

SATZUNG DER GEMEINDE VAALE
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

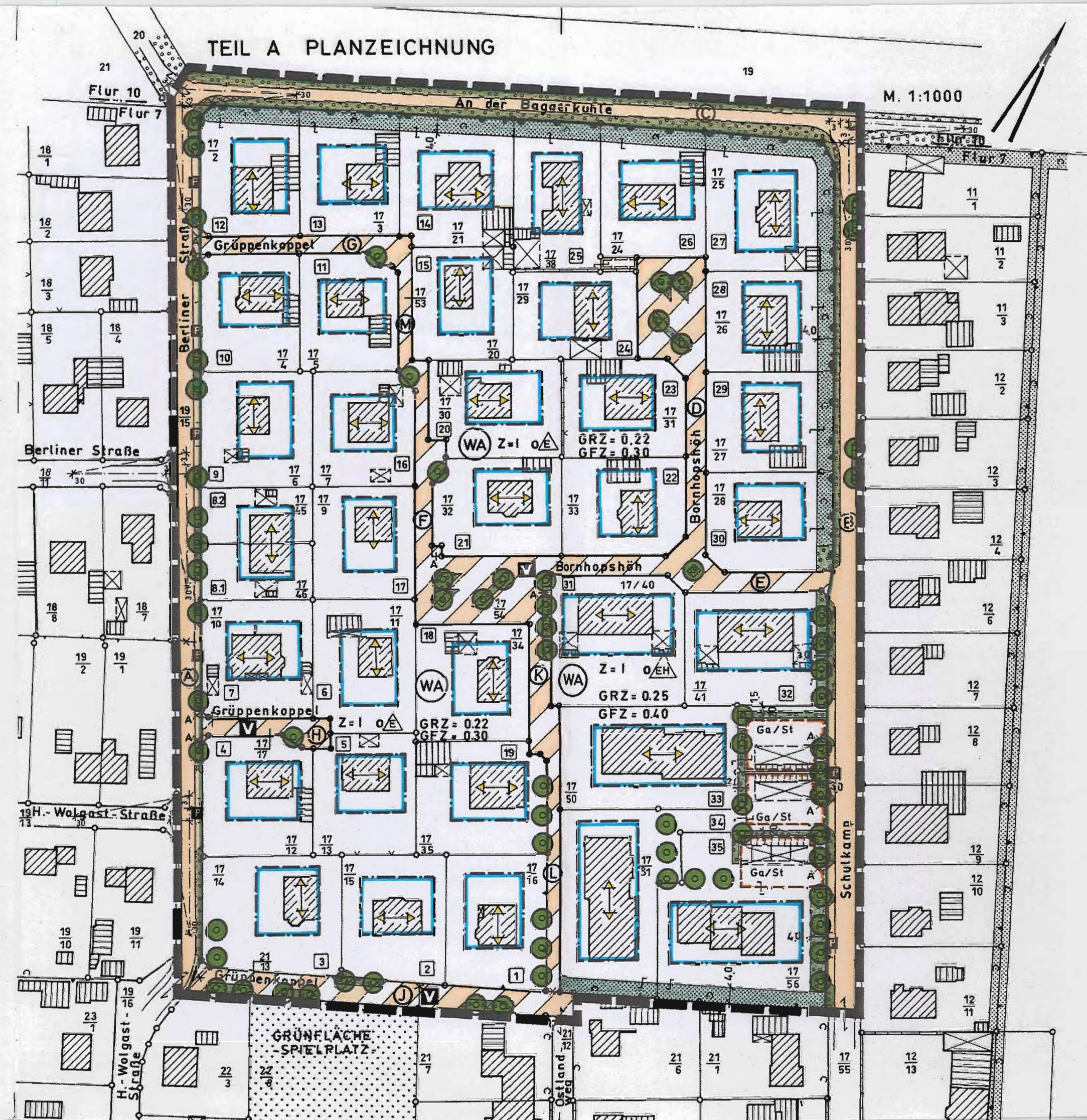
1. ÄNDERUNG - NEUFASSUNG -

GRÜPPENKOPPEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geltenden Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000 (GVBl. Schl.-H. S. 47) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.02.2006 folgende Satzung über die 1. Änderung - Neufassung - des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gruppenkoppel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geltenden Fassung.

Gemarkung Vaale Flur 7 und Flur 10



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs.7 BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 4 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse maximal z.B. ein § 16 BauNVO
- GRZ=0.25 Grundflächenzahl maximal z.B. 0,25 §§ 16, 17 und 19 BauNVO
- GFZ=0.40 Geschossflächenzahl maximal z.B. 0,40 §§ 16, 17 und 20 BauNVO
- Bauweise, Baugrenze: § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs.2 BauNVO
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser oder Hausgruppen zulässig § 22 Abs.2 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Öffentliche Verkehrsflächen: § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- Verkehrsfläche
- Parkstände innerhalb der Verkehrsfläche
- Begrenzung der Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Festsetzungen:
- Von der Bebauung frei-zuhaltende Fläche § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungs-rechten zugunsten des Eigen-tümers des in Aussicht genommenen Grundstücks "25" zu belastende Fläche § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
- Fläche für den privaten ruhenden Verkehr § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
- Ga/St Garage oder Stellplatz

Sonstige Festsetzungen:

- Standplatz für Abfallbehälter § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Anpflanzen von Sträuchern § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
- Firsttrichtung, zwingend § 92 LBO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Knick § 15b LandesnaturschutzG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Künftig fortfallende Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung, z.B. 17/21
- Zaun
- Erdwall
- Mauer
- Zugehörigkeitshaken für Flurstücksteile
- Zuordnung von Grundstücksteilen
- Vorhandene bauliche Anlage
- Sichtdreieck mit Angabe der Bezugslängen, z.B. 3 m und 30 m
- Bezeichnung einer öffentlichen Verkehrsfläche, z.B. "A"
- Bezeichnung eines in Aussicht genommenen Grundstücks, z.B. "1"

Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung am 04.12.1995

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 05.06.1996 bis 18.06.1996

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß Anschreiben vom 05.06.1996

Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange durch die Gemeindevertretung am 04.12.2006

Mitteilung der Ergebnisse am 18.01.1997

Beschluss der Gemeindevertretung über den Entwurf der 1. Änderung - Neufassung - des Bebauungsplanes sowie Billigung der Begründung am 04.12.1995 und am 20.02.2003

Beschluss der Gemeindevertretung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung - Neufassung - des Bebauungsplanes sowie der Begründung am 04.12.1995 und am 20.02.2003

Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung - Neufassung - des Bebauungsplanes vom 05.06.1996 bis 18.06.1996 und vom 26.08.2005 bis 12.09.2005

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung - Neufassung - des Bebauungsplanes sowie der Begründung am 05.06.1996 und am 24.08.2005

Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung - Neufassung - des Bebauungsplanes sowie der Begründung vom 19.06.1996 bis 19.07.1996 und vom 12.09.2005 bis 26.09.2005

Schenefeld, den 03. Juli 2006

Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher

Der katastermäßige Bestand am 14. SEP. 2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Elmsom 23. MAI 2006

Kreis Steinburg

Die 1. Änderung - Neufassung - des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.02.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung - Neufassung - des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.02.2006 gebilligt.

Schenefeld, den 03. Juli 2006

Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher

Diese Satzung über die 1. Änderung - Neufassung - des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Vaale, den 03. Juli 2006

Gemeinde Vaale
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung - Neufassung - des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Satzung sowie die Begründung dazu auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 10.07.2006 bis 19.07.2006 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 Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und auf das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Diese Satzung ist mithin am 19.07.2006 in Kraft getreten.

Schenefeld, den 19. Juli 2006

Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB und § 2 Abs. 4 Satz 2 LBO wurde beim Landrat des Kreises Steinburg durchgeführt. Mit Verfügung vom 30. Oktober 2006 = Az.: 614-6120-03-VIII.20-358 - bestätigt, dass die geltend gemachten Rechtsverstoße behoben worden sind. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde nachträglich in der Zeit vom 17. Januar 2007 bis 26. Januar 2007 bekannt gemacht.

Schenefeld, den 18. April 2007

Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher
im Auftrage



BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE VAALE

1. ÄNDERUNG - NEUFASSUNG -

Gruppenkoppel

B E G R Ü N D U N G

Anlage b

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt in der westlichen Ortslage von Vaale, nördlich der Bahnhofstraße (L 134) zwischen den Straßen An der Baggerkuhle / Ostlandweg und Berliner Straße / Schulkamp (Anlage a - Übersichtskarte). Bebauung und Erschließung im Plangebiet sind weitgehend abgeschlossen.

Die planerische Konzeption für den Bebauungsplan wird im Wesentlichen beibehalten; hierzu wird auf die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 verwiesen.

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 30“ wird aufgrund der zwischenzeitlichen baulichen Entwicklung sowie zwecks weiterer Optimierung der Nutzungsmöglichkeiten die Grund- und Geschossflächenzahlen erhöht. Dies hat zwangsläufig eine entsprechende Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen zur Folge. Auf bisher festgesetzte Baulinien wird nunmehr zugunsten einer variableren Bebaubarkeit verzichtet; die städtebaulichen Raumbildungen durch Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen in Beziehung zu den Erschließungsräumen sowie Vorgabe der Firstrichtungen werden unverändert beibehalten.

Bei den in Aussicht genommenen Grundstücken „33 bis 35“ hatten sich Schwierigkeiten bzgl. Aufteilung, Gestaltung und Pflege des zugeordneten Gemeinschaftsgrundstücks „36“ ergeben, da die Baugrundstücke entgegen der bisherigen Absicht an verschiedene Eigentümer veräußert worden sind. Unter Beibehaltung einer Durchgrünung der Stellplatzbereiche sowie Einfügung von Wegeverbindungen ist nunmehr das bisherige Gemeinschaftsgrundstück durch Realteilung zum Bestandteil der jeweiligen Baugrundstücke geworden. Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr sind ausschließlich in den festgesetzten Bereichen zulässig, um die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen. Eine Anpassung des max. Versiegelungsanteils auf den Grundstücken „33 bis 35“ ergibt sich aus der Einbeziehung der anzunehmenden Befestigung im Bereich der Fläche für den privaten ruhenden Verkehr.

Die Festsetzungen bzgl. Art der baulichen Nutzung, Zuordnung der Standplätze für Abfallbehälter, Anpflanzen von Bäumen, Anpflanzungen, Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss, Höhenentwicklung und Gestaltung baulicher Anlagen sowie Einfriedigungen werden gegenüber der bisherigen Planung tlw. modifiziert, bleiben jedoch ansonsten unverändert. Die Festsetzung einer Bebauung durch Einzelhäuser in offener Bauweise wird für die in Aussicht genommenen Grundstücke „1 bis 30“ beibehalten; die vorgenommene Realteilung des bisherigen Grundstücks „8“ soll die Ausnahme bleiben.

Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend ihrem vorhandenen Ausbau in die 1. Änderung - Neufassung - des Bebauungsplanes Nr. 4 übernommen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 15a des Landesnaturschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein und der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) sind auf den Grundstücken nicht vorhanden.

Durch die in der 1. Änderung - Neufassung - des Bebauungsplanes Nr. 4 zugelassene Erhöhung der Grundflächenzahl auf den Grundstücken „1 bis 2“, „4 bis 26“ und „28 bis 30“ um 0,05 einschl. des zusätzlichen Versiegelungsanteils von 70 % kann - bei einer Größe der Baugrundstücke von insgesamt 21 155 qm - ein Anteil von weiteren ca. 1 798 qm versiegelt werden; auf den Grundstücken „3“ und „27“ erhöht sich der zusätzliche Versiegelungsanteil um ca. 315 qm infolge Anhebung der Grundflächenzahl um 0,08 sowie des zusätzlichen Versiegelungsanteils von 70 % bei einer Gesamtgröße der Baugrundstücke von 2 314 qm.

Ein zusätzliches Eingriffspotential in Höhe von insgesamt max. 2 113 qm erfordert bei einer Ausgleichsverpflichtung im Verhältnis 1 : 0,5 eine Ausgleichsfläche von mind. 1 056 qm. Eine Fläche in dieser Größe wird seitens der Gemeinde Vaale außerhalb des Plangebietes, angrenzend an ökologisch wertvolle Bereiche westlich des Klärwerkes bereitgestellt, entsprechend den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg hergerichtet werden und den betreffenden Baugrundstücken zugeordnet. Die durch die 1. Änderung - Neufassung - des Bebauungsplanes Nr. 4 vorbereiteten zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden sind von daher als ausgeglichen anzusehen.

Durch die 1. Änderung - Neufassung - entstehen gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 4 keine zusätzlichen beitragsfähigen Erschließungskosten.

Die Kosten für die Planaufstellung einschl. Nebenkosten und die Herrichtung der Ausgleichsfläche werden aus Haushaltsmitteln finanziert.

Die Begründung zur 1. Änderung - Neufassung - des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.02.2006 gebilligt.

Vaale, den 03. Jul. 2006

Gemeinde Vaale
- Der Bürgermeister -





SATZUNG DER GEMEINDE VAALE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

1. ÄNDERUNG - NEUFASSUNG -

Gruppenkoppel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141) in der zuletzt geltenden Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000 (GVObI. Schl.-H. S.47) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom *28.02.2006* folgende Satzung über die 1. Änderung - Neufassung - des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gruppenkoppel“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132) in der zuletzt geltenden Fassung.

TEIL B TEXT

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen vorderen Grenzabstand von mind. 5,00 m und einen seitlichen Grenzabstand von mind. 2,00 m einhalten.

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „31“ und „32“ sind Garagen nur innerhalb der jeweils überbaubaren Grundstücksflächen unter Einbeziehung in den Baukörper zu erstellen.

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „33 bis 35“ sind Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr gemäß § 12 Abs.6 BauNVO ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

3. 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.

4. Standplatz für Abfallbehälter

§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB

Nutzungszuordnung der in der Planzeichnung festgesetzten Standplätze für Abfallbehälter -

Lage:

innerhalb der Verkehrsfläche „G“ an „A“

innerhalb der Verkehrsfläche „H“ an „A“

innerhalb der Verkehrsfläche „F“ an „E“

innerhalb der Verkehrsfläche „K“ an „E“

auf in Aussicht genommenem Grundstück „33“

auf in Aussicht genommenem Grundstück „34“

auf in Aussicht genommenem Grundstück „35“

Für in Aussicht genommene Grundstücke:

„10 bis 15“;

„4 bis 7“;

„16, 17, 20 und 21“;

„18 und 19“;

„33“;

„34“;

„35“.

5. Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind als Laubbäume einheimischer, standortgerechter Gehölzarten anzupflanzen. Die Anpflanzungspflicht umfasst auch die Unterhaltung sowie den Ersatz abgängiger Bäume durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart.

6. Anpflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

6.1. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungen sind als Gras oder Sträucher in einer Höhe von max. 0,70 m, bezogen auf Fahrbahnoberkante, anzulegen. Die Anpflanzungspflicht umfasst auch die Unterhaltung sowie den Ersatz abgängiger Anpflanzungen.

6.2. Baugebiete

Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungen sind als Sträucher in standortgerechten Laubgehölzarten der einheimischen Knickvegetation anzulegen. Die Anpflanzungspflicht umfasst auch die Unterhaltung sowie den Ersatz abgängiger Anpflanzungen.

Die Grundstücke sind an den öffentlichen Verkehrsflächen durch Anpflanzungen oder bepflanzte Wälle bis zu einer max. Höhe von 0,70 m zu begrenzen; Zugänge und Zufahrten sind hiervon ausgenommen.

7. Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bindung ist die vorhandene Knickvegetation aus Strauchwerk mit Bäumen in einheimischen Laubgehölzarten zu erhalten.

8. Nebenanlagen

§ 14 Abs.1 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 32“ nur innerhalb der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Anschluss an Garagen bzw. überdeckte Stellplätze bis zu einer Gesamtlänge von 9,00 m zulässig;

auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „33 bis 35“ nur innerhalb der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche sowie angrenzend an Garagen bzw. überdeckte Stellplätze innerhalb der jeweils festgesetzten Fläche für den privaten ruhenden Verkehr zulässig.

Darüber hinaus ist eine untergeordnete Nebenanlage bzw. Einrichtung gemäß § 14 Abs.1 BauNVO bis zu einem Gesamtvolumen von 20 cbm außerhalb der vorgenannten Standorte auf dem jeweiligen Grundstück zulässig. Jedoch ist ein Bereich in einer Tiefe von 5,00 m, gemessen vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsflächen, von Nebenanlagen bzw. Einrichtungen freizuhalten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. im Anschluss an Garagen bzw. überdeckte Stellplätze zulässig sind.

9. Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen

§ 19 Abs.4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche kann durch die Summe der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden -

auf in Aussicht genommenen Grundstücken:	um bis zu:
„1 bis 30“	70 vom Hundert;
„31 und 32“	50 vom Hundert;
„33 und 34“	100 vom Hundert;
„35“	80 vom Hundert.

10. Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss

§ 20 Abs.3 BauNVO

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind Aufenthaltsräume im Dachgeschoss einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

11. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 92 LBO

11.1 Höhenentwicklung der Hauptbaukörper

Die festgesetzten Höhen sind auf die mittlere fertige Krone der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche zu beziehen -

auf in Aussicht genommenen Grundstücken:	max. Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut:	max. Gesamthöhe:
„1 bis 30“	3,50 m,	8,50 m;
„31 bis 35“	4,00 m,	10,00 m.

Für Teilbereiche der Hauptbaukörper bis zu einem Anteil von max. 35 % der jeweiligen Trauflänge kann die festgesetzte Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut um max. 0,50 m überschritten werden.

11.2. Höhenentwicklung von Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen

Die Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut darf eine mittlere Höhe von 2,50 m, bezogen auf die das jeweilige Grundstück erschließende Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

11.3. Gestaltung der Hauptbaukörper

11.3.1. Außenwandgestaltung:

Auf in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 30“

Verblendmauerwerk oder Putz;

auf in Aussicht genommenen Grundstücken „31 bis 35“

Verblendmauerwerk - rot -.

Fachwerkkonstruktionen, Giebeldreiecke und bis zu 15 % aller verbleibenden Außenwandflächen können in Holz ausgeführt werden.

(Ausnahmen bzgl. Wintergärten - vgl. Text „11.3.3.“).

11.3.2. Gestaltung der Dächer:

Dachform und Dachneigung -

auf in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 30“

Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdach,

42° bis 48°;

auf in Aussicht genommenen Grundstücken „31 bis 35“

Sattel- oder Pultdach,

48°.

Dacheindeckung -

auf in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 30“

Dachziegel, Dachsteine oder Faserzementdachplatten

- rot, rotbraun oder anthrazit -;

auf in Aussicht genommenen Grundstücken „31 bis 35“

Dachsteine - anthrazit -.

Firstrichtung -

Die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung gilt bei gegliederten Baukörpern für die Hauptfirstrichtung.

Energie-Gewinnungsanlagen -

Energie-Gewinnungsanlagen im Bereich der Dachflächen sind zulässig, soweit sie der jeweiligen Dachneigung entsprechen. (Max. Höhenentwicklung - vgl. Text „11.1.“).

(Ausnahmen bzgl. Wintergärten - vgl. Text „11.3.3.“).

11.3.3 Gestaltung von Wintergärten:

Für Wintergärten sind andere Außenwandgestaltungen, Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen - als für die Gestaltung der jeweiligen Hauptbaukörper festgesetzt - zulässig, jedoch sind Außenwände und Verkleidungen aus Blech und Faserzementplatten sowie Dacheindeckungen aus Blech unzulässig.

11.4. Gestaltung von Garagen und überdeckten Stellplätzen

11.4.1. Außenwandgestaltung:

Verblendmauerwerk, Putz oder Holz.

11.4.2. Gestaltung der Dächer:

Dachneigung und Dacheindeckung -

Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

wie Hauptgebäude auf gleichem Grundstück oder Flachdach, 0° bis 6°;

Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Flachdach, 0° bis 6°.

11.5. Gestaltung von Nebenanlagen

11.5.1. Außenwandgestaltung:

Verblendmauerwerk, Putz, Holz oder Glas.

11.5.2. Gestaltung der Dächer:

Dachneigung und Dacheindeckung -

wie Hauptgebäude auf gleichem Grundstück oder Flachdach, 0° bis 6°.

12. Einfriedigungen

§ 92 LBO

Die Baugrundstücken können - ergänzend zu den festgesetzten Anpflanzungen (vgl. Text „6.2.“) - an den öffentlichen Verkehrsflächen durch Zäune bis zu einer Höhe von 0,70 m eingefriedigt werden, soweit die Zäune innerhalb der Anpflanzungen angeordnet werden und einen Abstand von mind. 0,50 m von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

13. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 Abs. 1a BauGB

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch weitere Inanspruchnahme von bisher unversiegeltem Grund und Boden aufgrund der - gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 4 - erhöhten zulässigen Grundfläche sowie des zulässigen weiteren Versiegelungsanteils sind durch eine Ausgleichsfläche in einer Größe von mind. 1 056 qm außerhalb des Plangebietes zu kompensieren und auf dem - im Eigentum der Gemeinde Vaale stehenden - Flurstück 53/2 der Flur 8 der Gemarkung Vaale dauerhaft bereitzustellen und zu sichern. Die Fläche ist mit Arten des Birken-Eichenwaldes in einer Pflanzdichte von 1 Pflanze / 1,5 qm zu bepflanzen; als Pflanzqualität sind Jungpflanzen bzw. leichte Heister / Sträucher zu verwenden. Die Anpflanzung ist mit einem Wildverbisschutzzaun einzuzäunen und der Sukzession zu überlassen.

Die Ausgleichsfläche ist den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 30“ zugeordnet.

Die 1. Änderung - Neufassung - des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.02.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur 1. Änderung - Neufassung - des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.02.2006 gebilligt.

Schenefeld, den 03. Juli 2006



Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher -

J. A.
[Signature]

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

Vaale, den 03. Juli 2006



Gemeinde Vaale
- Der Bürgermeister -

[Signature]

Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung - Neufassung - des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Satzung und die Begründung dazu auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 10.07.2006 bis 19.07.2006 ortsüblich bekanntgemacht 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 Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und auf das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Diese Satzung ist mithin am 19.07.2006 in Kraft getreten.

Schenefeld, den 19. Juli 2006



Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher -

J. A.
[Signature]

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB und § 2 Abs. 4 Satz 2 LBO wurde beim Landrat des Kreises Steinburg durchgeführt.

Mit Verfügung vom 30. Oktober 2006 – Az.: 614-6120-03-VIII.20-358 – bestätigt, dass die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde nachträglich in der Zeit vom 17. Januar 2007 bis 26. Januar 2007 bekanntgemacht.

Schenefeld, den 18. April 2007



Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher
Im Auftrage

[Signature]



BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE VAALE
 1. ÄNDERUNG - NEUFASSUNG -
 Gruppenkoppel

ÜBERSICHTSKARTE M 1:5000 ANLAGE a



GEMEINDE VAALE

Bebauungsplan Nr. 4

1. Änderung - Neufassung -

Q- am 19.7.06 in Kraft getreten