet WA3 sind in Wohngebäuden maximal zwei Wohnungen zulässig.

3 private Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 In der privaten Verkehrsfläche sind Ver- und Entsorgungsleitungen für die Anlieger zulässig.

4 Garagen und Einstellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 10 BauGB)

4.1 Entlang der öffentlichen Straße/Verkehrsflächen sind Stellplätze, Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in dem gekennzeichneten, von der Bebauung freizuhaltenden Bereich (Vorgartenzone) nicht zulässig. Davon ausgenommen sind offene Einfriedungen, Zufahrten, Zuwegungen. Ebenfalls davon ausgenommen sind vorhandene o.g. Anlagen, die vor der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes bereits genehmigt waren bzw. nach geltendem Recht errichtet wurden.

5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25a und b BauGB)

5.1 Stellplätze mit ihren Zufahrten und Parkplätze innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (wie z.B. Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) zulässig.

II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H. vom 17.01.2011)

1 Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 30° bis 48°. Ausgenommen von den Festsetzungen sind schrägverglaste Dachflächen oder flächenmäßig untergeordnete Dachflächen, die von der hauptsächlich vorhandenen Neigung des Daches abweichen, sowie Sonnenkollektoren oder begrünte Dächer bis 25 m².

2 Als Dachformen der Hauptgebäude sind nur Satteldach, Krüppelwalmdach und Walmdach zulässig. Für Dacheindeckungen sind nur Dachpfannen in den Farben Rot, Braun und Anthrazit zulässig.

3 Die Gestaltung der Garagen ist der der Hauptgebäude anzupassen. Bei Carports und Garagen ist entweder eine Dachneigung von mind. 15° oder ein begrüntes Dach vorzusehen. Davon ausgenommen sind solche Anlagen, die bereits vor Rechtskraft dieses Bebauungsplans genehmigt waren bzw. nach geltendem Recht errichtet wurden.

4 Einfriedungen als bauliche Anlagen entlang der öffentlichen Verkehrswege sind in ihrer Höhe auf maximal 0,80 m zu begrenzen.

5 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig.

6 Sämtliche Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

IV HINWEISE

1 Fäll- und Rodungsarbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden.

2 Die der Planung zugrundeliegenden DIN- und sonstigen Vorschriften, auf die in den Festsetzungen dieses Bebauungsplans Bezug genommen wird, können im Bauamt der Gemeinde Stockelsdorf, Ahrensböker Str. 7, 23617 Stockelsdorf während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.

[1] Im WA1 und WA2 beinhaltet die Grundstücksfläche auch die Privatstraße auf dem jeweiligen Grundstück.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in den „Lübecker Nachrichten Bad Schwartauer/Stockelsdorfer Teil" am ..... Ergänzend dazu wurde der Text dieser amtlichen Bekanntmachung auch im Internet unter www.stockelsdorf.de -Bürgerservice-Bekanntmachungen- am ..... veröffentlicht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt.

3. 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 ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Umwelt, Bauen, Planung und öffentliche Sicherheit hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen: Montag, Dienstag und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr, Donnerstag von 8:00 Uhr bis 19:00 Uhr, Montag von 14:30 Uhr bis 16:30 Uhr. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in den "Lübecker Nachrichten, Bad Schwartau / Stockelsdorfer Teil" ortsüblich bekannt gemacht. Ergänzend dazu wurde der Text dieser amtlichen Bekanntmachung auch im Internet unter www.stockelsdorf.de -Bürgerservice- Bekanntmachungen- am ..... veröffentlicht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig über die öffentliche Auslegung informiert.

   Stockelsdorf, den

   - Die Bürgermeisterin -

7. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Bad Schwartau, den

   Helten
   - Öffentl. Best. Vermessungsingenieur -

8. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 79, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

   Stockelsdorf, den

   - Die Bürgermeisterin -

10. Die Bebauungsplansatzung Nr. 79, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

    Stockelsdorf, den

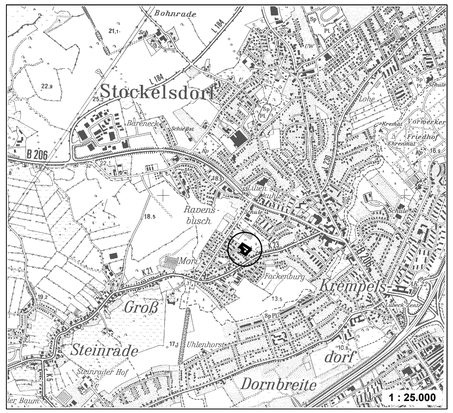
    - Die Bürgermeisterin -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 79 durch die Gemeindevertretung 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, wurde am ..... in den „Lübecker Nachrichten Bad Schwartauer/Stockelsdorfer Teil" ortsüblich bekannt gemacht. Ergänzend dazu wurde der Text dieser amtlichen Bekanntmachung auch im Internet unter www.stockelsdorf.de -Bekanntmachungen-Amtliche Bekanntmachungen- am ..... veröffentlicht. 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, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

    Stockelsdorf, den

    - Die Bürgermeisterin -

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der zuletzt gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in der zuletzt gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 79 für das Gebiet nordöstlich der Hermannstraße (zwischen den Hausnummern 6 und 16a-g) und südwestlich der rückwärtigen Wohnbebauung der Okonek Straße (Hausnummern 7c, d, e, 11, 11a) und Le-Portel-Ring 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER GEMEINDE STOCKELSDORF

über den Bebauungsplan Nr. 79

für das Gebiet
nordöstlich der Hermannstraße (zwischen den Hausnummern 6 und 16a-g) und südwestlich der rückwärtigen Wohnbebauung der Okonek Straße (Hausnummern 7c, d, e, 11, 11a) und Le-Portel-Ring 18

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 30.08.2017

Stockelsdorf