

PLANZEICHNUNG TEIL A

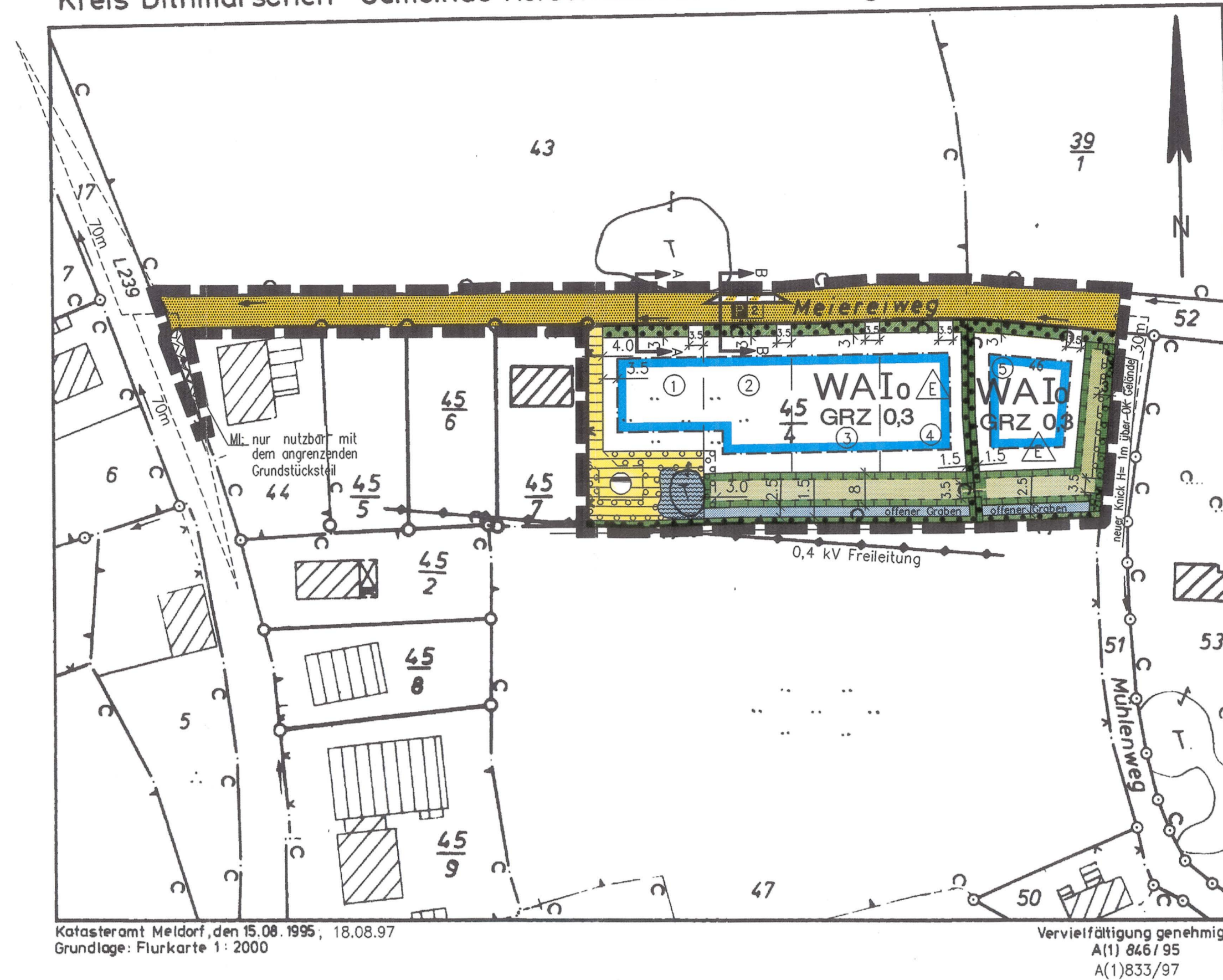
Es gilt die BauNVO 1990

SATZUNG DER GEMEINDE NORDERHEISTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1
FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DES MEIERIEWEGES UND WESTLICH DES MÜHLENWEGES"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches 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 § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.06.1997 und mit Genehmigung durch den Landrat des Kreises Dithmarschen folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "südlich des Meierieweges und westlich des Mühlenweges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan
Kreis Dithmarschen · Gemeinde Norderheistedt · Gemarkung Norderheistedt · Flur 3

Maßstab 1:1000



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	§
WA	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
I	allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO
GRZ	Zahl der Vollgeschosse (I) als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO
0	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie 22 Abs. 2 BauNVO
△	offene Bauweise	" "
△	nur Einzelhäuser zulässig	" "
—	Baugrenze, die nicht überschritten werden darf	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie 23 BauNVO
—	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	öffentliche Parkplätze	" "
—	Straßenbegrenzungslinie	" "
—	Fläche für die Abwasserbeseitigung – Kläranlage –	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
—	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
—	offener Graben	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
—	Wasserfläche – Teich –	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
—	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
—	Hauptversorgungsleitung – 0,4 kV Freileitung der Schlesweg –	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

—	vorhandene Flurstücksgrenze
—	geplante Flurstücksgrenze
45/6	Flurstücksnummer
1	Grundstücksnummer
2	Anzahl der Parkplätze
△	Sichtdreieck
—	vorhandene bauliche Anlagen

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

—	vorhandene und zu erhaltende Knicks, (§ 15 b LNatSchG) einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume
---	---

TEXT TEIL B

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

- Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
 werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schl.-H)

- Hauptgebäude**
 - Dachform: Sattel-, Walmdach oder Krüppelwalm, Pultdach.
 - Dachneigung: 30° bis 50°
 - Ausnahmen: bis 60° bei einem Walmdach, 15°-30° bei einem Pultdach.
 - Dacheindeckung: Dachpflaster oder Schiefer, Solaranlagen
 - Außenwände: Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen
 - Ausnahmen: Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen.
- 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 oder Carports in anderen Materialien

2.3 Grundstückszufahrten, öffentliche Gehwege und Parkplätze, Stellplätze

Die Grundstückszufahrten und die öffentlichen Gehwege und Parkplätze sowie die privaten Stellplätze sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,25 m² werden nicht zugelassen.

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

- Sockelhöhe**
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf im Mittel 0,6 m über OK der Geländeoberfläche im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- Traufhöhe**
Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut) darf 4,0 m über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

4. Einfriedigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB, § 92 LBO Schl.-H)

- 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 1,00 m über dem Gehweg der Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.
- An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen als Hecken mit heimischen Heckpflanzungen/gehölzen zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf dem Grundstück Nr. 1 sind in einem Streifen von 3 m von der westlichen Grundstücksgrenze keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen mit Ausnahme von Grundstücksbefestigungen zulässig.

6. Freizuhaltende Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 10 BauGB, § 92 LBO Schl.-H)

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.

7. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

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

Im Bereich der Knicks sind auf den privaten Baugrundstücken in einem Streifen von 2 m vom Knickfuß keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig.

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

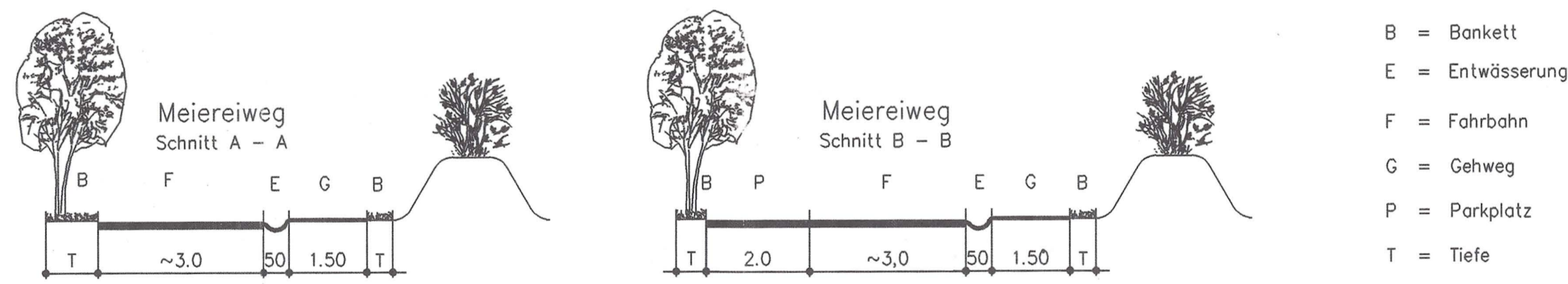
Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen im Bebauungsplan vorgesehenen Grundstücken Nr. 1 – 5 zugeordnet:

- Die Herstellung des Entwässerungsgrabens an der südlichen Planungsbereichsgrenze sowie die Herrichtung des Kleingewässers und Bepflanzungen im Bereich der Kläranlage gemäß Grünordnungsplan
- Die Errichtung (Herstellung) des geplanten Knicks an der östlichen Planungsbereichsgrenze

Hinweis: Die übrigen nicht aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch die künftigen Grundstückseigentümer selbst herzustellen:

- Die Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB auf den privaten Grundstücken nach Ziffer 7
- Das Anpflanzen von Hecken an den seitlichen und hinteren Grundstücken nach Ziffer 4.2 des Textes Teil B
- Die Entwicklungsmaßnahmen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Grünordnungsplan

Straßenprofile

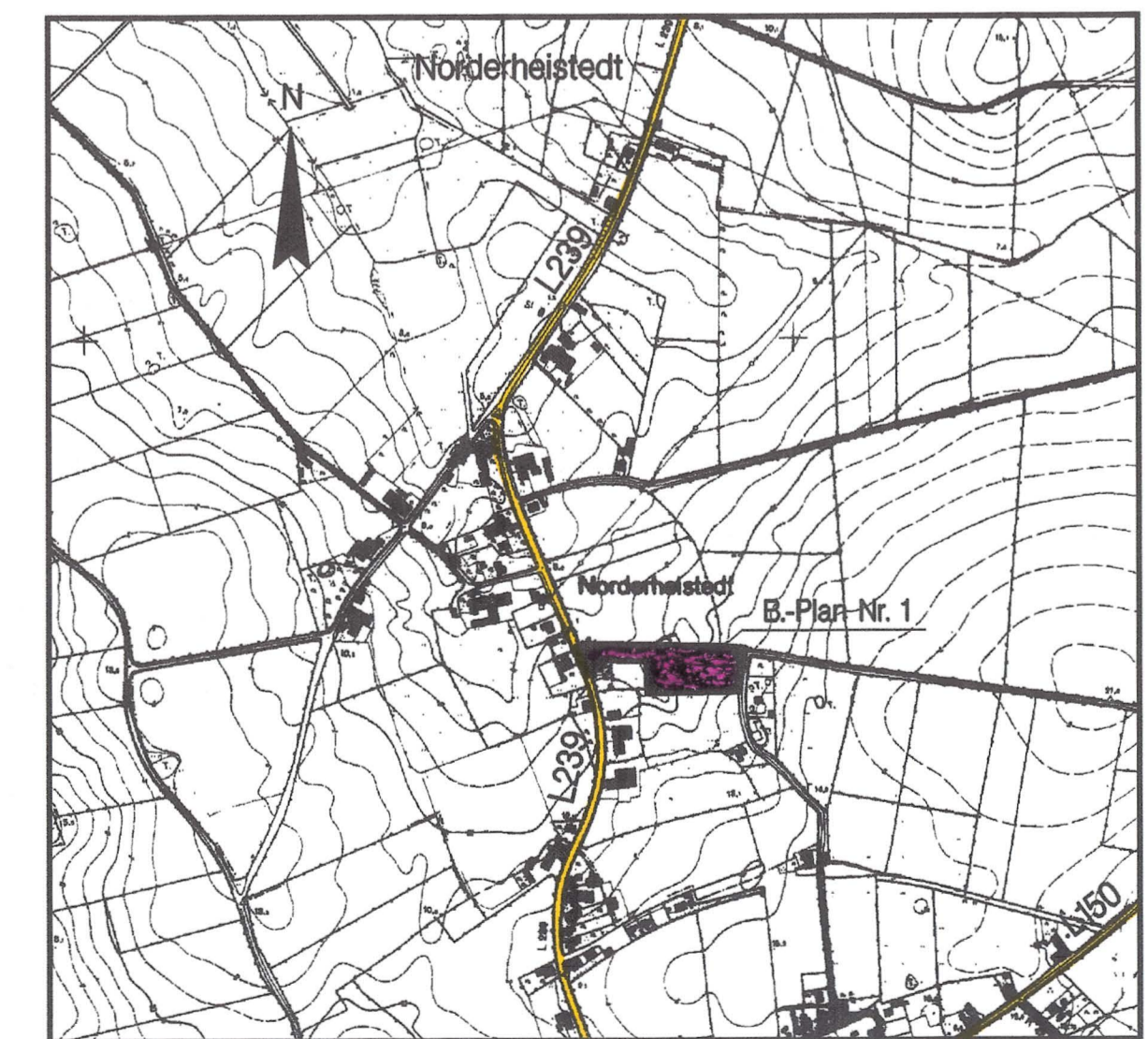


- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.06.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Informationsdienst für das Amt KLG Henstedt" am 16.06.1995 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 09.09.1996 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.07.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 05.06.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.07.1996 bis zum 08.08.1996 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 22.07.1996 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Informationsdienst für das Amt KLG Henstedt" ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.08.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.08.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.06.1997 gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand am 18. Aug. 1997 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Meldorf, den 18. Sep. 1997
Leiter des Katasteramtes
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landrats des Kreises Dithmarschen vom 14.09.1997 Az.: 822.00.1020 erteilt.
- Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Norderheistedt, den 26.01.1998
Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.02.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verlebens- 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. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 09.02.1998 in Kraft getreten.

Norderheistedt, den 09.10.1997
Bürgermeister

Norderheistedt, den 09.02.1998
Bürgermeister

Übersichtsplan M. 1 : 10000



Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Norderheistedt

Für das Gebiet "südlich des Meierieweges und westlich des Mühlenweges"