

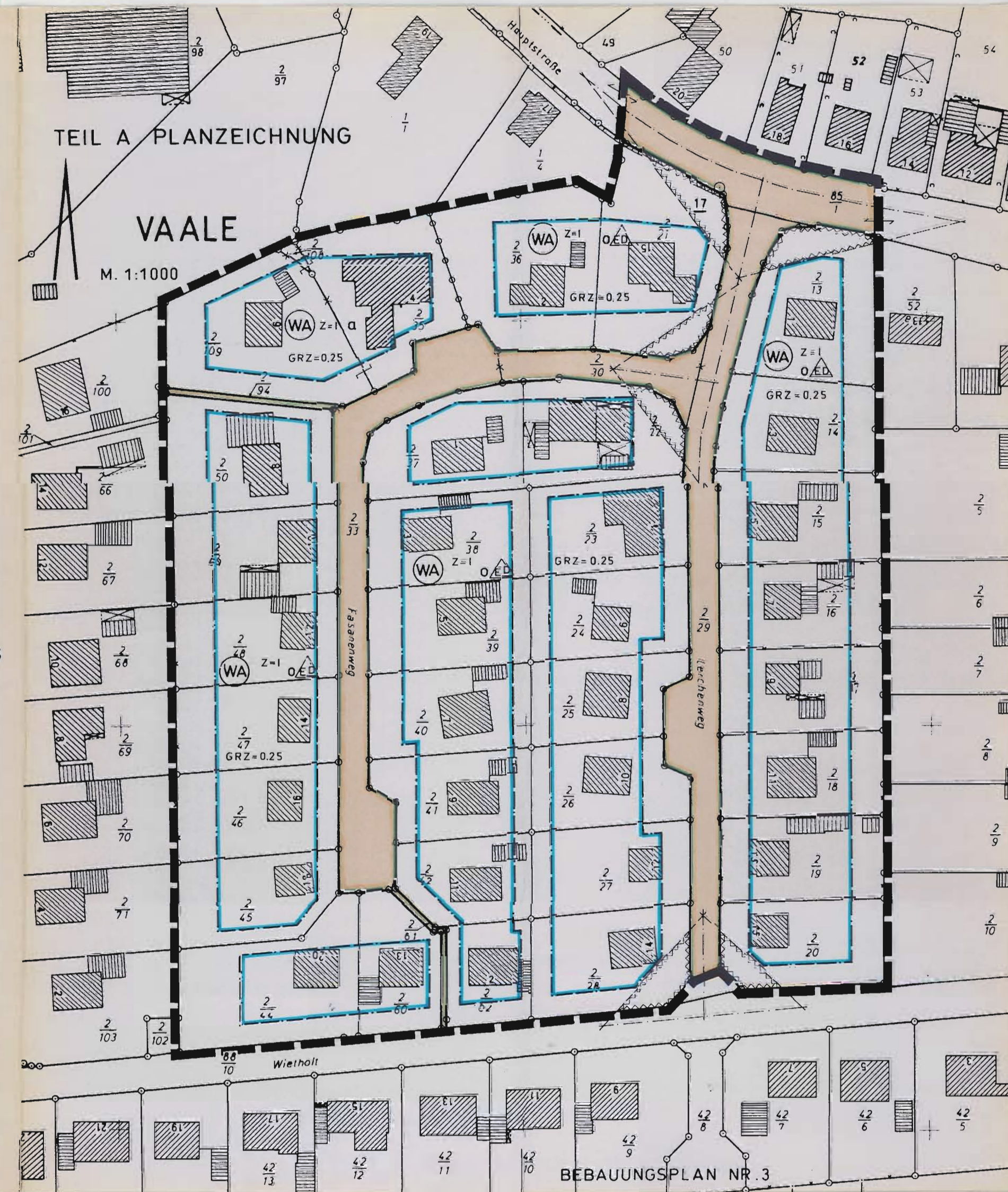
SATZUNG DER GEMEINDE VAALE
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2
1.(VEREINFACHTE) ÄNDERUNG

OL DÖRP

Aufgrund des § 13 in Verbindung mit § 10 des Baugesetz-
buches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
sowie nach § 82 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-
Holstein (LBO) vom 24.2.1983 (GVBl. Schl.-H. S. 86) wird
nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 16. Juni 1993
und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat
des Kreises Steinburg folgende Satzung über die 1. (verein-
fachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Ol Dörf", be-
stehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),
erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 26.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

Gemarkung Vaale Flur 7



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs.7 BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Z=1 Zahl der Vollgeschosse maximal z.B. ein § 16 BauNVO
- GRZ=0,25 Grundflächenzahl maximal z.B. 0,25 §§ 16 und 17 BauNVO
- Bauweise, Baugrenze: § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
- Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig § 22 Abs.2 BauNVO
- a Abweichende Bauweise § 22 Abs.4 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen: § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- Verkehrsfläche
- Begrenzung der Verkehrsfläche
- Sonstige Festsetzungen:
- Von der Bebauung freizuhaltende Fläche § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise § 22 BauNVO

DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Fortfallende Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung, z.B. 2/24
- Zugehörigkeitsschaken für Flurstücksteile
- Zuordnung von Grundstücksteilen
- Vorhandene bauliche Anlage mit Angabe der Hausnummer
- Mauer
- Zaun
- Sichtdreieck

TEIL B TEXT

FESTSETZUNGEN

1. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
- Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Bepflanzungen oder sonstige Nutzungen eine Höhe von max. 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
2. Abweichende Bauweise § 22 Abs.4 BauNVO
- Gebäudelängen bis zu 60 m sind zulässig.
3. Gestaltung baulicher Anlagen § 82 LBO
- 3.1. Außenwandgestaltung der Hauptbaukörper:
- Rote Vormauersteine auf den Grundstücken Hauptstraße Nr. 15, Lerchenweg Nr. 1, 14 und 15, Wietholt Nr. 2 sowie Fasanenweg Nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 13, 14, 16, 18 und 20; rote oder helle Vormauersteine oder Putz auf den Grundstücken Lerchenweg Nr. 2 bis 13 sowie Fasanenweg Nr. 1, 3, 5, 7, 9 und 11.
- 3.2. Dachneigung der Hauptbaukörper:
- 48° bis 51° auf den Grundstücken Hauptstraße Nr. 15, Lerchenweg Nr. 1, 14 und 15, Wietholt Nr. 2 sowie Fasanenweg Nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 13, 14, 16, 18 und 20; 35° bis 40° auf den Grundstücken Lerchenweg Nr. 2 bis 13 sowie Fasanenweg Nr. 1, 3, 5, 7, 9 und 11.
- 3.3. Dacheindeckung der Hauptbaukörper:
- Dunkelgraue Pfannen.
- 3.4. Gestaltung von Wintergärten:
- Für Wintergärten sind andere Außenwandgestaltungen, Dachneigungen und Dacheindeckungen - als für die Gestaltung der Hauptbaukörper festgesetzt - zulässig, jedoch sind Außenwände und Verkleidungen aus Blech und Faserzementplatten sowie Dacheindeckungen aus Blech unzulässig.
4. Einfriedigungen § 82 LBO
- Die Baugrundstücke sind an den Verkehrsflächen durch Hecken mit einer Höhe bis zu max. 0,70 m zu begrenzen; Zugänge und Zufahrten sind hiervon ausgenommen. Gartenpforten, Eingangstore o.ä. dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Beteiligung der von der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes berührten Träger öffentlicher Belange gemäß Anschreiben vom 23. April 1993

Gelegenheit zur Stellungnahme für die Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke gemäß Anschreiben vom 23. April 1993

Schenefeld, den 10. Juli 1993

Die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde nach § 13 in Verbindung mit § 10 BauGB am 16. Juni 1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 16. Juni 1993 gebilligt.

Schenefeld, den 10. Juli 1993

Diese Satzung über die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 10. Juli 1993 dem Landrat des Kreises Steinburg angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 08. September 1993 Az.: 614-6120-03-VIII.20-235 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht, die geltend gemachten Rechtsverstoße behoben worden sind. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Schenefeld, den 08. September 1993

Die Satzung über die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Vaale, den 08. September 1993

Die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der diese Änderung des Bebauungsplanes auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 08. September 1993 bis 23. September 1993ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes ist mithin am 23. September 1993 in Kraft getreten.

Schenefeld, den 23. September 1993

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE VAALE

1. (VEREINFACHTE) ÄNDERUNG

01 Dörf

B E G R Ü N D U N G

Anlage b

Der Änderungsbereich (Anlage a - Übersichtskarte) umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "01 Dörf" mit Ausnahme eines südlichen Teilbereiches, welcher in das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wietholt" überführt worden ist.

Die zwischenzeitliche bauliche Entwicklung und der Zuschnitt der Grundstücke erfordern in Teilbereichen eine Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von bisher 0,18. Durch Festsetzung einer GRZ von 0,25 wird dem baulichen Bestand, der auf einzelnen Grundstücken die bisher zulässige GRZ überschreitet, Rechnung getragen und eine Erweiterung der baulichen Anlagen entsprechend dem Bedarf und der Entwicklungstendenz zur angemessenen Verdichtung in Baugebieten zugelassen. Gleichzeitig wird eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an die vorhandene Bebauung vorgenommen.

Auf den im gleichen Eigentum befindlichen Flurstücken 2/109, 2/108 und 2/25 wird eine Verbindung und damit zusammenhängende Nutzung der vorhandenen Baukörper durch Zulassung einer Bebauung in abweichender Bauweise mit einer Gebäudelänge bis zu 60 m ermöglicht. Für die übrigen Flurstücke wird die Bebauung in offener Bauweise durch Einzel- oder Doppelhäuser beibehalten.

Gestalterische Festsetzungen bzgl. Außenwandgestaltung, Dachneigung der Hauptbaukörper und Dacheindeckung werden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 übernommen und durch Ausschluß von unverträglichen Materialien für die Gestaltung von Wintergärten ergänzt, um das derzeitige Erscheinungsbild der Bebauung zu erhalten. Bindungen für die Gestaltung der Einfriedigungen werden - beschränkt auf die planerische Zielsetzung der Gemeinde bzgl. Durchgrünung der Erschließungsräume - übernommen. Auf eine Beibehaltung der Festsetzung zur Gestaltung der Vorgärten wird verzichtet, da hierfür in diesem Umfang keine rechtlichen Grundlagen bestehen. Die bisher vorgegebenen Firstrichtungen entsprechen nicht dem baulichen Bestand;

es erfolgt keine Vorgabe in der 1. Änderung des Bebauungsplanes, da ein Ordnungs- und Gestaltungsprinzip nicht mehr zu erreichen ist. Die Festsetzung der Art der Nutzung als Allgemeine Wohngebiete sowie die Begrenzung auf maximal ein Vollgeschoß werden unverändert übernommen.

Die im Eigentum der Gemeinde stehenden Flurstücke der vorhandenen Straßen und Wege werden in der Planzeichnung als Verkehrsflächen festgesetzt. Dies schließt - gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 2 - die Ergänzung der Verkehrsflächen durch die Fußwege zwischen Fasanenweg und der Straße Wietholt sowie Fasanenweg in Richtung der Straße Rehwinkel ein.

Die bisher am südlichen Rand des Plangebietes festgesetzte Elt.-Starkstromleitung ist zwischenzeitlich abgebaut worden; die im Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzte Bindung der Bebauung in einer Tiefe von 9 m nördlich der Straße Wietholt an eine Zustimmung des Energieversorgungsträgers ist damit gegenstandslos geworden.

Durch die 1. (vereinfachte) Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 "Ol Dörp" erfolgt im wesentlichen eine Anpassung an die zwischenzeitliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes, ohne die Grundzüge der Planung zu berühren.

Die Begründung zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Bürgermeister