

AM

R12

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung für das Land S-H (v. 22.01.2009) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.09.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 "westlich der Meldorfer Straße bis Haus Nr. 3 und nördlich der Bebauung Nr. 25-27 an der Bürger Straße (L 138)", (Flurstücke 362, 363 tlw., 14/3, 14/4, 305/12 tlw., 13 tlw. und 102/12 tlw., Flur 1, Gemarkung Westdorf), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.02.2015 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 27.05.2015 in der Zeitung.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 21.04.2016 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) BauGB am 10.09.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am 09.05.2016 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 20.05.2016 bis 20.06.2016 während folgender Zeiten 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Mo. - Mi. u. Fr. sowie Do. 7.00 - 12.00 Uhr u. 13.00 - 17.00 Uhr im Verwaltungsgebäude des Amtes Burg-St. Michaelisdonn, Holzmarkt 7, 25812 Burg nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können am 12.05.2016 in der Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am 17.05.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

St. Michaelisdonn, 14.11.2016
Ort, Datum
Unterschrift Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 11.10.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Heide, 17.10.2016
Ort, Datum
Unterschrift ÖbVI

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.06.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde am 02.08.2016 mitgeteilt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde vom 09.08.2016 bis zum 22.08.2016 eine verkürzte öffentliche Auslegung sowie eine eingeschränkte Beteiligung nach §4a (3) Satz 3 und 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.09.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss genehmigt.

St. Michaelisdonn, 14.11.2016
Ort, Datum
Unterschrift Bürgermeister

11. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

St. Michaelisdonn, 14.11.2016
Ort, Datum
Unterschrift Bürgermeister

12. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind in der Zeitung am 22.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des §4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 23.11.2016 in Kraft getreten.

St. Michaelisdonn, 28.11.2016
Ort, Datum
Unterschrift Bürgermeister

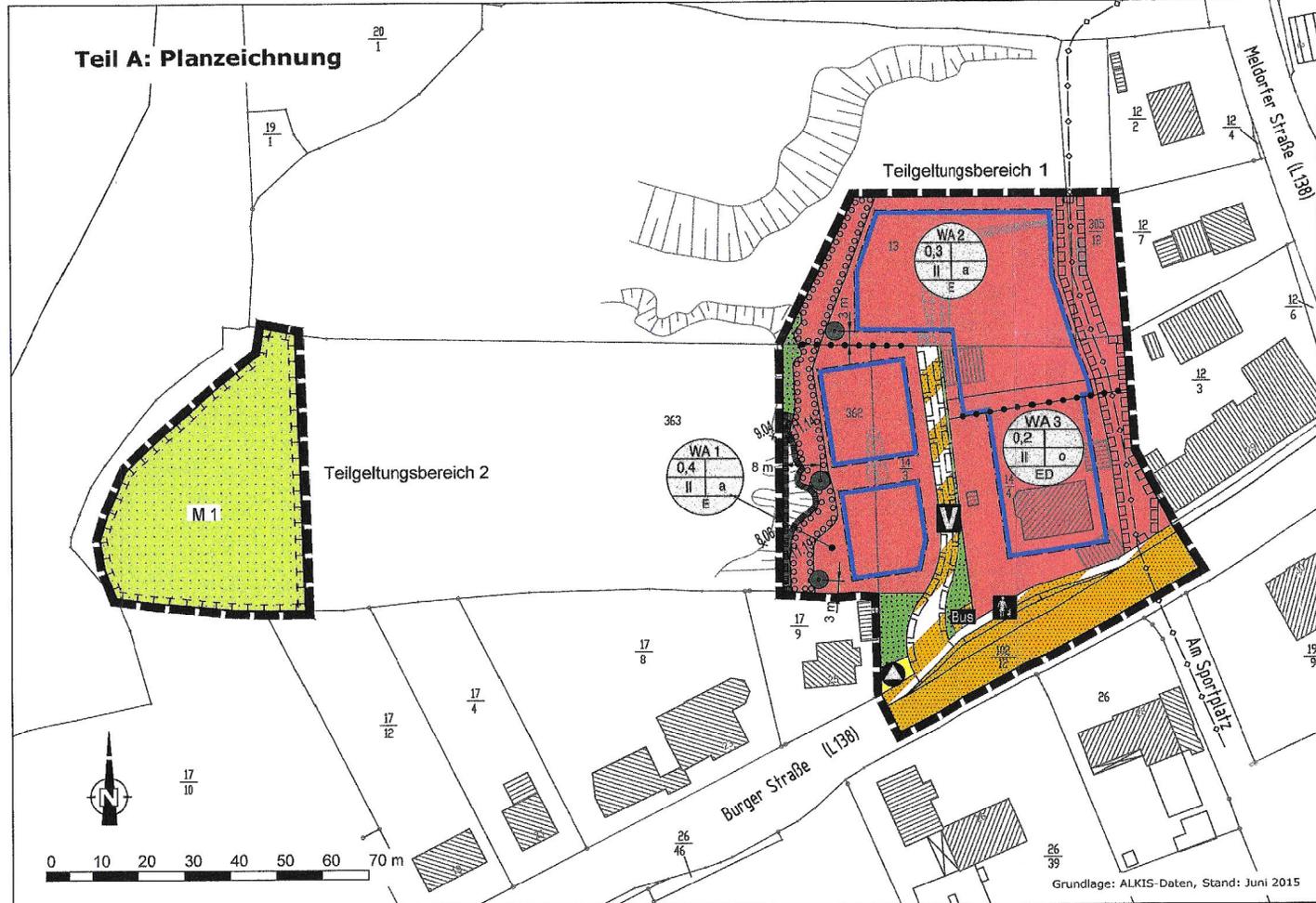
HINWEISE

Zur Nutzung der privaten Grundstücksflächen wird auf § 8 (1) der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H, v. 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6)) verwiesen. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserunfähig und zu verlassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Die Sicherung der Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr ist in Abstimmung mit der Gemeinde St. Michaelisdonn durch den Grundstückseigentümer zu regeln. Zufahrten, Verkehrswege und Wendehammer sind gem. DIN 14090 zu planen und auszuführen.

Gemäß § 15 (1) Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein (DSchG S-H, 2015) gilt:
„(1) Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben.“

Satzung der Gemeinde St. Michaelisdonn
Bebauungsplan Nr. 42 "westlich der Meldorfer Straße bis Haus Nr. 3 und nördlich der Bebauung Nr. 25-27 an der Bürger Straße (L 138)"
(Flurstücke 362, 363 tlw., 14/3, 14/4, 305/12 tlw., 13 tlw. und 102/12 tlw., Flur 1, Gemarkung Westdorf)



Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)
Das allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig. Zulässige Anlagen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

2. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind maximal 5 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig.

3. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
Die Länge der Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf 20 m nicht überschreiten.

4. Gebäudehöhen (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Bauliche Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 dürfen 11 m Firsthöhe nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Firsthöhen ist jeweils die mittlere Höhe der Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück.

5. Flächen für Tiefgaragen (§9 (1) Nr. 4 BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten und Rampen sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

6. Flächen für Wohnungen von Personen mit besonderem Wohnbedarf (§9 (1) Nr. 8 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind nur seniorengerechte Wohnungen zulässig. Die betreffenden Wohnungen müssen ohne die Benutzung von Treppen zugänglich sein und eine barrierefreie Grundrissorganisation und Wohnungsausstattung aufweisen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)
Die Leitungsrechte auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche gelten zugunsten der Raffinerie Heide GmbH. Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen auch das Recht zur Unterhaltung der unterirdisch verlegten Leitungen. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf der privaten Anliegerstraße gelten zugunsten der Eigentümer des WA2.

Gestalterische Festsetzungen §9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (3) LBO S-H
8. Alle Außenwände sind ausschließlich in rotem, rotbraunem und rotbuntem sowie gelbem oder weißem Ziegelmauerwerk und Putz zugelassen. Als untergeordnete Wandelemente sind Holz und Glas mit je maximal 25% zugelassen.

9. Als Dachformen sind Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachendeckung ist in roten, rot-braunen, schwarzen und dunkelgrauen (anthrazit) Ziegeln oder Dachsteinen zulässig. Anlagen für Solarthermie sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig. Die Dachneigung zweigeschossiger Gebäude darf 10 Grad nicht überschreiten.

10. Einfriedungen zur Straßenfront sind bis max. 1,2 m Höhe, als geschlossene Einfriedung bis max. 0,8 m, zulässig. Der Bezugspunkt für die Höhe ist die vor dem Grundstück liegende Verkehrsfläche. Bei geschlossenen oder engmaschigen Zäunen ist von der Unterkante bis zum Erdboden ein Zwischenraum von 10 cm für Kleintiere zu belassen. Unzulässig sind Einfriedungen in Tafelbauweise aus Holz, Faserzement, Aluminiumblechen o. ä. Materialien.

Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB):
11. Auf den festgesetzten Flächen ist in 1-2 m Abstand zur Hangkante eine Hecke aus einheimischen Laubgehölzen, pro lfd. Meter zwei Gehölze in der Qualität vSt, 3-4 Triebe, H 60-100 cm zu pflanzen und zu erhalten. Die Flächen sind gärtnerisch zu nutzen und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Ausnahmsweise ist ein Stabgitterzaun von max. 1,5 m Höhe unmittelbar an der grundstückszugewandten Seite der Hecke zulässig.

12. Auf den festgesetzten Einzelstandorten ist jeweils ein Laubbaum der Art Quercus robur "Fastigiata" (Säuleneiche) in der Qualität Hochstamm, 3x v., STU 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

13. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):
Die Maßnahmenfläche M1 ist bis zum 21. Juni jeden Jahres von landwirtschaftlicher Nutzung freizuhalten. Danach ist eine extensive Beweidung mit max. 1,5 GV/ha oder einer zweiseitigen Mahd durchzuführen. Am östlichen Rand der Maßnahmenfläche M1 sind 5 Stieleichen (Quercus robur) in der Qualität Hochstamm, 3xv., STU 16-18cm mit Abständen untereinander von mindestens 15 m zu pflanzen und zu erhalten.

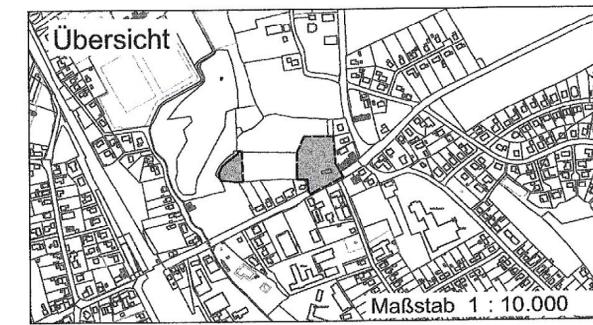
FESTSETZUNGEN (PflanzV/90)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB iVm §4 BauNVO)
Füllschema der Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)
Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise
Bebauungsart
Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Fußweg
Verkehrsberuhigte private Anliegerstraße
Buswartehäuschen
private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.18a)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20)
Anpflanzen: Bäume (§ 9 (1) Nr. 25a)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Stellfläche für Abfallbehälter (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Mit Leitungsrechten zugunsten der Raffinerie Heide GmbH zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer des WA2 zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs.5 BauNVO)
Grenze der räumlichen Geltungsbereiche (§ 9 (7) BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)
Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (Artenreicher Steilhang) (§ 1 Nr. 9 Biotopverordnung SH 22.01. 2009)

Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksnr. u. -grenze
Gebäudebestand
Böschung mit Höhenangabe
Produktenpipeline (unterirdisch)



Satzung
Datum: 12.09.2016
Maßstab: 1 : 1.000

AM
R12

AM
R12