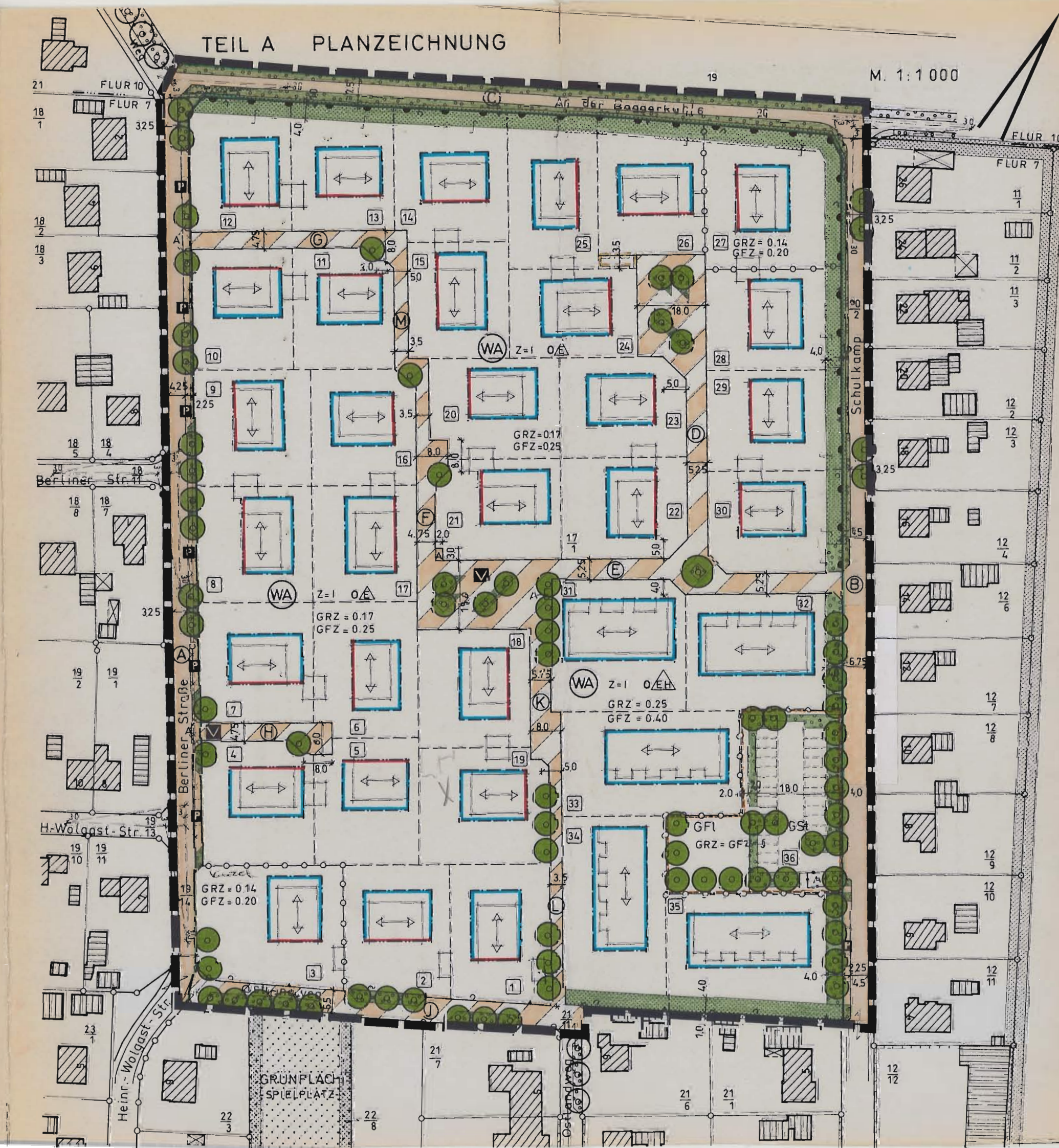


SATZUNG DER GEMEINDE VAALE
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4
GRÜPPENKOPPEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. I S. 885), 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 25.11.1992 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Steinburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Gruppenkoppel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

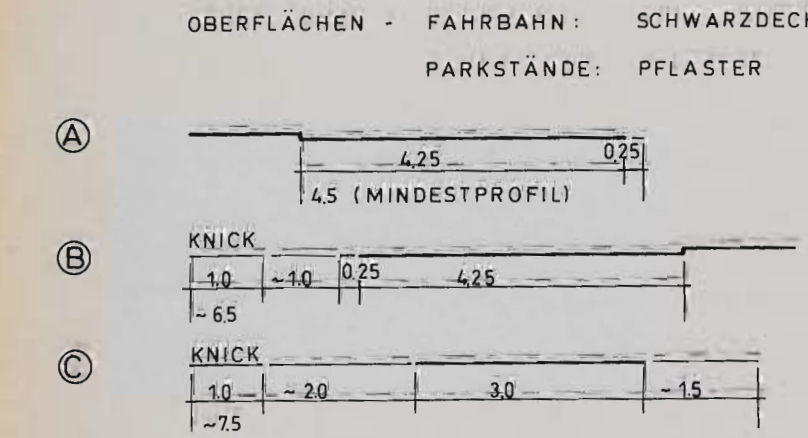
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885).

Gemarkung Vaale Flur 7 und Flur 10



PROFILE DER VERKEHRSFLÄCHEN

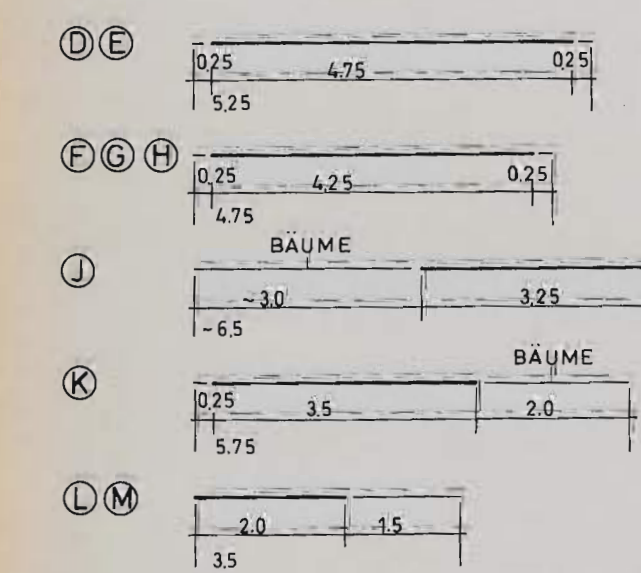
VERKEHRSFLÄCHEN



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

-VERKEHRSBERUHIETER BEREICH-

OBERFLÄCHEN - VERSCHIEDENE PFLASTER



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- Größe des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs.7 BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- Zahl der Vollgeschosse maximal z.B. ein § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl maximal z.B. 0,25 § 16 BauNVO
- Geschoßflächenzahl maximal z.B. 0,40 §§ 16 und 17 BauNVO
- Bauweise, Baulinie, 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
- Baulinie § 23 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 freizuhaltende Fläche § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Eigentümers des in Aussicht genommenen Grundstücks "25" zu belastende Fläche § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

- Fläche für Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB
- GSt Gemeinschaftsstellplatz
- GfL Gemeinschaftsfläche - Kinderspielplatz, Freizeitanlagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen
- 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
- Abgrenzung unterschiedlicher Grund- und Geschoßflächenzahl § 16 Abs.2 und 5 BauNVO
- Firstrichtung, zwingend § 82 LBO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Knick § 11 Abs.2 LPflegG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Fortfallende Flurstücksgrenze
- In Aussicht genommener Zuschnitt der Grundstücke
- Flurstücksbezeichnung, z.B. 17
- Zugehörigkeitshaken für Flurstücksteile
- Zuordnung von Grundstücksteilen
- Vorgeschlagene Stellung baulicher Anlagen
- 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 18.07.1991
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 19.11.1991 bis 04.12.1992
Frühzeitige Bürgerbeteiligung am 29.04.1992
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß Anschreiben vom 08.07.1992
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange durch die Gemeindevertretung am 28.09.1992 ; Mitteilung des Ergebnisses am 13.10.1992
Beschuß der Gemeindevertretung über den Entwurf des Bebauungsplanes sowie Billigung der Begründung am 28.09.1992
Beschuß der Gemeindevertretung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie der Begründung am 28.09.1992
Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der öffentlichen Auslegung vom 02.10.1992 bis 19.10.1992
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie der Begründung am 13.10.1992
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie der Begründung vom 19.10.1992 bis 19.11.1992
Entscheidung der Gemeindevertretung über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der öffentlichen Auslegung am - ; Mitteilung des Ergebnisses am -

Schenefeld, den 22. Dezember 1992



Amtsvorsteher

J.A. Hüst

Der katastermäßige Bestand am 05. Sep. 1991 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den 22. Dez. 1992



Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.11.1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.11.1992

Vaale, den 22. Dezember 1992



Bürgermeister

Diese Satzung über den Bebauungsplan nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 22.12.1992 dem Landrat des Kreises Steinburg angezeigt worden.
Dieser hat mit Verfügung vom 14.12.1993 Az.: 614-6120-03-VIII.20-21 erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht/die geltend gemachten Rechtsverstoße behoben worden sind.
Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Schenefeld, den 23. Dezember 1992



Der Amtsvorsteher

J.A. Hüst

Diese Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Vaale, den 23. Dezember 1993



Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diese Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der die Satzung sowie die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 22.12.1993 bis 10.01.1994 ortsüblich bekannt gemacht 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Diese Satzung ist mit dem 10.01.1994 in Kraft getreten.

Schenefeld, den 10. Januar 1994



Der Amtsvorsteher

J.A. Hüst

Planverfasser
PLANERGRUPPE 75
Eckernförde

SATZUNG DER GEMEINDE VAALE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4
Grüppenkoppel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl.I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl.II S. 885), sowie nach § 82 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 24.2.1983 (GVOB1. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ~~25.11.1992~~ und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Steinburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Grüppenkoppel", bestehend 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 23.9.1990 (BGBl.II S. 885).

T E I L B T E X T

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 Grundstücksfläche 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 unzulässig.

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. Standplätze für Abfallbehälter

§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB

Nutzungszuordnung der in der Planzeichnung festgesetzten Standplätze für Abfallbehälter:

Lage: Für in Aussicht genommene Grundstücke:

Innerhalb der Verkehrsfläche "G" an "A"

"10 bis 15",

innerhalb der Verkehrsfläche "H" an "A"

" 4 bis 7",

Lage:	Für in Aussicht genommene Grundstücke:
innerhalb der Verkehrsfläche "F" an "E"	"16, 17, 20 und 21",
innerhalb der Verkehrsfläche "K" an "E"	"18 und 19",
auf in Aussicht genommenem Grundstück "36"	"33 bis 35".

5. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB

5.1. Eigentums- und Nutzungszuordnung der Gemeinschaftsanlage

Das in Aussicht genommene Grundstück "36" ist den in Aussicht genommenen Grundstücken "33 bis 35" jeweils zu einem Anteil von 1/3 zugeordnet.

5.2. Belastung mit Rechten

Das in Aussicht genommene Grundstück "36" ist mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde und der Versorgungsunternehmen, Wegeflächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

6. 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.

7. Anpflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

7.1. 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 Ersatz abgängiger Anpflanzungen.

7.2. 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.

8. 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.

9. Nebenanlagen

§ 14 Abs.1 BauNVO

Gebietsbezogene, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind ^{nur} innerhalb der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Anschluß an Garagen bis zu einer Gesamtlänge von 9,00 m zulässig.

Darüber hinaus ist eine gebietsbezogene, 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 zulässig sind; ~~die vorgenannten Einschränkungen gelten nicht für das in Aussicht genommene Grundstück "25".~~

10. Grundflächen von Garagen und Stellplätzen

sowie von Nebenanlagen

§ 19 Abs. 4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche auf den in Aussicht genommenen Grundstücken "1 bis 30" kann durch die Summe der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen

Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 70 vom Hundert überschritten werden.

11. 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.

12. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 82 LBO

12.1. Höhenentwicklung der Hauptbaukörper

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

In Aussicht genommene Grundstücke:	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.

12.2. Höhenentwicklung von Garagen und Nebenanlagen

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

12.3. Gestaltung der Hauptbaukörper

12.3.1. 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 Mauerwerksflächen können in Holz ausgeführt werden.

(Ausnahmen bzgl. Wintergärten - vgl. Text "12.3.3.").

12.3.2. Gestaltung der Dächer:

Dachform und Dachneigung -

Auf in Aussicht genommenen Grundstücken "1 bis 30"

Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdach, 42° - 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 Faserzementplatten
rot, rotbraun, braun 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 "12.1.").

(Ausnahmen bzgl. Wintergärten - vgl. Text "12.3.3.").

12.3.3. Gestaltung von Wintergärten:

Für Wintergärten sind andere Außenwandgestaltungen, Dachformen, 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.

12.4. Gestaltung von Garagen

12.4.1. Außenwandgestaltung:

Verblendmauerwerk, Putz oder Holz.

12.4.2. Gestaltung der Dächer:

Dachneigung und Dacheindeckung -

Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
wie Hauptgebäude auf gleichem Grundstück

oder Flachdach, 0° - 6°;

Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
Flachdach, 0° - 6°.

12.5. Gestaltung von Nebenanlagen

12.5.1. Außenwandgestaltung:

Verblendmauerwerk, Putz, Holz oder Glas.

12.5.2. Gestaltung der Dächer:

Dachneigung und Dacheindeckung -

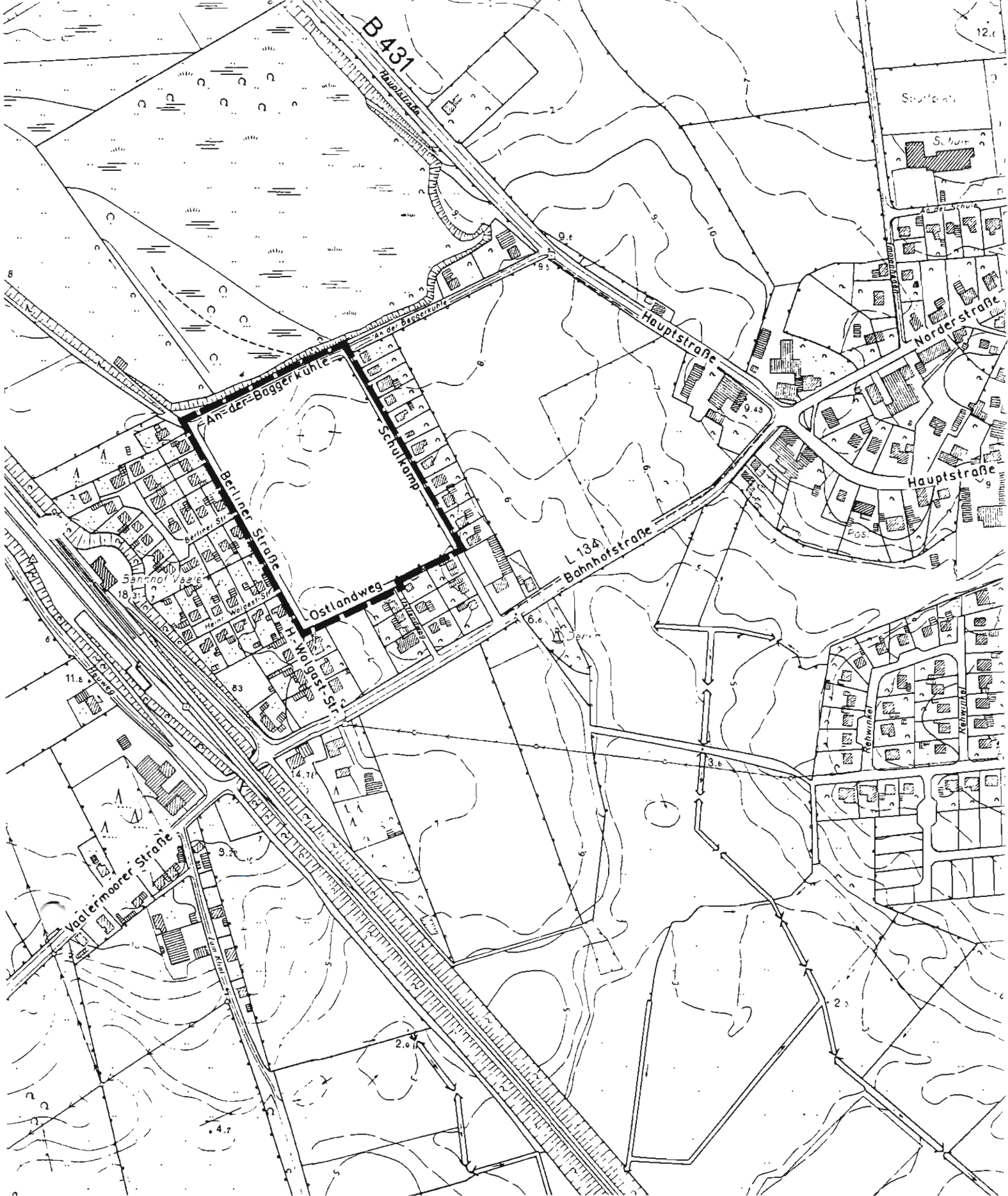
wie Hauptgebäude auf gleichem Grundstück

oder Flachdach, 0° - 6°.

13. Einfriedigungen

§ 82 LBO

Die Baugrundstücke können - ergänzend zu den festgesetzten Anpflanzungen (vgl. Text "7.2.") - 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.



BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE VAALE
Gruppenkoppel

ÜBERSICHTSKARTE M 1:5000 ANLAGE a



BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE VAALE

Gruppenkoppel

BEGRÜNDUNG

Anlage b

1. Grundlage des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Vaale in der Fassung der 5. Änderung erstellt.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in der westlichen Ortslage von Vaale (Anlage a - Übersichtskarte), nördlich der "Bahnhofstraße" (L 134).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Westen durch die ostwärtige Grenze der Fußwege an der Westseite der "Heinrich-Wolgast-Straße" und der "Berliner Straße",

im Norden durch die nördliche Flurstücksgrenze der Straße "An der Baggerkuhle",

im Osten durch die westliche Grenze des Fußweges an der Ostseite der Straße "Schulkamp",

im Süden durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke Schulkamp Nr. 5 (Flurstück 21/1) und Ostlandweg Nr. 6 (Flurstück 21/6) sowie die südliche Flurstücksgrenze des nördlichen Teils der Straße "Ostlandweg".

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,305 ha;

von diesen entfallen auf

Allgemeine Wohngebiete	ca. 3,494 ha,
------------------------	---------------

Verkehrsflächen	ca. 0,811 ha.
-----------------	---------------

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan aus folgenden Gründen auf:
Bereitstellung von Grundstücken für die

Errichtung von Einfamilienhäusern und

in eingeschränktem Umfang von Mehrfamilienhäusern

entsprechend dem Bedarf in der Gemeinde;

Abrundung der Ortslage und
Gestaltung des Ortsrandes;
Ausweisung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
zwecks Ausbildung der zu erstellenden Verkehrsflächen
als Verkehrsberuhigte Bereiche;
Ausweisung von Anpflanzungen
zur Durchgrünung des Plangebietes;
Vorgabe von Gestaltungs-Festsetzungen
als Grundlage eines ausgewogenen Gesamteindrucks
innerhalb des Plangebietes und
zur Einfügung in das Ortsbild.

Weiterhin soll der Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich die geordnete Bebauung und Erschließung sicherstellen sowie die Erschließung des Gebietes in Abschnitten entsprechend dem Realisierungsbedarf ermöglichen.

4. Entwicklung des Planes

4.1. Bebauung und Nutzung der Grundstücke

Das Flurstück 17/1 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Westlich, südlich und ostwärts angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 ist eine eingeschossige Wohnbebauung vorhanden.

Die Grundkonzeption der Planung sieht eine Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden vor; im Norden und Südwesten durch freistehende Einzelhäuser als Einfamilienhäuser, im Südwesten des Baugebietes durch freistehende Einzelhäuser als Mehrfamilienhäuser oder durch Hausgruppen.

Städtebauliche Raumbildungen werden durch die Stellung der Gebäude zueinander und zu den Erschließungsräumen unter Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien, Baugrenzen und Firstrichtungen erreicht sowie durch die Anordnung von Bäumen und die Konzeption der Verkehrsflächen unterstrichen.

Die Gruppierung der Baukörper erfolgt unter Beachtung bestmöglicher Besonnung, wobei die Freiräume auf den Grundstücken den Wohnbereichen der Gebäude zugeordnet werden.

Die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen, einschl. Garagen und Nebenanlagen, werden zur Erzielung einer abgestimmten Gestaltungscharakteristik innerhalb des Planbereiches sowie zur Einfügung in das Ortsbild in dem hierfür erforderlichen Umfang getroffen. Unter Berücksichtigung vertretbarer Toleranzen werden Bindungen über Höhenentwicklung, Außenwandgestaltung - unter Ausschluß unzulässiger Baumaterialien für Wintergärten - sowie Gestaltung der Dächer für sämtliche bauliche Anlagen vorgegeben. Die Anordnung von Energie-Gewinnungsanlagen im Bereich der geeigneten Dachflächen ist unter Einhaltung der jeweils festgesetzten Dachneigung zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen sind erforderlich, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen und zu sichern, wobei die Gestaltung der Mehrfamilienhäuser bzw. Hausgruppen eine konkretere Bestimmung von Dachneigung und Materialien als die der Einfamilienhäuser erfordert. Einer erwünschten Lebendigkeit im Rahmen des gestalterischen Konzeptes und den individuellen Wünschen der Bewohner wird in vertretbarem Maße Rechnung getragen.

Gemäß der planerischen Zielsetzung der Gemeinde werden die vorgesehenen Baugrundstücke als Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Als Voraussetzung zur sparsamen Bemessung der Verkehrsflächen und deren Gestaltung als Verkehrsberuhigte Bereiche sowie aus Gründen der Wohnruhe werden unverträgliche Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen.

Als Maße der baulichen Nutzung wird neben der Zahl der Vollgeschosse die maximale Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ, GFZ) so festgesetzt, daß unter Wahrung der städtebaulichen Situation eine maßstabsgerechte Bebauung erreicht wird und die annähernd gleiche Ausnutzungsmöglichkeit der unterschiedlich großen Grundstücke jeweils der Einfamilienhäuser bzw. der Mehrfamilienhäuser oder Hausgruppen gewährleistet ist. Die Vorgabe der Geschoßflächenzahl wird zur eindeutigen Bestimmung der maximalen Ausnutzung der Grundstücke sowie als Grundlage für die Ermittlung von Erschließungsbeiträgen für erforderlich gehalten.

Die Planung gibt ausbaufähige Dachgeschosse vor. Deshalb wird festgesetzt, daß Aufenthaltsräume im Dachgeschoß sowie weitere an-rechenbare Bauteile bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen sind. Im Zusammenwirken mit der Begrenzung durch die GRZ kann somit eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke mit einem geringen Maß an Inanspruchnahme von Grundfläche erfolgen.

Durch die Minimierung der Grundflächen baulicher Anlagen ist es erforderlich, auf den Grundstücken "1 bis 30" einen höheren Anteil an der Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie Unterbauung der Geländeoberfläche zuzulassen, als dies die Baunutzungsverordnung für den Regelfall vorsieht. Zur Vermeidung von übermäßiger Versiegelung des Bodens darf als Grenzwert die zugelassene GRZ um bis zu 70 vom Hundert überschritten werden. Selbst auf den Grundstücken mit der höchstzulässigen GRZ kann somit max. ein Anteil von 29 % der Grundstücksfläche erreicht werden, welcher den Höchstwert der Baunutzungsverordnung von 0,8 deutlich unterschreitet.

Auf den Grundstücken "1 - 30" wird auf eine Festsetzung des Stand-ortes der Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr verzichtet; dies bleibt den individuellen Wünschen der Grundstückseigentümer bei Be-achtung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen überlassen. Der Mindestabstand von Garagen zu den Verkehrsflächen wird vorgegeben, um eine ordnungsgemäße Anfahrbarkeit sowie eine Abgrenzung der Grundstücke zu den Verkehrsflächen durch Anpflanzungen zu gewähr-leisten. Der vorgeschlagene Standort von Garagen, wie er sich am günstigsten in die bauliche Gruppierung, die Konzeption der Frei-räume sowie die städtebauliche Raumbildung einfügt, ist in der Plan-zeichnung als vorgeschlagene Stellung baulicher Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dargestellt. Bei benachbarten Garagen auf der Grundstücksgrenze wird darüber hinaus empfohlen, die gemeinsame Vorderkante sowie Höhenentwicklung und Außenwand-gestaltung abzustimmen.

Auf den Grundstücken "31 und 32" sind Garagen ausschließlich inner-halb der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu-lässig, um bei Einbeziehung in die Baukörper eine geringstmögliche Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke zu erreichen.

Für die Grundstücke "33 bis 35" werden die Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr auf dem Grundstück "36" als Gemeinschaftsstellplätze angeordnet, in ihren Nutzungsanteilen zugeordnet und direkt an den "Schulweg" angebunden. Auf diese Weise und durch Ausschluß von weiteren Anlagen auf den Grundstücken wird eine kostengünstige Erschließung und eine größtmögliche Wohnruhe auf den angrenzenden Baugrundstücken erreicht.

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die überbaubare Grundstücksfläche und den Bereich anschließend an Garagen - ergänzt durch die Zulässigkeit von Anlagen mit einem begrenzten Gesamtvolumen an anderen Stellen auf dem Grundstück - sichert weitgehend die beabsichtigte Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und minimiert eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke. Die Unzulässigkeit von Nebenanlagen in den Bereichen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt die dort festgesetzten Anpflanzungen und hält den Erschließungsraum vor das Gesamtbild störenden Einbauten frei.

Die Begrenzung der Grundstücke zu den Verkehrsflächen durch Anpflanzungen bzw. bepflanzte Wälle soll zu einer Durchgrünung des Erschließungsraumes beitragen. Feste Einfriedigungen innerhalb dieser Anpflanzungen können bei weitergehendem Sicherheitsbedürfnis angeordnet werden; eine Höhenbeschränkung und ein Mindestabstand zu den Verkehrsflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit bzw. der Freihaltung der knapp bemessenen Erschließungsflächen geboten.

4.2. Erschließung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 wird über die vorhandenen Straßen "Heinrich-Wolgast-Straße"/"Berliner Straße" und "Schulkamp" an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Zum Zwecke einer besseren Führung der Verkehrsabläufe und der Reduzierung von Fahrgeschwindigkeiten werden beide Straßenzüge durch Einsatz sparsamer Mittel wie Einengung von Durchfahrtsbreiten und Einstellung von Baumgruppen umgestaltet; gleichzeitig werden ausreichende Parkstände auch für die vorhandene Bebauung eingefügt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume berücksichtigen die Lage vorhandener Grundstückszufahrten,

halten den Mindestabstand zu vorhandenen Leitungen ein und beschränken eine evtl. Beschattung der Baugrundstücke auf ein verträgliches Maß. Gleichzeitig werden die Straßenräume in überschaubare Abschnitte unterteilt und durch Großgrün gestaltet. Die Straßen "Heinrich-Wolgast-Straße"/"Berliner Straße" und "Schulkamp" werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes insoweit einbezogen, als eine Umgestaltung vorgesehen ist.

Der befahrbare Weg "An der Baggerkuhle" wird in seiner Ausbaubreite in die Planung übernommen; ~~entsprechend dem geringen Verkehrsaufkommen werden Ausweichstellen vorgesehen.~~

Der überwiegende Teil der Baugrundstücke im Plangebiet einschließlich der südlich angrenzenden Grünfläche - Spielplatz - wird über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigte Bereiche - erschlossen. Diese umfassen sowohl den nördlichen Teil der vorhandenen Straße "Ostlandweg", welcher sich in schlechtem Ausbaurzustand befindet, und Flächen mit Erschließungsfunktion für das Baugebiet als auch befahrbare Wohnwege, die lediglich der Anfahrbarkeit einiger Gebäudegruppen dienen. Wendepätze und Wendemöglichkeiten lassen eine abschnittsweise Erschließung der Bebauung zu. - Die Verkehrsflächen "M" und "L" stellen - im Zusammenhang mit anderen Flächen in den Verkehrsberuhigten Bereichen - die Fuß- und Radwegverbindung innerhalb des Plangebietes sowie aus dem Plangebiet zur südlich angrenzenden Grünfläche - Spielplatz - und in Richtung Ortsmitte her.

Öffentliche Parkflächen werden als Parkstreifen innerhalb der Verkehrsflächen ausgewiesen. Weiterhin können Parkstände in den Verkehrsberuhigten Bereichen in ausreichender Zahl untergebracht werden.

Die Abfallentsorgung der durch Wohnwege erschlossenen Grundstücke wird durch Anordnung von Standplätzen für Abfallbehälter im Einmündungsbereich dieser Wohnwege in die durch die Entsorgungsfahrzeuge befahrbaren Verkehrsflächen bzw. auf dem Grundstück "36" sichergestellt. Die Nutzung dieser Standplätze soll auf den Tag der Abfuhr beschränkt sein. Auf diese Weise kann eine zügige und wirtschaftliche Entsorgung ohne Belastung der Wohnwege und Beeinträchtigung der Wohnruhe erfolgen.

Die Dimensionierung und Oberflächengestaltung der unterschiedlichen Verkehrsflächen sowie die Einfügung räumlicher Gestaltungselemente - Beleuchtungskörper, Bäume u.a. - werden neben verkehrsrechtlichen Regelungen die Grundlagen der beabsichtigten Erschließungsform bilden.

Die Grundstücke "33 bis 35" werden über das Gemeinschaftsgrundstück "36", welches eigentums- und nutzungsmäßig zu jeweils gleichen Teilen zugeordnet ist, erschlossen. Die Fläche der Gemeinschaftstellplätze dient der Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs sowie zugehöriger Fußwege, die Gemeinschaftsfläche - Kinderspielfeld, Freizeiteinrichtungen - der fußläufigen Erschließung der Wohnbebauung und der Anordnung von Gemeinschaftseinrichtungen.

Die gewählte Art der differenzierten Ausbildung der inneren Erschließung des Gebietes sowie die Umgestaltung vorhandener Straßen garantieren ein durch den Verkehr weitgehend ungestörtes Wohnen, unterstützen die Gruppierung der Bebauung, erhöhen den Wohnwert und lassen ein positives Wohnumfeld entstehen.

4.3. Grüngliederung und Anpflanzungen

Im gesamten Plangebiet begleiten Bäume die Führung der Verkehrsflächen, gliedern die Flächen für den ruhenden Verkehr und bilden die gesicherte Basis des Großgrüns. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume stellen keine Größenbegrenzung der sich entwickelnden Baumkulissen dar.

Vorhandene Knicks südlich der Straße "An der Baggerkuhle" und westlich der Straße "Schulkamp" bis etwa zur Einmündung der geplanten Gebietserschließung "E" werden als prägende Grünkulisse und als Übergang zwischen zukünftig bebauter Ortslage und der freien Landschaft zwecks Ausbildung des Ortsrandes als zu erhalten festgesetzt. Der Knickabschnitt am südostwärtigen Rand des Plangebietes wird als partielles Gliederungselement zwischen Wohngebieten mit unterschiedlichen Strukturen erhalten. Weitere Knickabschnitte nördlich der Straße "Ostlandweg" und westlich der Straße "Schulkamp" werden nicht in die Planung übernommen, da die gewählte Art der wirtschaftlichen Erschließung sowie die daraus resultierende Vielzahl von Grundstücks-

zufahrten mit gebotenen ausreichenden Sichtverhältnissen und die erforderliche Anordnung von Parkständen - auch für die vorhandene Bebauung - eine Erhaltung dieser Knickteile nicht zulassen. Eine abschirmende Trennung von vorhandenem und geplantem Wohngebiet auf ganzer Länge entlang der Straße "Schulkamp" wäre nicht zu vertreten. Die südlich der Verkehrsfläche "E" vorgesehene Grüngliederung durch Anpflanzungen und Bäume, welche die räumliche Gliederung des Gemeinschaftsgrundstücks mit einbezieht, wird ökologische Funktionen eines Knicks übernehmen.

Die Ausweisung der Art der Anpflanzungen als Bäume und Sträucher einheimischer Laubgehölzarten sowie entspr. der umgebenden Knickvegetation soll eine standorttypische und landschaftsbezogene Bepflanzung sicherstellen.

Die Pflege der festgesetzten Anpflanzungen einschl. der Bäume obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

4.4. Naturschutz und Landschaftspflege

Das unbebaute Flurstück 17/1 wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Knicks sind am nördlichen und ostwärtigen Rand des Flurstücks in gutem Zustand, am südlichen Rand in schlechtem bzw. verbesserungsbedürftigen Zustand vorhanden.

Eingriffe in geschützte Landschaftselemente gemäß § 11 Abs. 2 des Landschaftspflegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein erfolgen durch Inanspruchnahme von ca. 215 m Knick unterschiedlicher Bewertung. Ersatzmaßnahmen werden - im Zuge der Inanspruchnahme - auf gemeindlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 in Abstimmung mit der Unteren Landschaftspflegebehörde erfolgen.

Für die durch Erschließung und Bebauung unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Sinne des Minimierungsgebotes gemäß § 8 Abs. 1 Landschaftspflegegesetz verschiedene Maßnahmen vorgesehen, welche die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes so gering wie möglich halten.

Die Konzeption der Bebauung im Plangebiet und die Reduzierung des Versiegelungsanteils auf den Grundstücken beachtet das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Durch aus-

reichenden Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zu den zu erhaltenden Knicks, Maßnahmen zur Verbesserung des Zustandes des Knicks im südostwärtigen Bereich des Plangebietes, Festsetzung von Neuanspflanzungen in Gehölzarten der Knickvegetation sowie von über 80 Laubbäumen einheimischer Gehölzarten wird eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht, welche eine erhebliche Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Zustand bedeutet.

Bei überschläglicher Quantifizierung der unvermeidbaren Eingriffe für den Bereich des Flurstücks 17/1 wird von dem ungünstigsten Fall, daß im Bereich der Verkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit einer Totalversiegelung von ca. 0,339 ha - entsprechend 8,8 % der Gesamtfläche - zu rechnen ist, ausgegangen. Ersatzmaßnahmen werden - im Zuge der Inanspruchnahme - auf gemeindlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 in Abstimmung mit der Unteren Landschaftspflegebehörde erfolgen.

In den Allgemeinen Wohngebieten ergibt sich unter Zugrundelegung der festgesetzten Grundflächenzahlen eine überbaubare Fläche von insgesamt ca. 0,611 ha - entsprechend 16 % der Gesamtfläche - und damit eine mittlere GRZ von 0,175 bei einer Größe der Baugebiete von ca. 3,494 ha. Unter der Voraussetzung, daß der zulässige Versiegelungsanteil gem. § 19 Abs. 4 BauNVO max. weitere 70 v.H. der zulässigen Grundfläche beträgt, sind etwa 70 % der Grundstücksflächen als Freiflächen anzusehen. Deren ökologischer Wert ist bei gärtnerischer Gestaltung in Verbindung mit den festgesetzten Neuanspflanzungen höher anzusetzen als die ökologisch als geringwertig einzustufende Ackerfläche, so daß der aus der Bebauung resultierende Versiegelungsanteil im Gebiet ausgeglichen wird.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde Vaale ist Eigentümerin aller Flurstücke und Flurstücksteile im Plangebiet; für das Flurstück 17/1 steht die Übertragung in das Grundbuch noch aus.

Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke sollen - nach Erschließung in Abschnitten - an Bauinteressenten veräußert werden.

Die Flächenanteile der öffentlichen Verkehrsflächen verbleiben im Eigentum der Gemeinde Vaale.

6. Erschließung

Die Maßnahmen der Erschließung werden von der Gemeinde bzw. von den Versorgungsunternehmen durchgeführt. Die Anlieger werden nach den gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Vorschriften zu den Kosten herangezogen.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen in Abschnitten entsprechend dem Bedarf an Baugrundstücken in der Gemeinde durchgeführt werden. Es wird von einem mehrjährigen Realisierungszeitraum für die Erschließung und Bebauung ausgegangen; der erste Bauabschnitt wird die Grundstücke an der "Heinrich-Wolgast-Straße"/"Berliner Straße", am "Ostlandweg" und an den Verkehrsflächen "H" und "G" umfassen.

6.1. Verkehrserschließung

Die Baugrundstücke werden durch die vorhandenen, umzugestaltenden Straßen "Heinrich-Wolgast-Straße"/"Berliner Straße" und "Schulkamp" sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigte Bereiche - unter Einbeziehung der bisherigen Straße "Ostlandweg" erschlossen.

Zwecks dinglicher Sicherung der Erschließung wird auf dem Grundstück "25" eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt, da die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen lediglich ohne Normencharakter dargestellt werden können. Auf dem Grundstück "36" wird das Begehen der Wegeflächen durch die Allgemeinheit durch Festsetzung von entsprechenden Rechten vorbereitet.

6.2. Versorgung und Entsorgung

Zwischen Gemeinde bzw. Energie-Versorgungsunternehmen und Grundstückseigentümern werden entsprechende Verträge geschlossen.

Das Grundstück "36" ist als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt, so daß eine dingliche Sicherung von Leitungstrassen sowie deren Zugängigkeit vorbereitet ist.

6.2.1. Wasser:

Anschluß an das Netz des Wasserbeschaffungsverbandes
"Unteres Störgebiet" in Wilster.

6.2.2. Strom:

Anschluß an das Netz der SCHLESWAG-Aktiengesellschaft.

6.2.3. Telefon:

Anschluß an das Netz der Deutschen Bundespost.

6.2.4. Kabelfernsehen:

Anschluß an das Netz der Deutschen Bundespost wird angestrebt.

6.2.5. Entwässerung:

Anschluß der Schmutz- und Regenwasserleitungen an das Trennsystem der öffentlichen Entwässerungsanlage.

6.2.6. Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Steinburg.

Für die durch Wohnwege erschlossenen Grundstücke werden Standplätze für Abfallbehälter im Bereich der Anschlüsse der jeweiligen Wohnwege bzw. des Grundstücks "36" an die durch Abfallentsorgungsfahrzeuge befahrbaren Verkehrsflächen allgemeiner bzw. besonderer Zweckbestimmung vorgesehen.

7. Sonstiges

7.1. Bodenbeschaffenheit, Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Auf die Stellungnahme des Geologischen Landesamtes Schleswig-Holstein vom 24.07.92 wird hingewiesen.

Die Durchführung detaillierter Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

7.2. Löschwasser

In den vorhandenen Straßen sind Hydranten zur Löschwasserversorgung vorhanden. Das Versorgungsnetz für das gesamte Plangebiet wird entsprechend den Erfordernissen ergänzt und im Zuge der Erschließung erstellt.

8. Kosten und Finanzierung

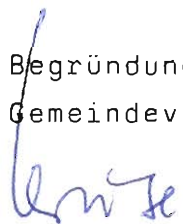
Für die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 4 entstehen folgende, nach dem derzeitigen Stand überschläglich ermittelte Kosten:

Gesamtkosten			
8.1. Öffentliche Verkehrsflächen:			
Grunderwerb, Um- bzw. Ausbau,			
Entwässerung, Beleuchtung,			
Verkehrszeichen, Anpflanzungen	ca.	1 100 000	DM
8.2. Entwässerungsanlagen	ca.	205 000	DM
8.3. Wasser- und Stromversorgung	ca.	100 000	DM
(8.1. bis 8.3. einschl. Planung			
und Bauleitung)			
8.4. Vermessung	ca.	35 000	DM
8.5. Planaufstellung einschl.			
Nebenkosten und Sonstiges	ca.	60 000	DM
	ca.	1 500 000	DM

Die Gemeinde Vaale übernimmt 10 % der beitragsfähigen Erschließungskosten. Diese sind überschläglich mit 110 000,- DM ermittelt worden.

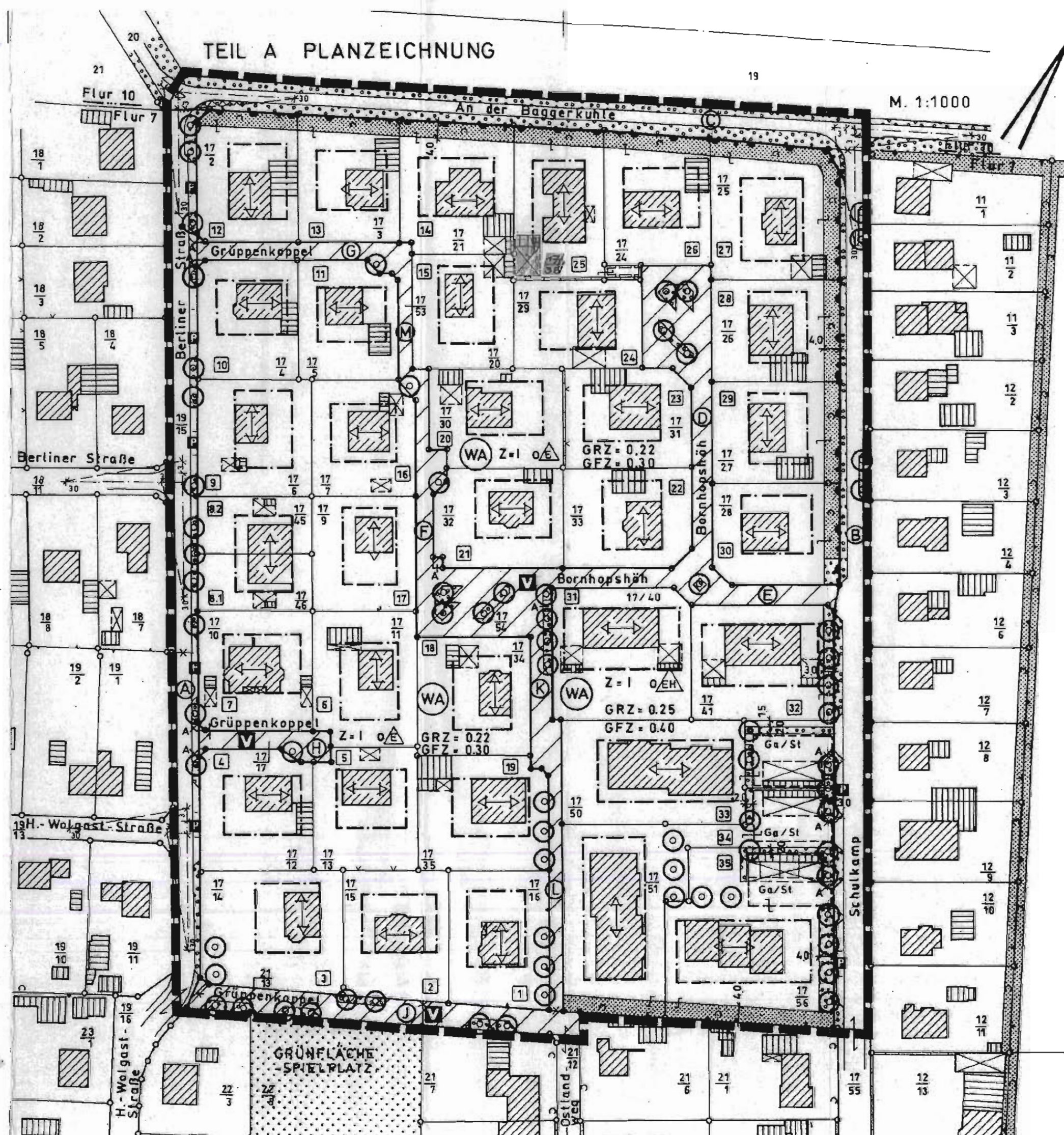
Der Gemeindeanteil wird im Vermögenshaushalt bereitgestellt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß
der Gemeindevertretung vom 25.11.1992 gebilligt.


Bürgermeister



d Flur 10



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.

In Aussicht genommene Grundstücke:	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 Außenwand 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 Mauerwerksflächen 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° - 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 Faserzementplatten

- rot, rotbraun, braun 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, Dach-
formen, 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.

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° - 6°;

Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
Flachdach, 0° - 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° - 6°.

12. Einfriedigungen

§ 92 LBO

Die Baugrundstücke 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 Ausgleichsfläche ist den in Aussicht genommenen Grundstücken "1 bis 30" zugeordnet.