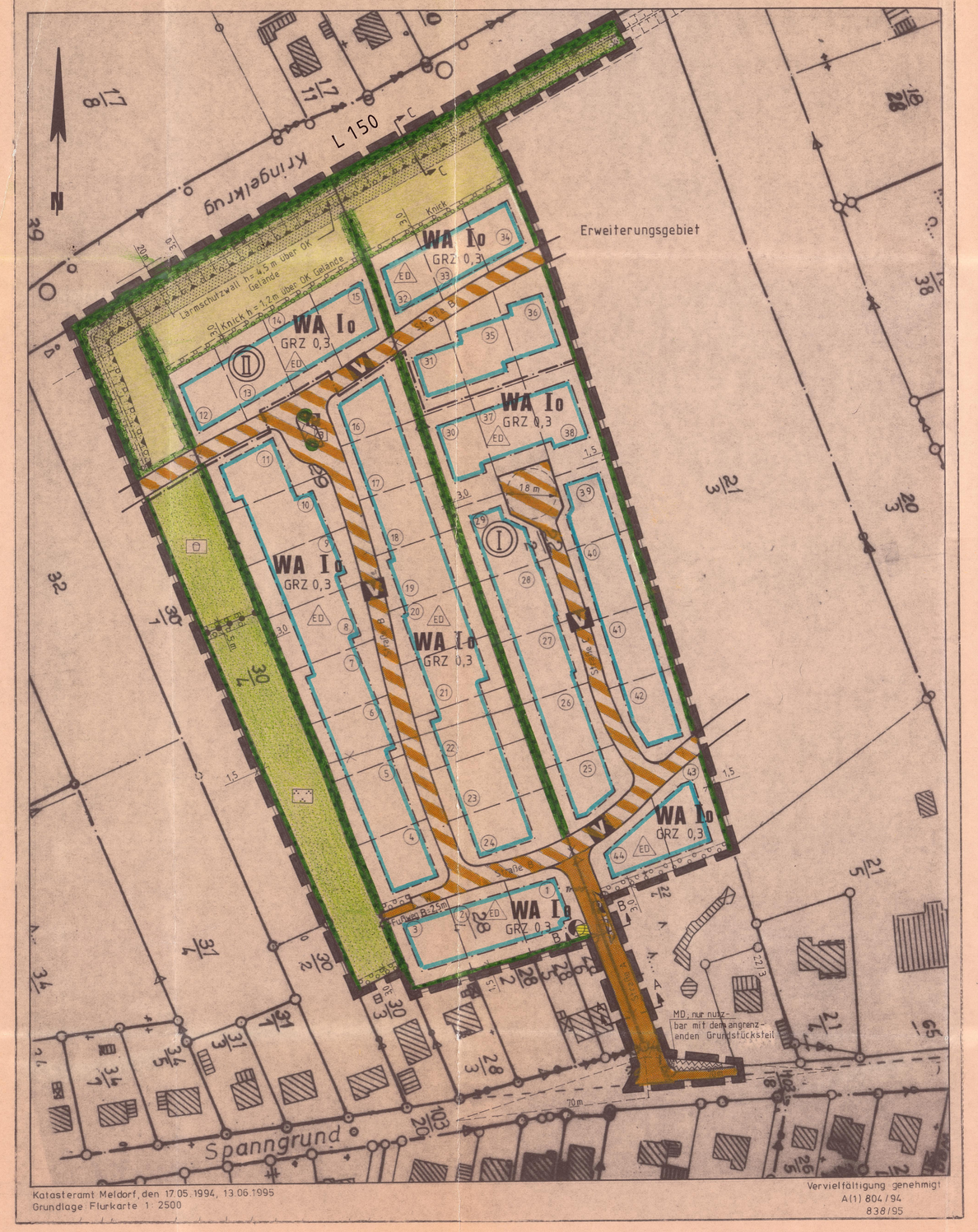
PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die BauNVO 1990

Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan

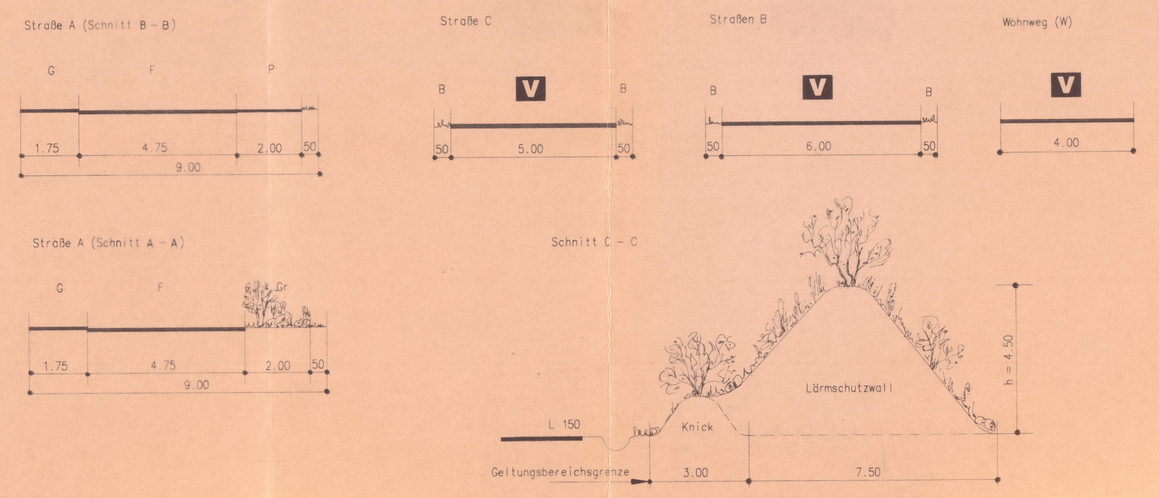
Kreis Dithmarschen · Gemeinde Ostrohe · Gemarkung Ostrohe · Flur 1 · Maßstab 1:1000



Katasteramt Meldorf, den 17.05.1994, 13.06.1995
Grundlage: Flurkarte 1: 2500

Vervielfältigung genehmigt
A(1) 804/94
838/95

Straßenprofile



SATZUNG DER GEMEINDE OSTROHE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS GEBIET "WESTLICH DER NEUEN STRAßE, NÖRDLICH DER STRAßE SPANNGRUND UND SÜDLICH DER LANDESSTRAßE 150"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), § 8a Bundesnaturschutzgesetz vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs – und Wohnungsbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. August 1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.04.1995 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Dithmarschen folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet westlich der Neuen Straße, nördlich der Straße Spanngrund und südlich der Landesstraße 150 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
WA	allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse (I) als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und 17 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	– " –
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 Abs. 2 BauNVO
ED	Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	– " –
	Baugrenze, die nicht überschritten werden darf	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 NauNVO
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkplätze	– " –
V	Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich –	– " –
	Straßenbegrenzungslinie	– " –
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen –Umspannstation –	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Öffentliche Grünfläche – Spielplatz –	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Öffentliche Grünfläche – Parkanlage –	– " –

Darstellung ohne Normcharakter

	wegfallende Flurstücksgrenze
	vorhandene Flurstücksgrenze
	neue Flurstücksgrenze
3	Grundstücksnummer
20/3	Flurstücksnummer
P	Anzahl der Parkplätze
	Erdwall
	Erschließungsabschnitte
	Grenze der Erschließungsabschnitte

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

	vorhandener und zu erhaltender Knick (§ 15b LNatSchG)
	Fläche nach §29 StrWG – Anbauverbotszone –

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.11.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 15.12.1993 bis zum 30.12.1993 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.09.1994 durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.11.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 22.09.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.12.1994 bis zum 09.01.1995 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 18.11.1994 bis zum 01.12.1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostrohe, den 22. Aug. 1995 Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 13. Juni 1995 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Meldorf, den 12. Juli 1995 Leiter des Katasteramtes

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.04.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostrohe, den 22. Aug. 1995 Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.04.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.04.1995 gebilligt.

Ostrohe, den 22. Aug. 1995 Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 23.08.1995 dem Landrat des Kreises Dithmarschen angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 20.11.95 Az. 601.622.601087 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Ostrohe, den 27.11.95 Bürgermeister

Text Teil B

1. Nutzungsbeschränkungen (innerhalb der allgemeinen Wohngebiete – (WA) – (§ 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

– Gartenbaubetriebe,
– Tankstellen

werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen bei Einzel- und Doppelhäusern nicht mehr als 4 Wohnungen haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ Abs. 4 BauGB)

2.1 Hauptgebäude

– Dachform:	Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdach, Pultdach
– Dachneigung:	30° bis 48°
Ausnahme:	– 60° bei einem Walm
– Dacheindeckung:	– Dachpfannen oder Schiefer,
– Außenwände:	Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen
Ausnahmen:	– Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk oder Außenwandputz müssen überwiegen – Holz

2.2 Garagen, Nebengebäude und Anbauten

– Dach:	wie die Hauptgebäude
Ausnahmen:	Flachdach oder geneigte Dächer bis 30°
– Außenwandgestaltung:	wie die Hauptgebäude
Ausnahmen:	– Wintergärten in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen – Carports in anderen Materialien,

2.3 Grundstückszufahrten

Die Grundstückszufahrten sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bitumenöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,25 m² werden nicht zugelassen.

3. Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

3.1 Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf im Mittel 0,7 m über OK der Geländeoberfläche im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.

3.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut) darf 3,90 m über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

4. Einfriedigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 4 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

4.1 Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht aus geschlossenen Mauern über 0,6 m Höhe, Draht oder großflächigen Tafeln aus Metall, Kunststoff, Holz oder Faserzement hergestellt werden. Die max. Höhe darf 1,0 m über dem Gehweg der Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.

4.2 Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken mit heimischen Heckenpflanzen/-gehölzen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5. Freizuhaltende Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 10 BauGB, §16 Abs. 2 BauNVO)

Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind Bepflanzungen und Einfriedigungen über 0,6 m Höhe über OK der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) sowie Grundstückszufahrten nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Die Baugrundstücke sind in einer zusammenhängenden Fläche von mind. 10 % der Gesamtfläche mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

6.2 Innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche nach Zeichen 325 StVO der Planstraßen B und C sind im Abstand von max. 25m standortgerechte Straßenbäume anzupflanzen.

6.3 Außenwände, deren Türen- oder Fensterabstände mehr als 4m beträgt, sind mit Schlingpflanzen und Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2m Wandlänge ist mind. 1 Pflanze zu verwenden.

6.4 Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

7. Niederschlagwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagwasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern.

8. Schutzflächen im Bereich der Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. 20 BauGB)

Im Bereich der Knicks sind auf den privaten Baugrundstücken in einem Streifen von 1,0m vom Knickfuß keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig. Die Flächen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.

9. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 8a Abs. 1 BNatSchG)

9.1 Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücken Nr. 1 – 44 zugeordnet:

– Die öffentlichen Grünflächen – Parkanlage-einschließlich der vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen.
– Die Bepflanzung innerhalb der Grünfläche – Spielplatz –.
– Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einschließlich der vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen sowie die Bepflanzung des Lärmschutzwalles.

9.2 Die übrigen nicht in Ziffer 9.1 aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch die künftigen Grundstückseigentümer selbst herzustellen:

– Die Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auf den privaten Grundstücken nach Ziffer 6.1
– Das Anpflanzen von Hecken an den seitlichen und hinteren Grundstücken nach Ziffer 4.2
– Die Fassadenbegrünung nach Ziffer 6.3.
– Die Oberflächenentwässerung auf den Grundstücken nach Ziffer 7.

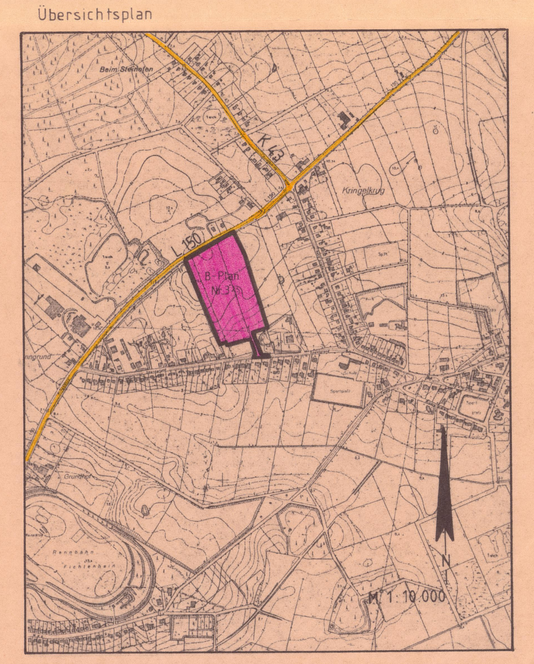
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Ostrohe, den 27.11.1995 Bürgermeister

11. 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 vom 28.11.95 bis zum 12.12.95 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) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 13.12.95 in Kraft getreten.

Ostrohe, den 05. Jan. 1996 Bürgermeister

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 3

Gemeinde Ostrohe

Für das Gebiet 'westlich der Neuen Straße, nördlich der Straße Spanngrund und südlich der Landesstraße 150'