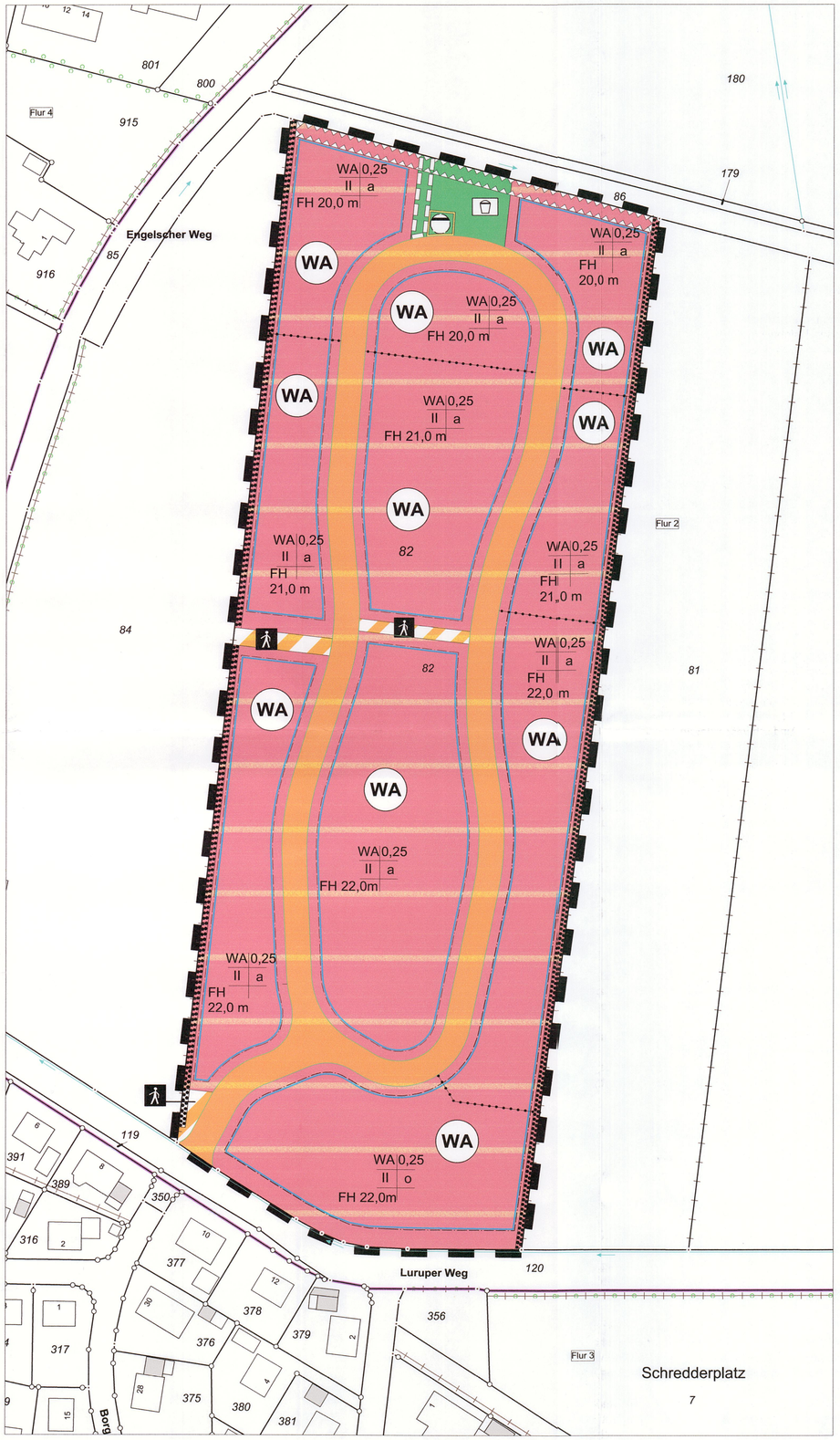
Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Mildstedt

für das Gebiet östlich Engelscher Weg, südlich Hübbrüchweg, nördlich Luruper Weg



Plangrundlage:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation S-H; Aktualität: 31.10.2016

Gemeinde: Mildstedt
Gemarkung: Mildstedt
Flur: 2

N

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB; § 4a BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB)

0,25 — Grundflächenzahl GRZ

II — max. Anzahl der Vollgeschosse

FH 22,0 m — max. zulässige Firsthöhe in Metern über NHN (Normalhöhennull)

BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Baugrenze

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Fußgängerbereich

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

öffentlicher Spielplatz

PFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 b BAUGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Fläche für Abwasserbeseitigung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung (§16 Abs. 5 BauNVO)

82 — Flurstücksnummer

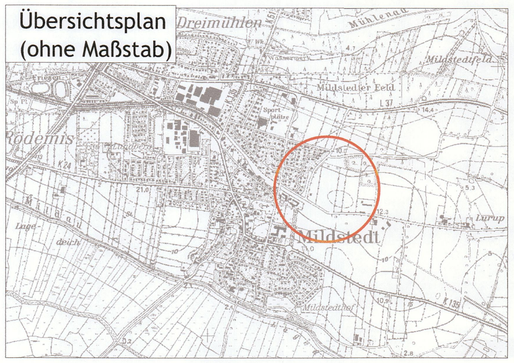
Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Es gelten die BauNVO 1990 und die PlanZVO 1990

Nachrichtliche Übernahme:
Zur Pflege von Knicks wird auf § 21 LNatSchG (Gesetzlich geschützte Biotope) verwiesen.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig:
- Wohngebäude
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise sind zulässig
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Unter abweichender Bauweise im Sinne des Bebauungsplans ist offene Bauweise im Sinne von § 22 (2) BauNVO mit der Abweichung zu verstehen, dass die Länge der Hausformen höchstens 25 m betragen darf.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Für die festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind naturnah zu erhalten und entsprechend zu pflegen, eine gärtnerische Überprägung ist nicht erlaubt. Ausfälle sind durch heimische Pflanzen zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten sind: Hasel, Hainbuche, Feldahorn, Roter Hartriegel, Traubenkirsche, Faulbaum, Weiden, Vogelbeere, Wildbirne, Wildapfel, Brombeere, Schlehdorn, Pfaffenhütchen, Stieleiche

3.2 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des Deich- und Sielverbandes einzurichten

5. Flächen zur Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Pumpanlagen zur Beseitigung von Schmutzwasser einzurichten

6. Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Zum nördlich angrenzenden Entwässerungsgraben ist ein Schutzstreifen von 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für den Spielplatz und die Pumpstation.

7. Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBauO)

7.1 Dachgestaltung

Dächer:
- Dachneigung 35° bis 48° bei I-Geschossigkeit
- 22-35° bei II-Geschossigkeit
- Pfannen sind in den Farben rot, braun, grau, anthrazit und schwarz zulässig
- glasierte Pfannen sind nur in matt glasierter Form zulässig
- Dächer sind als Sattel-, Walm- Krüppelwalm oder Pultdach zulässig
- Die Neigung von Krüppelwalmflächen ist mind. 10° steiler als die Neigung der Hauptdachfläche auszuführen

7.2 Fassadengestaltung
- Verblendmauerwerk ist in Rot- oder Brauntönen, in weiß, gelb oder grau zulässig
- Im Giebelbereich oberhalb des Erdgeschosses sind Holzverschalung mit Lasuranstrich oder kleinteilige Platten (z.B. Kunstschiefer) zulässig
- sichtbare Sockelhöhe bis max. 0,30 m

7.3 Solaranlagen
- Solaranlagen sind zusammenhängend in rechteckiger Form zulässig und dürfen die Dachflächenbegrenzung nicht überschreiten (Ortgang, Grat, First, Traufe)

7.4 Wintergärten
- Wintergärten sind in Holz-, Metall- oder Kunststoffbauweise mit Glasausfachung zulässig.
- Die Größe wird auf max. 25 m² Grundfläche festgesetzt. Sie sind nur an das Hauptgebäude angebaut zulässig

7.5 Garagen und Nebenanlagen

7.5.1 Garagen und Carports
- Fassaden von Garagen sind entsprechend der Fassade des Hauptgebäudes zu gestalten.
- Carports sind in Holzbauweise gestattet.
- Es sind auch flachere Dachneigungen als beim Hauptgebäude und Flachdächer zulässig. Die Dacheindeckung ist auch mit Dachbahnen, Wellpappen und als begrüntes Dach zulässig
- Die max. Traufhöhe für Garagen beträgt 3,0 m (Schnittpunkt Außenwand/Dach) bei geneigten Dächern.
- Die maximale Höhe von Carports und Garagen mit Flachdächern darf 3,50 m nicht überschreiten
- Die maximale Grundfläche für Garagen und Carports beträgt 40 qm
- mindestens zwei Stellplätze je Grundstück; bei mehr als einer Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit
- Garagen und Carports dürfen nicht vor die vordere Fassade des Hauptgebäudes zur Straße hin vorspringen

7.5.2 Garten- und Gerätehäuser
- Freistehende Garten- und Gerätehäuser sind nur in Holzbauweise und bis 30 m³ Rauminhalt zulässig.
- Als Dacheindeckung sind Dachpfannen, Dachbahnen oder bepflanzte Dächer zulässig. Glasierte Pfannen sind nur in matter Ausführung zulässig.
- Die maximale Firsthöhe beträgt 2,50 m
- Garten- und Gerätehäuser dürfen nicht vor die vordere Fassade des Hauptgebäudes zur Straße hin vorspringen

7.6 Einfriedungen
- Einfriedungen an der Straßenfront sind als Holzzäune oder Steinwälle bis 80 cm Höhe oder Hecken bis 120 cm Höhe zulässig. Staketzäune sind auch aus Kunststoff zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.05.2016.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 30.06.2016 bis 08.07.2016 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 08.12.2016 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 18.10.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Die Nachbargemeinden wurden zur Abstimmung der Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 18.10.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 08.12.2016 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.12.2016 bis 23.01.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 14.12.2016 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 20.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

Mildstedt, 22. MAI 2017 .....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

7. Der katastermäßige Bestand am 31. OKT. 2016 ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Höhenangaben über NHN (Normalhöhennull) sind von der Richtigkeitsbescheinigung ausgeschlossen.

13. MRZ. 2017 .....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) LVermGeoSH, Abteilungsleiter Abtlg. 6 (Unterschrift)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.02.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 22.02.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Mildstedt, 22. MAI 2017 .....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

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

Mildstedt, 22. MAI 2017 .....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister (Unterschrift)

11. 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 ~~am~~ vom 23.5.17 bis 31.5.17 ..... durch Aushang 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, Entschädigungsansprüchen 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 31.05.2017 ..... in Kraft getreten.

Mildstedt, 7.6.2017 .....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

Nr.	Änderungen	Datum	Gez.
4	redaktionelle Anpassung Überschrift	06.02.17	Mx
3	Textliche Anpassungen Teil B	13.12.16	Mx
2	Anpassung Dachneigung, NHN	01.12.16	Mx
1	Baufreie Zone, Knick, Textanpassung	23.11.16	Mx

Projekt
Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Mildstedt

Auftraggeber: Gemeinde Mildstedt

Vorhabenträger: Gemeinde Mildstedt

Projektnummer: 16-04
Plannummer: 1604-BP-02-02

Plan: B-Plan

Dateiname: 1604BP02-02vwx

Planverfasser:
Planungsbüro Sven Methner
Roggenstraße 12, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779,
E-Mail post@planungsbuero-methner.de

Datum gepr.: 27.02.2017
Datum gez.: 27.04.2016
Gez.: Marxen
Maßstab: 1 : 1.000