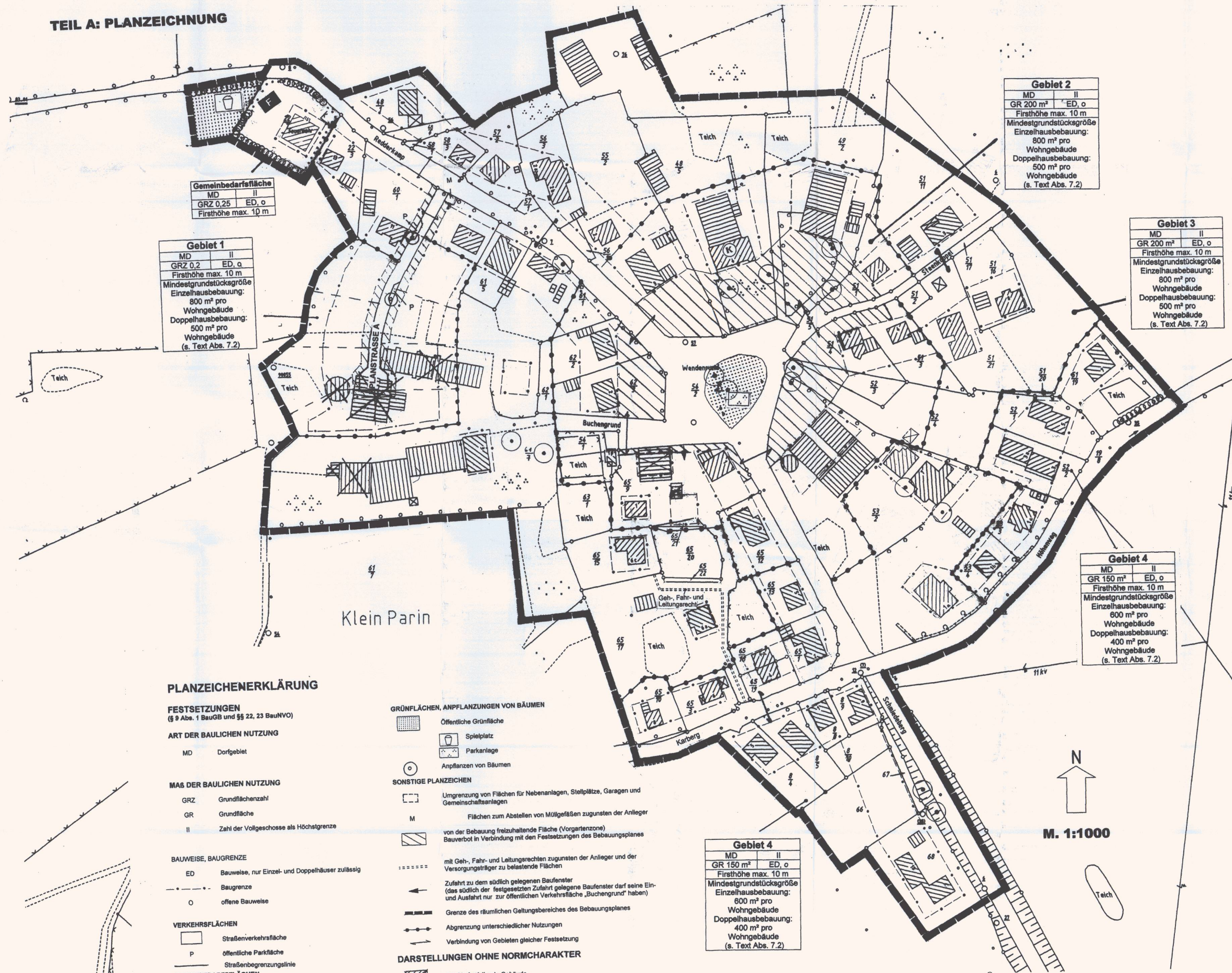


SATZUNG DER GEMEINDE STOCKELSDORF ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 54

FÜR DAS GEBIET KLEIN PARIN, NÖRDLICH UND SÜDLICH DER STRASSEN KARBERG/HÖHENWEG

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD Dorfgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl

GR Grundfläche

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZE

ED Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

O offene Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche

öffentliche Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie

GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

Fläche für den Gemeinbedarf

Feuerwehr

GRÜNLÄCHEN, ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Parkanlage

Anpflanzen von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

M Flächen zum Abstellen von Müllgefäßen zugunsten der Anlieger

von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Vorgartenzone)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zufahrt zu dem südlich gelegenen Baukörper (das südlich der festgesetzten Zufahrt gelegene Baukörper darf seine Ein- und Ausfahrt nur zur öffentlichen Verkehrsfläche „Buchengrund“ haben)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Verbindung von Gebieten gleicher Festsetzung

künftig fortfallende Gebäude

noch nicht eingemessene Gebäude

In Aussicht genommene Flurstücksgrenze

Kulturdenkmal (gem. § 1 Abs. 2 DSchG)

ortsbildprägender Baum (geschützt nach § 7 Abs. 2 S. 8 LNatSchG)

nach § 15 b LNatG geschützter Kriech

Gebiet 4	
MD	II
GR 150 m²	ED, o
Firsthöhe max. 10 m	
Mindestgrundstücksgröße	
Einzelhausbebauung:	
800 m² pro	
Wohngebäude	
Doppelhausbebauung:	
400 m² pro	
Wohngebäude	
(s. Text Abs. 7.2)	

Gebiet 2	
MD	II
GR 200 m²	ED, o
Firsthöhe max. 10 m	
Mindestgrundstücksgröße	
Einzelhausbebauung:	
800 m² pro	
Wohngebäude	
Doppelhausbebauung:	
500 m² pro	
Wohngebäude	
(s. Text Abs. 7.2)	

Gebiet 3	
MD	II
GR 200 m²	ED, o
Firsthöhe max. 10 m	
Mindestgrundstücksgröße	
Einzelhausbebauung:	
800 m² pro	
Wohngebäude	
Doppelhausbebauung:	
500 m² pro	
Wohngebäude	
(s. Text Abs. 7.2)	

Gebiet 4	
MD	II
GR 150 m²	ED, o
Firsthöhe max. 10 m	
Mindestgrundstücksgröße	
Einzelhausbebauung:	
800 m² pro	
Wohngebäude	
Doppelhausbebauung:	
400 m² pro	
Wohngebäude	
(s. Text Abs. 7.2)	

TEIL B - TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 sowie § 5 BauNVO)

- 1.1. Im MD-Gebiet sind Tankstellen nicht zulässig.
- 1.2. Die in § 5 Abs. 3 BauNVO für Dorfgebiete genannte Ausnahme (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- 2.1. Die maximal zulässige Größe der Grundfläche pro Grundstück kann, sofern festgesetzt, der Planzeichnung entnommen werden.
=> Ausnahmsweise kann bei Wiederherstellung eines zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 bereits rechtmäßig errichteten Gebäudes eine größere Grundfläche, maximal die Größe der Grundfläche der Ursprungsbebauung, zugelassen werden. Zudem kann bei landwirtschaftlichen Gebäuden, durch welche die zulässige Grundfläche überschritten wird und welche zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 bereits rechtmäßig errichtet wurden und sich innerhalb der Baugrenze befinden, ausnahmsweise die Umnutzung zu Wohnzwecken zugelassen werden.
- 2.2. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 darf die Firsthöhe maximal 10 m betragen. Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (höchster Punkt / höchste Kante der Dachhaut) ist die nächstgelegene Fahrbahnoberfläche einer Straßenverkehrsfläche.
=> Ausnahmsweise kann bei Wiederherstellung eines zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 bereits rechtmäßig errichteten Gebäudes eine größere Firsthöhe, maximal die Firsthöhe der Ursprungsbebauung, zugelassen werden.
- 2.3. Im gesamten Geltungsbereich sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bei Einzelhausbebauung und 1 Wohnung je Wohngebäude bei Bebauung mit Doppelhäusern zulässig (siehe auch Hinweise Abs. 7.2).

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann ein Überschreiten der Baugrenzen ausnahmsweise bei zu mehr als 70 % ihrer Außenfläche verglasten Gebäudeteilen (z.B. Wintergärten) auf einer Länge von bis zu 5 m und um bis zu 3 m (außer im festgesetzten Vorgartenbereich) zugelassen werden.
- 3.2. Abweichungen bis zu 1,50 m von den Baugrenzen sind (außer im festgesetzten Vorgartenbereich) zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (z.B. Vordächer, Balkone) bedingt sind.

4. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO)

- Die festgesetzte Firsthöhe als Höchstgrenze bezieht sich auf die mittlere Straßenhöhe der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenfläche.
5. GARAGEN, EINSTELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
In den Baugebieten 1 und 2 sind Stellplätze und Garagen entlang der öffentlichen Straßen und Wege im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereich (zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) nicht zulässig.

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

- 6.1. für den gesamten Geltungsbereich
6.1.1. Die Dachneigungen von Wohngebäuden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 müssen mindestens 25° und maximal 45° zur Waagerechten betragen.
=> Ausgenommen von der festgesetzten Dachneigung sind schrägvergente Dachflächen oder flächenmäßig untergeordnete Dachflächen, die von der hauptsächlich vorhandenen Neigung des Daches abweichen. Eine Reduzierung der Dachneigung ist zudem ausnahmsweise zulässig, wenn Gründächer errichtet werden.
- 6.1.2. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 sind Puttdächer nicht zulässig.
- 6.1.3. Sämtliche Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 6.1.4. Wertanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
- 6.2. Gebiet 1
zusätzlich zu den unter 6.1. aufgeführten sind folgende Festsetzungen zu beachten:
6.2.1. Die Gestaltung der Garagen, Carports und sonstiger Nebenanlagen über 5 m² Grundfläche ist der der Hauptgebäude anzupassen. Es ist entweder eine Dachneigung von mindestens 25° oder ein begrüntes Dach vorzusehen.
- 6.2.2. Entlang des öffentlichen Verkehrsweges sind Einfriedigungen bis 80 cm Höhe zulässig.
- 6.2.3. Stützschutzwände sind nur in einer Länge von insgesamt maximal 5 m pro Grundstück und einer Maximalhöhe von 2 m zulässig.
- 6.3. Gebiet 2
zusätzlich zu den unter 6.1. aufgeführten sind folgende Festsetzungen zu beachten:
6.3.1. Im Gebiet 2 ist im Falle der Einfriedigung zum öffentlichen Straßenraum hin nur eine Hecke oder eine Mauer bzw. eine Kombination aus beiden zulässig. Zusätzlich kann nach Innen – zum privaten Bereich hin – ein Zaun in Höhe der Hecke gesetzt werden.
- 6.3.2. Im Gebiet 2 sind alle zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientierten Gebäude grundsätzlich nur in rotem Ziegel oder weißem Putz zulässig. Anbauten und Nebengebäude / Garagen sind auch in Holzbauelemente zulässig. Gleiches gilt für landwirtschaftliche Betriebsgebäude.
- 6.3.3. Im Gebiet 2 sind als Dachbedeckung nur Ziegel in gedeckten grauen, roten oder braunen Farbtönen zulässig.
- 6.3.4. Solaranlagen: Abweichend von den vorgenannten gestalterischen Festsetzungen sind im Gebiet 2 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis max. 20 m² zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert sind oder Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig.

7. HINWEISE

- 7.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Stellplätze mit ihren Zufahrten soweit möglich nur in wasser-durchlässiger Ausführung (z.B. Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen) herzustellen.
- 7.2. Eine Veränderung der städtebaulichen Situation innerhalb der vorhandenen Bebauung wird durch den Bebauungsplan Nr. 54 nicht angestrebt. Befreiungen von der maximalen Anzahl der Wohneinheiten und der Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße sind mit den Grundzügen der Planung vereinbar, sofern mindestens folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

Anzahl der Wohneinheiten:

- Die Befreiung ist durch die Änderung, Umnutzung oder Wiederherstellung eines zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes Nr. 54 rechtmäßig errichteten Gebäudes erforderlich.
- Das Gebäude befindet sich innerhalb der Baugrenzen.

Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße:

- Das Grundstück unterschreitet zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des B-planes Nr. 54 die im Plan festgesetzte Mindestgrundstücksgröße.
- Es wird kein neues Wohngebäude geschaffen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993.

Aufgrund des § 10 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB '97) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.10.2002, die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 22.10.2002 erfolgt.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.10.2002. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 22.10.2002 erfolgt.
2. Die benachbarten Gemeinden sowie die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 3.11.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am 27.03.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.03.2006 bis 24.04.2006 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 27.03.2006 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten bekannt gemacht.
4. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.03.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
5. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 54, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.03.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

Gemeinde Stockelsdorf, den 06. Juli 2006

Die Bürgermeisterin

Bad Schwartau, den 26.06.06

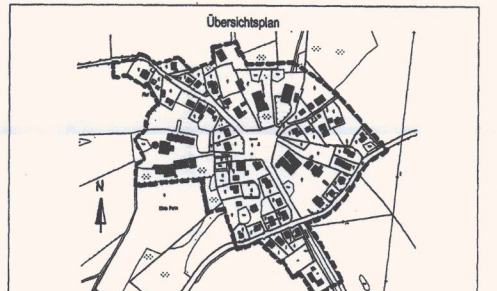
- öffentl. best. Vermessungsingenieur -

Gemeinde Stockelsdorf, den 06. Juli 2006

Die Bürgermeisterin

Gemeinde Stockelsdorf, den 04. Juli 2006

Die Bürgermeisterin



SATZUNG DER GEMEINDE STOCKELSDORF zum Bebauungsplan Nr. 54

Für das Gebiet:
Klein Parin, nördlich und südlich der Straßen Karberg/Höhenweg