

Gemeinde Meddewade

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 2

Gebiet: Ehemaliges Gelände der Brot- und Backwarenfabrik

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

In den WA-Gebieten mit dem Index 1 sind die in § 4 (3) BauNVO Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

In allen MI-Gebieten sind die in § 6 (2) Nr. 7 BauNVO aufgeführten Tankstellen nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

In dem MI-Gebiet mit dem Index 1a sind Wohnungen im Erdgeschoss nur auf max. 50 % der Grundfläche zulässig gem. § 1 (7) BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

In dem MI-Gebiet mit den Indizes 1, 1a und 2 sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,6 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

In den WA-Gebieten mit dem Index 2 sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,4 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

3. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) 2 BauGB

In dem MI-Gebiet mit dem Index 1a darf die im Südwesten festgesetzte Baulinie ausnahmsweise für die Errichtung eines Wintergartens in einer Breite von max. 10 m und einer Tiefe von max. 6 m überschritten werden, sofern die Fassadengestaltung nicht beeinträchtigt wird.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 3 BauGB

In allen WA-Gebieten sowie den MI-Gebieten mit den Indizes 2 und 3 muss die Größe der Baugrundstücke mind. 600 m² betragen. Hiervon ausgenommen sind die Grundstücke mit der Bezeichnung 4-11. Für die Grundstücke mit der Bezeichnung 4-11 muss die Größe des Baugrundstücks mind. 450 m² betragen.

5. Garagen, Carports und Nebengebäude gem. § 9 (1) 4 BauGB

Nebengebäude, Garagen und Carports sind innerhalb eines 3 m breitem Streifens hinter den Straßenbegrenzungslinien der Planstraßen und der Straßen Hörn und Schloßweg, innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie zur Alten Dorfstraße sowie zwischen festgesetzten Baulinien und Straßenbegrenzungslinien nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

6. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

In allen WA-Gebieten sowie den MI-Gebieten mit den Indizes 2 und 3 ist je angefangene 700 m² Grundstücksgröße max. eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

7. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Pflanzstreifen und Schutzstreifen ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Die mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 1 festgesetzte Fläche ist außerhalb der Retentionsflächen zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten. Die Führung eines Fußweges mit Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen sowie Anlagen zur Regenrückhaltung sind zulässig.

Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Dort vorhandene Gehölzbestände sowie der dort vorhandene Geländeverlauf sind zu erhalten.

Der natürlich gewachsene Geländeverlauf ist zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zur Einfügung von baulichen Anlagen bis zu einem Umfang von max. 0,60 m zulässig. Für die Grundstücke Nr. 2-6 sind ausnahmsweise Aufschüttungen bis max. 1 m zulässig, um den Anschluss an die Erschließungsstraßen herzustellen.

In allen WA-Gebieten sind Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen (Stellplätze, Wege) wasserdurchlässig herzustellen.

9. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Alten Dorfstraße sowie an den Seitenfronten im festgesetzten Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w, res} = 35/30$ dB einzuhalten. Fenster und Außentüren von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern sind mit entsprechend schallgedämmten Lüftungen auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Bis zu einem Abstand (gemessen von der Straßenmitte Alte Dorfstraße) von 21 m im Erdgeschoss bzw. bis zu 30 m in den Obergeschossen sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen. Innerhalb dieses Abstandes sind Außenwohnbereiche nur im Schutz von Baukörpern auf der straßenabgewandten Seite (Ostseite) zulässig. Des Weiteren ist die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes zulässig.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

10. Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Das festgesetzte Pflanzgebot für Einzelbäume ist mit standortgerechtem mittelkronigen Laubbäumen zu erfüllen. Von den festgesetzten Baumstandorten sind Abweichungen um max. 5 m zulässig, wenn Grundstückszufahrten oder die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen dieses zwingend erforderlich machen.

In den WA-Gebieten mit dem Index 1 sowie den MI-Gebieten mit den Indizes 2 und 3 ist je Baugrundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Pflanzstreifen ist je angefangene 150 m² ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Stellplatz- und Garagenanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind mit standortgerechten mittelkronigen Laubbäumen zu überstellen. Anzupflanzen ist 1 Baum/4 Stellplätze bzw. Garagen. Vorhandene Bäume können hierauf angerechnet werden.

11. Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bzw. des zugehörigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Bereich der Grundstückszufahrt.

Die Sockelhöhe darf max. 0,60 m betragen.

12. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

MI-Gebiete mit den Indizes 1 und 1a:

Die Dachneigung darf max. 20-30° betragen. Spiegelnde Materialien sind für die Dacheindeckung mit Ausnahme von Wintergärten nicht zulässig. Untergeordnete Bauteile sind auch mit anderen Dachneigungen zulässig.

Die Außenwände sind als rotes bis rotbuntes Sichtmauerwerk zu gestalten. Max. 20 % der Fläche können zur Gliederung des Baukörpers in anderen Materialien erstellt werden. Spiegelnde Materialien sind nicht zulässig.

Im Bereich von Baulinien sind die Fassaden zwischen den Geschossen horizontal zu gliedern. Die Wandfläche muss die Fensterfläche allseitig umschließen. Die jeweilige Summe der Wandöffnungen darf nicht mehr als 40 % der einzelnen Wandfläche betragen. Die Fensterflächen von Wintergärten sind nicht mitzurechnen.

WA-Gebiete mit dem Index 1, MI-Gebiet mit dem Index 2:

Die Dachgestaltung der Hauptanlage ist gleichwinklig mit einer Neigung von 35-50° auszuführen. Wintergärten, Walme, Giebel und Gauben sind auch mit anderen Dachneigungen zulässig. Mansarddächer sind bis zu einer Dachneigung von max. 75° zulässig.

Für die Dacheindeckung sind Dachpfannen mit gewellter Oberfläche zu verwenden. Für Dachneigungen unter 25° sind auch andere Materialien zulässig. Grasdächer sind auch mit geringerer Dachneigung bis mind. 15° zulässig. Sonnenkollektoren sind zulässig.

Doppelhäuser sind in Bezug auf Dachform und -farbe jeweils einheitlich zu gestalten.

WA-Gebiete mit dem Index 2, MI-Gebiete mit dem Index 3:

Die Dachgestaltung der Hauptanlage ist gleichwinklig mit einer Neigung von 35-50° auszuführen. Wintergärten, Walme, Giebel und Gauben sind auch mit anderen Dachneigungen zulässig. Mansarddächer sind bis zu einer Dachneigung von max. 75° zulässig.

Für die Dacheindeckung sind Dachpfannen mit gewellter Oberfläche zu verwenden. Für Dachneigungen unter 25° sind auch andere Materialien zulässig. Grasdächer sind auch mit geringerer Dachneigung bis mind. 15° zulässig. Sonnenkollektoren sind zulässig.

Die Außenwandgestaltung ist als Sichtmauerwerk oder Putzfassade auszuführen. Max. 40 % der Fläche können zur Gliederung des Baukörpers in anderen Materialien erstellt werden.

Doppelhäuser sind in Bezug auf Dachform und -farbe sowie Außenwandgestaltung jeweils einheitlich zu gestalten.

Alle Baugebiete:

Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Flachdächer und Holzbauten sind zulässig.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf in den MI-Gebieten max. 2 m², in den WA-Gebieten max. 1 m² jeweils je Fassadenfläche betragen. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 1 m² zulässig. Nichtblendende selbstleuchtende Werbeanlagen sind in den MI-Gebieten ausnahmsweise bis zu einer Größe von max. 2 m² zulässig.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

	Allgemeines Wohngebiet
	Mischgebiet
	Grundflächenzahl, z. B. 0,3
	Geschossflächenzahl, z. B. 0,5
	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. I
	Zahl der Vollgeschosse zwingend
	Max. zulässige Firsthöhe

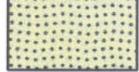
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

	Offene Bauweise
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baulinie
	Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Fußweg
	Parkplatz

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

	Private Grünflächen
	Wiese/Retentionsraum
	Festwiese
	Schutzstreifen
	Pflanzstreifen

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

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
	Knickschutzstreifen
	Bezeichnung der Entwicklungsmaßnahme

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

	Anpflanzung von Bäumen
	Erhaltung von Bäumen

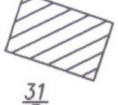
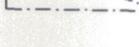
Sonstige Planzeichen

	Hauptfirstrichtung gem. § 9 (1) 2 BauGB
	Ausschluss von Stellplätzen gem. § 9 (1) 4 BauGB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Lärmschutzmaßnahmen mit Lärmpegelbereich gem. § 9 (1) 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

	Knicks gem. § 25 LNatSchG
--	---------------------------

III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
	Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
	Flurgrenze
	Höhenlinien
	Vorhandene Böschungen
	Sichtdreieck
	Lage der Schnittdarstellungen
	Mülltonnenstandplatz z. G. Grundstücke 2-6
	Grundstücksnummerierung
	Sonstige vorhandene Bäume
	Vermassung in Metern

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.01.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt und den Lübecker Nachrichten am 14.05.2008 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 21.02.2008 durchgeführt. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. v. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am 08.05.2008 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 23.05.2008 bis 23.06.2008 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di., Do. und Fr. von 8.00 bis 12.00 Uhr und Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 14.05.2008 im Stormarner Tageblatt und den Lübecker Nachrichten 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 04.02.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Meddewade, 30.07.2008



M. Uig
Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am 1.1.2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 20. JULI 2008



M. Uig
öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.07.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 17.07.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Meddewade, 30.07.2008

Siegel



M. Uig
Bürgermeisterin

10. (Ausfertigung:) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Meddewade, 30.07.2008

Siegel



M. Uig
Bürgermeisterin

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 30.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel 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 31.07.2008 in Kraft getreten.

Meddewade,
31.07.2008

Siegel



M. Uig
Bürgermeisterin