

SATZUNG DER GEMEINDE WASBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „HAUPTSTRASSE / LINDENSTRASSE“

FÜR DAS GEBIET :
ZWISCHEN HAUPTSTRASSE HAUS-NR. 36-40 (GER.) UND LINDENSTRASSE HAUS-NR. 1-21 (UNGER.)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB '98) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1998 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVBl. S. 321) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... 1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 „Hauptstraße/Lindenstraße“ der Gemeinde Wasbek für das Gebiet zwischen Hauptstraße Haus-Nr. 36 - 40 (ger.) und Lindenstraße Haus-Nr. 1 - 21 (unger.), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

HINWEIS
SATZUNG DER GEMEINDE WASBEK ÜBER DEN GENEHMIGUNGSVORBEHALT VON GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN
Aufgrund § 19 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB '98) in der Fassung der Neufassung vom 27.08.1998 (BGBl. I S. 2141) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... 1999 folgende Satzung über den Genehmigungsvorbehalt von Grundstücksteilungen erlassen:
§ 1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Hauptstraße / Lindenstraße“ zwischen Hauptstraße Haus-Nr. 36-40 (ger.) und Lindenstraße Haus-Nr. 1-21 (unger.) der Gemeinde Wasbek bedarf die Wirtschaflichkeit der Teilung eines Grundstücks der Genehmigung durch die Gemeinde Wasbek.
§ 2 Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Die Satzung wird hiermit ausgestellt und ist ortsüblich bekanntzumachen.
Wasbek, den ...
-Bürgermeister-



Es gilt die Bauanzugsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Es gilt die Planzeichnungsverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990

PLANZEICHNERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
[Dashed line]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15	§ 9 Abs. 7 BauGB '98
[Text]	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB '98
[MI]	Mischgebiete (s. Text - Teil B)	§ 6 BauNVO
[Z.B. GR max. 150 m²]	Höchstzulässige Grundfläche mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
[F mind. 900 m²]	Mindestgrundstücksgröße mit Flächenangabe	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB '98
[Z.B. FH max. 9,00 m]	Höchstzulässige Firsthöhe bezogen auf Fahrbahnoberkante	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
[II]	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
[Bauweise / Baugrenzen]	Bauweise / Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB '98
[o]	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
[Baugrenze]	Baugrenze	§ 23 BauNVO
[E]	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
[ED]	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
[---]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
[SD / WD / KWD]	Satteldach / Walmdach / Krüppelwalmdach	§ 9 Abs. 4 BauGB '98 i. V. m. § 92 LBO
[DN 30°-45°]	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 4 BauGB '98 i. V. m. § 92 LBO
[Hauptfahrschichtung]	Hauptfahrschichtung	§ 9 Abs. 4 BauGB '98 i. V. m. § 92 LBO
[Verkehrsflächen]	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB '98
[Straßenverkehrsflächen]	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB '98
[Straßenbegrenzungslinie]	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB '98
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
[OFFENTLICH]	Grünflächen, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB '98
[Parkanlage]	Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB '98
[Bäume zu pflanzen]	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB '98
[Bäume zu erhalten]	Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB '98
[Umgrünung]	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB '98
Sonstige Planzeichen		
[B]	Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB '98
[R]	Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsnetze und Notfahrzeuge	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB '98
[Umgrünung]	Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB '98
[M]	Abfallbehälterstandort zugunsten Teilgebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB '98
[St]	(Besucher-) Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB '98
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
[Hatched]	Vorhandene bauliche Anlagen	
[Dotted]	Mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallende bauliche Anlagen	
[Solid]	Flurstücksbezeichnung	
[Dashed]	Flurstücksgrenze	
[Dotted]	zukünftig fortfallende Flurstücksgrenze	
[Dotted]	in Aussicht genommener Zuschnitt der der Baugrundstücke	
[Solid]	Fahrbahn	
[Dotted]	Gehweg	
[Z.B. MI 2]	Bezeichnung der Teilgebiete	
[Arrow]	Bemaßung in m	
[Triangle]	Sichtdreiecke	

TEIL B : (TEXT)

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 und § 6 BauNVO)**
 - In den festgesetzten Mischgebieten (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten - unzulässig.
 - In den festgesetzten Mischgebieten (MI) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 - unzulässig.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)**

Baugrenzen dürfen ausnahmsweise von Kelleransatzräumen und Fahrradunterständen bis 3,0 m Tiefe und einer Fläche von 9 m² sowie von Wintergärten, die allseitig ausschließlich Dach aus Glas hergestellt sein müssen, bis zu einer Tiefe von 4 m und einer Fläche von 25 m² überschritten werden, wenn nachbarschaftliche Belange nicht verletzt werden.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

In den Teilgebieten MI 10b bis MI 10d, mit einem Vollgeschöß über die Wandhöhe von maximal 3,75 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der an die überbaubare Fläche angrenzende Straßenverkehrsfläche bzw. der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, nicht überschritten werden.
Als Wandhöhe gilt nach § 6 LBO das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Fahrbahnoberkante (unterer Bezugspunkt) und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte.
 - Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)**

In den Teilgebieten MI 10b bis MI 10d beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 120 m².
 - Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB '98)**
 - In den Teilgebieten MI 1, MI 2, MI 3, MI 5, MI 8, MI 10c und MI 11 mit festgesetzter Einzelhausbauweise ist nur eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine Einlieger- oder Ferienwohnung mit einer maximalen Geschöfthöhe von 70 m² errichtet werden.
 - In den Teilgebieten MI 6, MI 7, MI 9 und MI 10b mit festgesetzter Einzelhausbauweise sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
 - In dem Teilgebiet MI 10c mit festgesetzter Einzelhaus- oder Doppelhausbauweise sind zwei Wohnungen pro Einzelhaus oder eine Wohnung pro Doppelhaus zulässig.
 - Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB '98)**

Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Einfriedungen, gärtnerische Anlagen, Gehölzpflanzungen und sonstige Nebenanlagen max. 70 cm hoch sein, gemessen von der Fahrbahnoberkante.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)**
 - Befestigte Flächen**

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdichtem Aufbau herzustellen. Für die Oberflächengestaltung dieser Flächen sind kleinteilige Materialien mit großem Fugenteil im Sanobest verlegt zu verwenden.
 - Nebenanlagen**

In den Teilgebieten MI 10b bis MI 10d sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit einer Dachneigung bis maximal 15° zulässig.
 - Sockelhöhen**

In den Teilgebieten MI 10b bis MI 10d werden die Oberkanten der Erdgeschöfthöhen mit maximal 0,50 m über der Oberkante der an die vordere Grundstücksgrenze angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.
 - Dachgeschosse**

In allen Teilgebieten ist die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschöß unzulässig.
 - Dächer**

In allen Teilgebieten sind die Dächer der Hauptgebäude in rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln, Dachsteinen oder Blechen einzudecken. Reflexierende Materialien, hierzu zählen nicht Sonnenkollektoren, sind unzulässig.

SATZUNG DER GEMEINDE WASBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „HAUPTSTRASSE / LINDENSTRASSE“

FÜR DAS GEBIET :
ZWISCHEN HAUPTSTRASSE HAUS - NR. 36 - 40 (GER.) UND LINDENSTRASSE HAUS-NR. 1 - 21 (UNGER.)



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.04.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom 26.05.1999 bis 17.06.1999 erfolgt.
Wasbek, den **26. Juni 00**
Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB '98 ist am 22.04.1999 durch Aushang im Amt Aukrug vom 28.02.1999 bis 30.06.1999 durchgeführt worden.
Wasbek, den **26. Juni 00**
Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.07.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wasbek, den **26. Juni 00**
Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 29.06.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Wasbek, den **26. Juni 00**
Bürgermeisterin

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.07.1999 bis zum 30.08.1999 während folgender Dienststunden Mo. 9.00-12.00 Uhr, Di. 7.00-12.00 Uhr, Do. 9.00-12.00 Uhr und 15.00-18.00 Uhr und Fr. 9.00-12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB '98 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, vom 28.07.1999 bis 30.08.1999 durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden.
Wasbek, den **26. Juni 00**
Bürgermeisterin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB '98 durchgeführt.
Wasbek, den **26. Juni 00**
Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am 12.04.2000 sowie die geometrischen Grunddaten der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschönigt.
Itzhoë, den **17.04.2000**
ÖFFENTLICH BEZUGENDE VERMESSUNGSINGENIEUR

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.07.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wasbek, den **26. Juni 00**
Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.03.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.03.2000 gebilligt.
Wasbek, den **26. Juni 00**
Bürgermeisterin
- Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Wasbek, den **26. Juni 00**
Bürgermeisterin
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind von 28.03.2000 ortsüblich 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 '98) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB '98) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 28.03.2000 in Kraft getreten.
Wasbek, den **16. Aug. 00**
Bürgermeisterin

- SATZUNG -