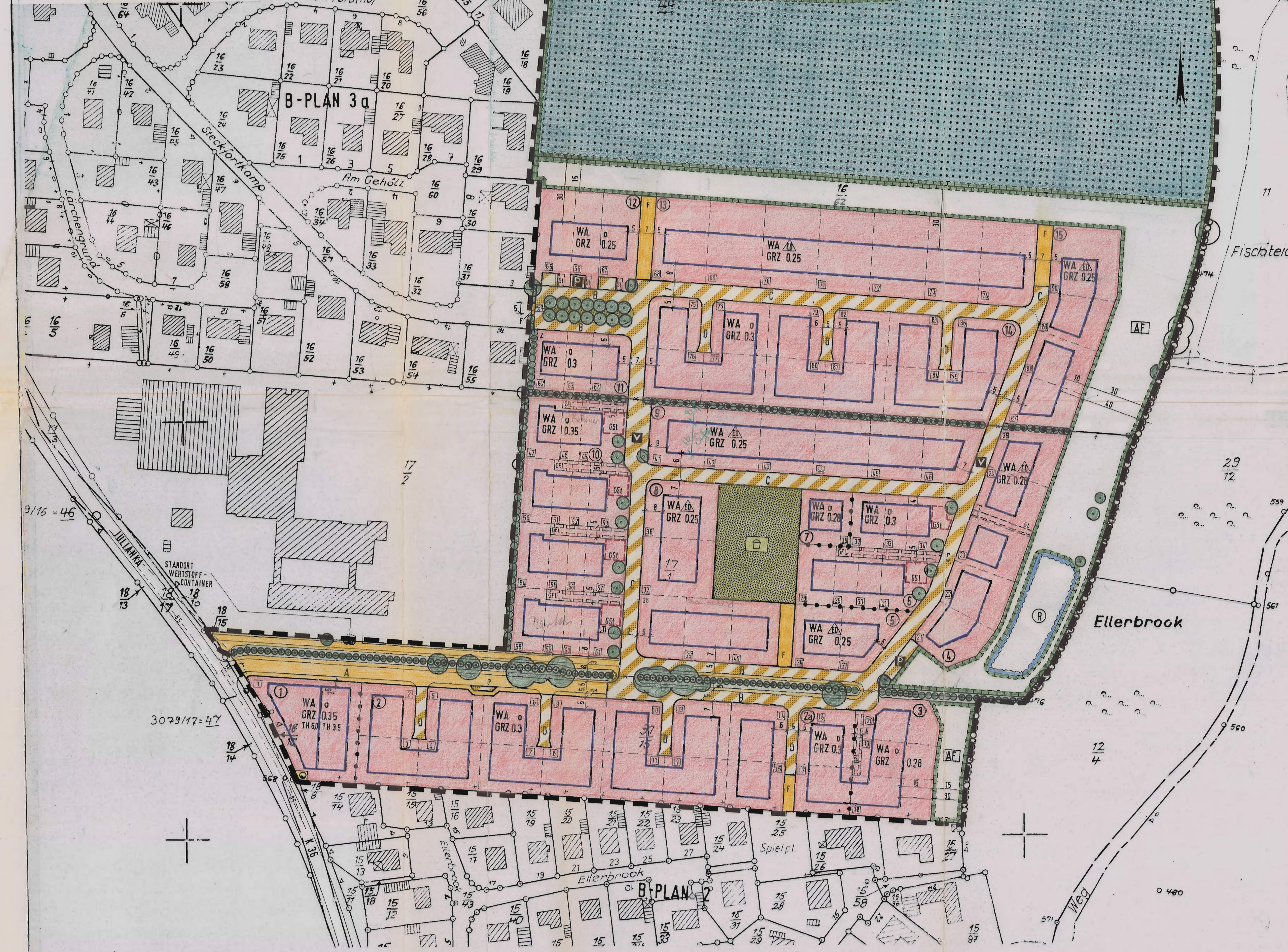


SATZUNG DER GEMEINDE HEILIGENSTEDTEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8

FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER JULIANKA-SCHULE ZWISCHEN DER ALTEN LANDSTRASSE UND DEM ELLERBROOK / FISCHDIEK

PLANZEICHNUNG TEIL A - M 1:1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I. S. 3486) sowie nach Landesbauordnung in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schl.-H., S. 331) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.01.1994 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens vom ... beim Landrat des Kreises Steinburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet östlich der Juliana - Schule zwischen der Alten Landstraße und dem Ellerbrook / Fischdiek, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeicherverordnung (PlanZVO 1990)

I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Grundflächenzahl § 16 u. 17 BauNVO
3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig § 23 BauNVO
6. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkplätze
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
9. Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
10. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
12. Flächen für Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
15. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

17. Darstellung ohne Normcharakter § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
18. Abgrenzung des Maßes der Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO

- III. Nachrichtliche Übernahmen § 32 Abs. 5 LWaldG

Text Teil B

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB)

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete - WA - Geltungsbereich Baublock 1 - 15
Die ausnahmsweise ermittelten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden in Punkt 4 und 5 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.
- 1.2 Im gesamten Plangebiet sind Eingriffe durch Bau- und Erschließungsmaßnahmen unzulässig, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwassers führen.
In den Baublocken 3 und 4 ist das Errichten von Kellern und anderen Gebäudeeilen unzulässig, soweit sie die Fischrichtung des Grundwassers in Richtung Ellerbrook negativ beeinflussen.
- 1.3 In den Baublocken 3 und 4 darf bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche der zugelassenen Nebenanlagen und versiegelter Oberflächenbefestigungen auf den Grundstücksflächen die zulässige GRZ um höchstens 35 % überschritten werden.
- 1.4 In den Baublocken 5, 6, 7, 8, 9 und 14 darf bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche der zugelassenen Nebenanlagen und versiegelter Oberflächenbefestigungen auf den Grundstücken die zulässige GRZ um höchstens 40 % überschritten werden.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- Die mittleren Höhen der Straßenverkehrsflächen werden festgesetzt mit 20 cm über dem Geländeneiveau vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen. Die Anschlüsse an vorhandene Straßenverkehrsflächen werden an das jeweils vorhandene Niveau angeglichen.
- Die Höhen der Oberkanten der fertigen Erdgeschoßfußböden beträgt max. 0,60 m über der mittleren Höhe des jeweils zugehörigen Bordes an der angrenzenden Grundstückseite.
- Die Traufhöhen sind die Maße zwischen den Oberkanten der fertigen Erdgeschoßfußböden und den Schnittpunkten zwischen den Außenwandflächen und den Oberkanten der Dachneigungen. Die Traufhöhen betragen grundsätzlich maximal 3,50 m.
- Für den Baublock 1 wird festgesetzt, daß die Traufhöhen innerhalb des westlichen Bereichs der Baugrenzen bis zu maximal 6,50 m betragen können, innerhalb des östlichen Bereichs der Baugrenzen bis zu maximal 3,50 m betragen können.
- Für den Baublock 10 wird festgesetzt, daß die Traufhöhen über die gesamte Grundstücksbreite bis zu maximal 6,50 m betragen können, an mindestens einer Traufseite durch entsprechende Ausformungen oder eigenständige Anbauten eine zusätzlich optisch wirksame Traufe von maximal 3,50 m über mindestens 50 % der Trauflänge betragen muß.

3. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 14 LBO)

- 3.1 Dachformen
Die Dächer sind einer Neigung von mindestens 35 ° bis höchstens 48 ° auszubilden. Bei begrüntem Dächern kann konstruktiv begründet auch eine geringere Dachneigung zugelassen werden, die jedoch mindestens 15 ° betragen muß.
 - 3.2 Außenwände
Außenwände sind als ungeputzte Mauerwerksfassade herzustellen. Öffnungen müssen allseitig von Mauerwerksflächen umgeben sein. Teilflächen können aus anderen Materialien ausgeführt werden. Der Anteil der Mauerwerksflächen in der Gesamtoberfläche der Wandabwickelungen muß mindestens 50 % betragen. Fensteröffnungen werden als Teil der Wandfläche übermessen.
- Untergeordnete Nebenanlagen und Garagen, die mit dem Hauptgebäude unmittelbar baulich verbunden sind, müssen sich den gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude anpassen. Die Flächenanteile werden auf die der Hauptgebäude angerechnet.

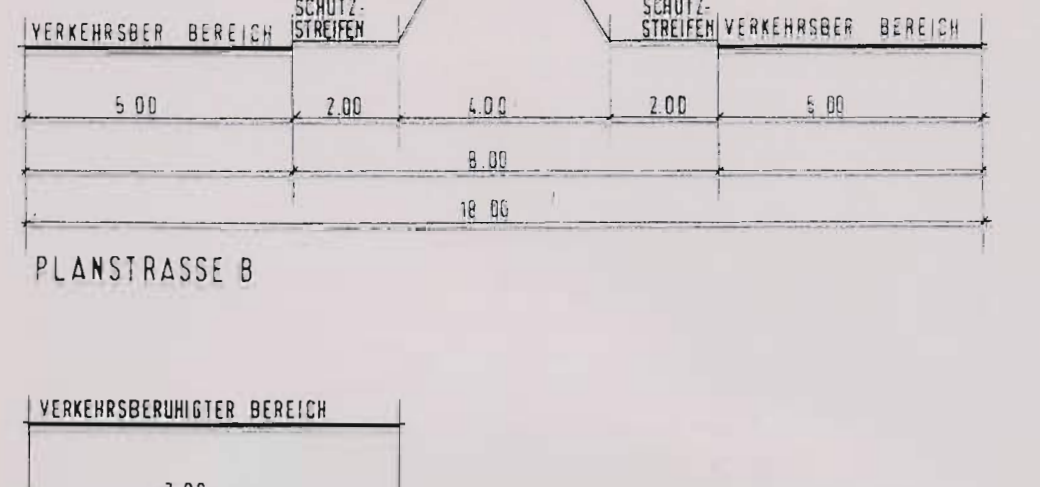
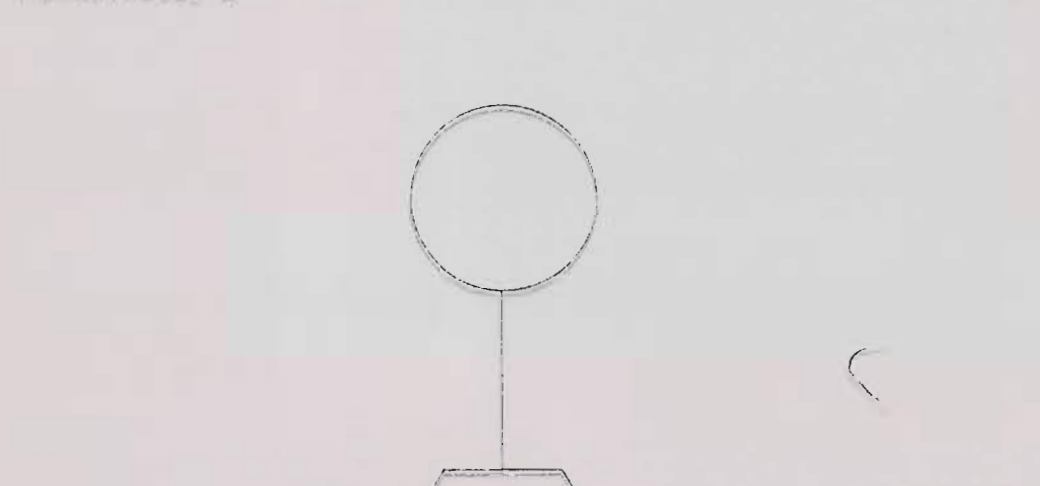
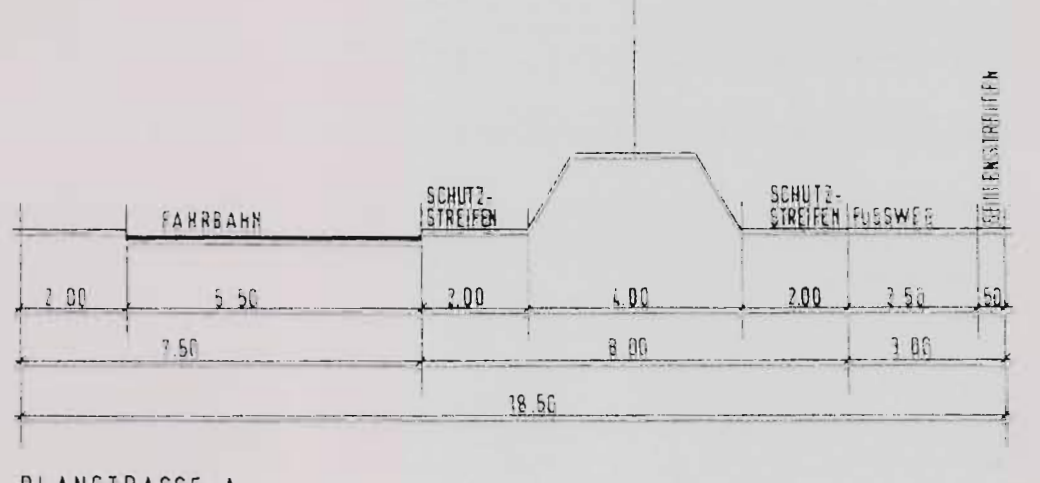
4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich auf den Grundstücken selbst unterzubringen soweit keine anderen Bereiche ausdrücklich festgesetzt sind. In den Baublocken Nr. 6, 10 und 12 sind Stellplätze und Garagen nur in den festgesetzten Bereichen zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) gemäß Grünordnungsplan

- 5.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 60 Bäume aus der Pflanzliste "A" des Grünordnungsplanes zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte sind im Planmaß festgesetzt bzw. innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche anzuordnen.
 - 5.2 Auf jedem Grundstück der Baublocke 1 bis 5, 7 bis 9 und 11 bis 15 sind je angefangen 500 m² Grundstücksgröße 1 Baum aus der Pflanzliste "B" des Grünordnungsplanes zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Obstbaumhochstamm ist möglich.
 - 5.3 In den Baublocken 6 und 10 sind von der Grundstücksgemeinschaft im Bereich der bezeichneten Standorte je Block 2 Bäume aus der Pflanzliste "B" des Grünordnungsplanes zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Obstbaumhochstamm ist möglich.
 - 5.4 In der Ausgleichsfläche (AF) ist an der westlichen bzw. südlichen Grenze zu den Grundstücken der Baublocke 3, 4, 12, 13 und 15 eine Bepflanzung der Pflanzliste "C" über eine Breite von 2 bis 3 m herzustellen.
- Die hieran angrenzenden Bereiche bis zu den Waldrändern sind als Sukzessionsfläche herzurichten mit dem Ziel einer nährstoffarmen Waldsaunweise.
- Reife Bereiche sind nach dem Pflegekonzept des Grünordnungsplanes (siehe Anlage 1 zur Begründung) dauerhaft zu unterhalten.

STRASSENPROFILE



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.03.1994. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ortsüblich erfolgt.
Heiligenstedten, den 02. APR. 1994
Bürgermeister
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.07.1994 durchgeführt worden.
Heiligenstedten, den 02. APR. 1994
Bürgermeister
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.01.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Heiligenstedten, den 02. APR. 1994
Bürgermeister
4. Die Gemeindevertretung hat am 23.05.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Heiligenstedten, den 02. APR. 1994
Bürgermeister
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.12.1995 bis zum 04.01.1996 erneut 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, am 28.08.1995 im amtlichen Bekanntmachungsblatt öffentlich bekannt gemacht worden.
Heiligenstedten, den 02. APR. 1994
Bürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand am 25. April 1994 sowie die geometrischen Verhältnisse der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Heiligenstedten, den 28. Feb. 1996
Friedrich-Wilhelm Trosch
Landrat des Kreises Steinburg
Regierungsvermessungsdezision

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.11.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Heiligenstedten, den 02. APR. 1994
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 05.12.1995 bis zum 04.01.1996 erneut 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, am 27.11.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Heiligenstedten, den 02. APR. 1994
Bürgermeister

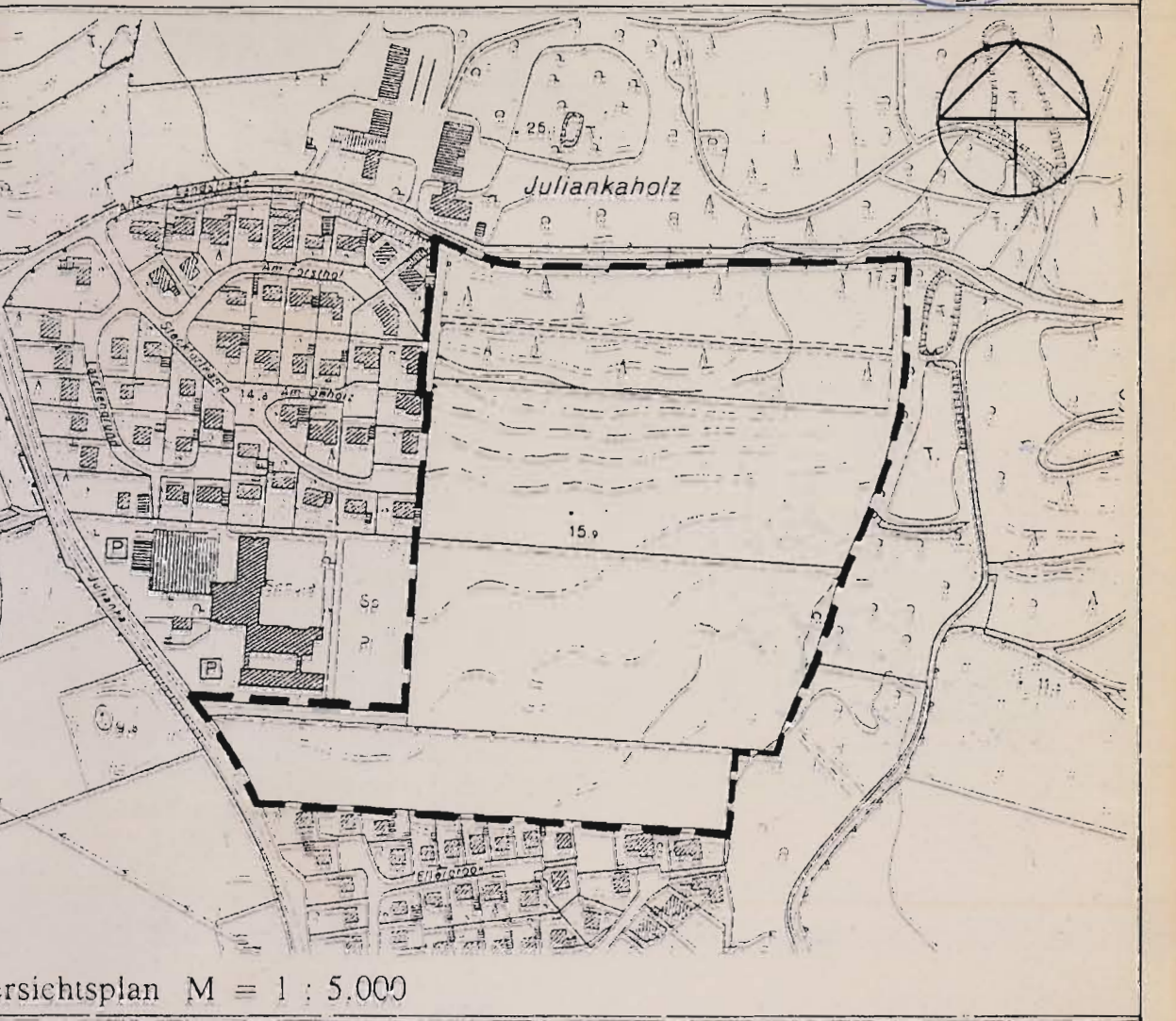
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.01.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung gebilligt.
Heiligenstedten, den 02. APR. 1996
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 02. APR. 1996 dem Landrat des Kreises Steinburg angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 02. MAI. 1996, A. 41/96, erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.
Heiligenstedten, den 02. MAI. 1996
Bürgermeister

Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Heiligenstedten, den 02. MAI. 1996
Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie 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 am 2.4. MAI. 1996 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geheimhaltung der Verlezung von Verfahrens- und Formvorschriften und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungssprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dem 2.8. MAI. 1996 in Kraft getreten.
Heiligenstedten, den 02. MAI. 1996
Bürgermeister

Übersichtsplan M = 1 : 5.000



Gemeinde Heiligenstedten

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet östlich der Juliana - Schule zwischen der Alten Landstraße und dem Ellerbrook / Fischdiek

Planzeichnung Maßstab 1 : 1.000