

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Vaale über den Bebauungsplan Nr. 5 a „Wietholt III“ für das Gebiet „Östlich anschließend an den Bebauungsplan Nr. 5, südlich der Bebauung Wietholt, westlich der Straße Ol Dörp“

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5a „Wietholt III“ für das Gebiet „Östlich anschließend an den Bebauungsplan Nr. 5, südlich der Bebauung Wietholt, westlich der Straße Ol Dörp“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____ Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _____ bis _____
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am _____ durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) BauGB am _____ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____ während der Dienstzeiten nach § 3 (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, in der Zeit vom _____ bis _____ durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-schenefeld.de“ (Rubrik: unsere Gemeinden / Vaale / Bauleitplanung) ins Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Vaale, _____
Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Itzehoe, _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

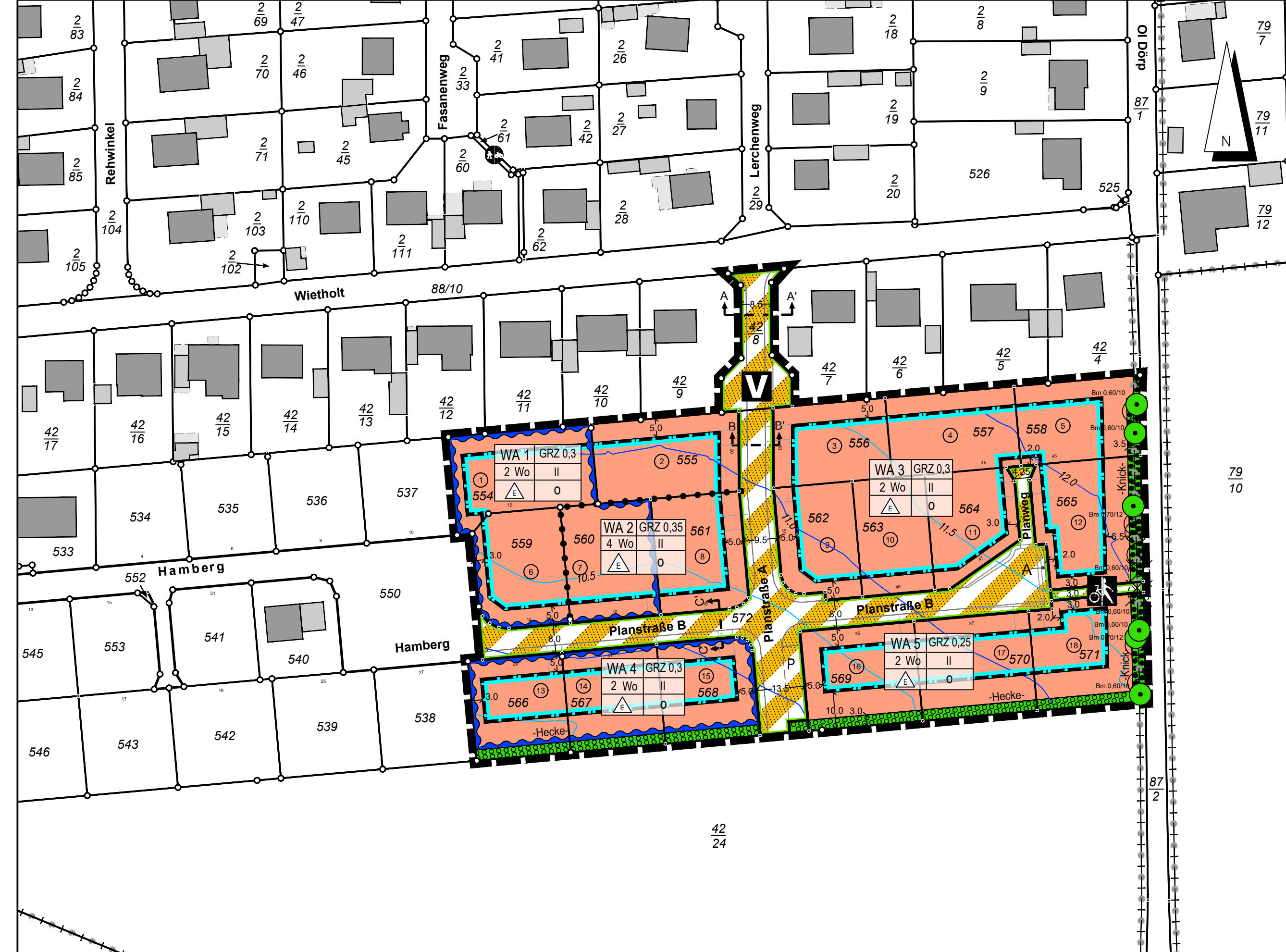
Vaale, _____
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde 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 vom _____ bis _____ durch Aushang 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Vaale, _____
Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0, Stand 15.01.2024

Kreis Steinburg, Gemeinde und Gemarkung Vaale - Flur 7

Zeichenerklärung Festsetzungen

Zeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ 0,35	Grundflächenzahl, hier maximal 0,35	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 2	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 und (3) § 16 (5) BauGB BauNVO
0	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 § 22 (2) BauGB BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 § 22 (2) BauGB BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 § 23 (3) BauGB BauNVO
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen hier maximal 2 je Wohngebäude	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich-	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Rad- und Gehweg-	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

Zeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke-	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
	Nachrichtliche Übernahme	§ 9 (6) BauGB
	Fläche mit zu erhaltenen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Knick-	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
	Darstellungen ohne Normcharakter	
	Höhenschichtlinie	
	Nummer des Baugrundstücks	
	entfallender Knick	
	vorhandener Baum	
	entfallender Einzelbaum	
Bm 0,70/12	Baum: Stammdurchmesser / Kronendurchmesser	
A	Stellplätze für Abfallbehälter	
P	vorgesehene Parkplätze	

Text (Teil B)

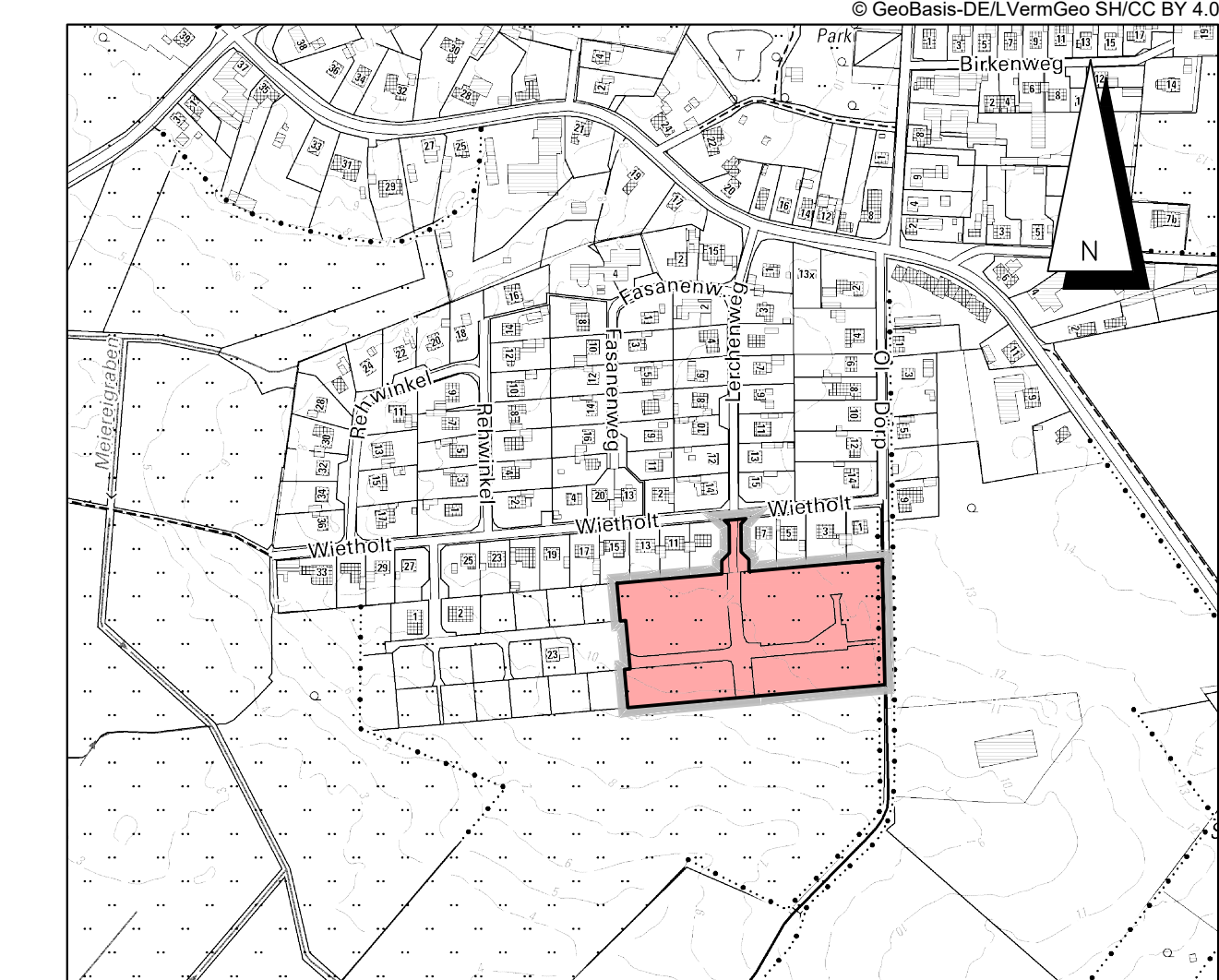
- AUSSCHLUSS VON NUTZUNGEN**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5), § 1 (9), § 4 und § 13 a BauNVO)
Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die Wohnnutzung auf dem Baugrundstück in Grundfläche und Baumasse überwiegt. Gebäude für Ferienwohnungen gemäß § 13 a Satz 1 BauNVO sind unzulässig.

Die Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- BESCHRÄNKUNG FÜR GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS)**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO)
Auf den Baugrundstücken ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig.
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und 18 (1) BauNVO)
Die Firsthöhe der Gebäude darf 9,0 m und die Traufhöhe 6,0 m über OK des Höhen Bezugspunktes nicht überschreiten. Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen ist der höchste Punkt des vorhandenen Geländes (Höhenlinien in der Planzeichnung) innerhalb der Grundfläche des Gebäudes.
- HÖCHSTZAHL VON WOHNUNGEN**
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Im WA 2 dürfen bei Einzelhäusern höchstens vier Wohnungen errichtet werden.
- VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - KNICKSCHUTZSTREIFEN -**
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
In einem Abstand von 3,0 Metern zu der festgesetzten Begrenzung des bestehenden Knicks sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Zulässig ist die Errichtung offener Einfriedungen in mindestens 1 Meter Abstand zum Knickwallfuß.
- EIN- UND AUSFAHRTEN**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Westlich angrenzend an Planstraße A sowie südlich der Planstraße B ist je Baugrundstück nur eine Zufahrt von maximal 4,0 m Breite zulässig.
- VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Das auf den befestigten Freiflächen anfallende Oberflächenwasser ist als Flächenversicherung auf allen Grundstücken selbst zu versickern.

Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses -Versickerung- ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst zu versickern.

- ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON GEHÖLZEN**
 - Neuanlage von Hecken**
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke- sind jeweils Hecken anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter Hecke sind mindestens zwei heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen (Heister, 2 x v, 60 - 120 cm hoch).
 - Erhaltung von Knicks**
(§ 9 (1) Nr. 25 b und (4) BauGB i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG)
Der nachrichtlich übernommene Knick ist dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufendem Meter zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
(§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO)
 - Außenwände**
Die Außenwände der Hauptgebäude sind aus Verblendmauerwerk, Putz, Faserzementplatten oder Holz zu errichten. Wintergärten, Giebelgedreiecke und bis zu 25 % der verbleibenden Außenwandflächen können in anderen Materialien ausgeführt werden.
 - Dächer**
Die Dächer der Hauptgebäude müssen eine Neigung von mindestens 15° aufweisen. Nebendachflächen (z.B. Wintergärten oder andere untergeordnete Hauptanlagen) sind bis zu 25 % der Grundfläche des Hauptgebäudes auch mit geringeren Dachneigungen zulässig.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
(§ 9 (6) BauGB)
Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 8 (1) Satz 1 LBO)
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind
1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- HINWEISE**
Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 (1) Nr. 1 LBO)
Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 (1) Nr. 1 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften (nach Ziffer 9 des Textes (Teil B) - Örtliche Bauvorschriften zu Außenwänden und Dächern) zuwiderhandelt.

Übersichtskarte



Stand: 19.02.2024

DTK 5, Maßstab 1 : 5.000

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Vaale über den Bebauungsplan Nr. 5 a „Wietholt III“

für das Gebiet

„Östlich anschließend an den Bebauungsplan Nr. 5, südlich der Bebauung Wietholt, westlich der Straße Ol Dörp“

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philipp

Straßenquerschnitte

