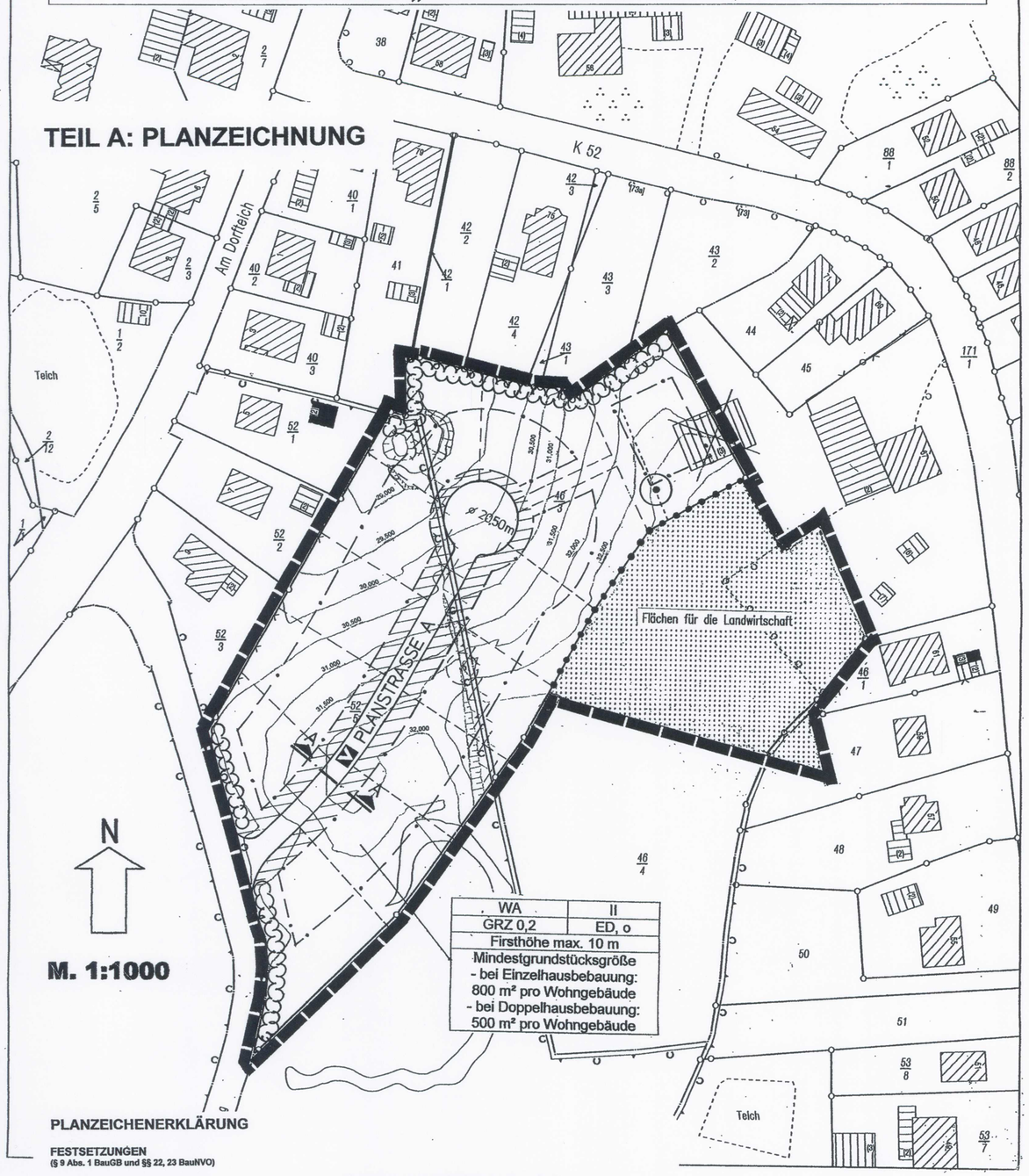
Bebauungsplan Nr. 53

Ortschaft Dissau „Am Dorfteich/Dissauer Dorfstraße

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZE

ED — Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

O — offene Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE FÜR BEPFLANZUNGEN

zu erhaltender Knick

zu erhaltender Baum

künftig fortfallender Baum

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für die Landwirtschaft

von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Vorgartenzone)
Bauverbot in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

künftig fortfallende Gebäude

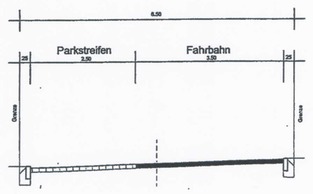
in Aussicht genommene Flurstücksgrenze

künftig fortfallender Knick (s. Text Nr. 9)

Höhenlinie

A — A — Lage des Straßenquerschnittes

Schnitt A–A
M1:50



TEIL B - TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und Abs. 9 sowie § 4 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete genannten Ausnahmen (Beherbergungs-, Gewerbe- und Gertenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE, BEZUGSPUNKT FÜR DIE FESTGESETZTE FIRSTHÖHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 18 BauNVO)

2.1. Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Firsthöhe (höchster Punkt / höchste Kante der Dachhaut) ist die nächstgelegene Fahrbahnoberfläche einer Straßenverkehrsfläche.
2.2. Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Überschreiten der Baugrenzen kann ausnahmsweise bei zu mehr als 70 % ihrer Außenfläche verglasten Gebäudeteilen (Wintergärten) auf einer Länge von bis zu 5 m und um bis zu 3 m, außer in dem in der Planzeichnung gekennzeichnetem Bereich (Vorgarten), zugelassen werden.

4. GARAGEN UND EINSTELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN UND ZUFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Entlang der öffentlichen Straße sind Stellplätze, Garagen, Carports und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich (Vorgarten) nicht zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Stellplätze mit ihren Zufahrten, die Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen) zulässig.
5.2. Anfallendes, gering belastetes Oberflächenwasser auf den Grundstücken ist zu versickern.

6. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Sämtliche Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

7.1. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind drei mittelgroße bis große Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzqualität beträgt: Alleebaum 3xv, mDb, ew, 16-18
7.2. Der als zu erhalten festgesetzte Knick ist von den Eigentümern gemäß des § 24 LNatSchG zu pflegen.

8. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

8.1. Hauptgebäude:
Die Neigungen der Dächer von Hauptgebäuden hat mindestens 25° zu betragen. Ausgenommen von der festgesetzten Dachneigung sind schrägverglaste Dachflächen oder flächenmäßig untergeordnete (max. 49 % der gesamten Dachfläche) Dachflächen, die von der hauptsächlich vorhandenen Neigung des Daches abweichen.
Eine Reduzierung der Dachneigung ist zudem ausnahmsweise zulässig, wenn Gründächer errichtet werden.
8.2. Garagen und sonstige Nebenanlagen:
Die Gestaltung der Garagen sowie sonstiger Nebenanlagen über 10 m² Grundfläche ist der der Hauptgebäude anzupassen.
Es ist eine Dachneigung von mindestens 15° oder ein begrüntes Dach vorzusehen. Carports sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
8.3. Entlang des öffentlichen Verkehrsweges sind Einfriedigungen bis 80 cm Höhe zulässig.
8.4. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig.

8.5. Es sind nur Sichtschutzwände in Holzkonstruktion oder Metallkonstruktion mit transparenter, fugenloser Füllung, wie z.B. Klarglas, mit einer Länge von insgesamt 5 m pro Grundstück und einer Maximalhöhe von 2 m zulässig.

9. HINWEISE
Vor Beseitigung des als künftig fortfallend gekennzeichneten Knicks ist bei der Unteren Naturschutzbehörde ein entsprechender Antrag zu stellen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993.

* Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.12. – 10.12.2004 durchgeführt.

Aufgrund des § 10 des an die EU Richtlinien angepassten Baugesetzbuches (EAG Bau) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.09.2007 folgende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und einem Textteil (Teil B), über den Bebauungsplan Nr. 53 Ortschaft Dissau für das Gebiet westlich der Straße „Am Dorfteich" sowie südlich und westlich der „Dissauer Dorfstraße" erlassen:

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.10.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 25.10.2001 erfolgt.
2. Die benachbarten Gemeinden sowie die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.09.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am 26.03.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.04.2007 bis 14.05.2007 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 04.04.2007 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten (Bad Schwartauer/Stockelsdorfer Teil) ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.09.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
5. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.09.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Stockelsdorf, den 28. Sep. 2007
- Die Bürgermeisterin -

6. Die Bebauungsplan Nr. 53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekann tzu machen.

Gemeinde Stockelsdorf, den 28. Sep. 2007
- Die Bürgermeisterin -

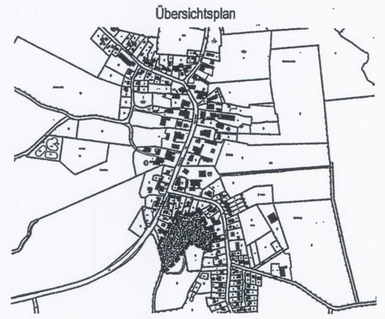
7. Der katastermäßige Bestand am 10.07.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, den 24.08.2007
- Öffentl. Best. Vermessungsingenieur -

8. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 53 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 11.10.2007 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten (Bad Schwartauer/Sockelsdorfer Teil) ortsüblich bekanntgemacht 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 18.10.2007 in Kraft getreten.

Gemeinde Stockelsdorf, den 11. Okt. 2007
- Die Bürgermeisterin -

Übersichtsplan



SATZUNG DER GEMEINDE STOCKELSDORF
zum Bebauungsplan Nr.53
Ortschaft Dissau
„Am Dorfteich/Dissauer Dorfstraße"
Für das Gebiet:
westlich der Straße „Am Dorfteich" sowie südlich und westlich der „Dissauer Dorfstraße"