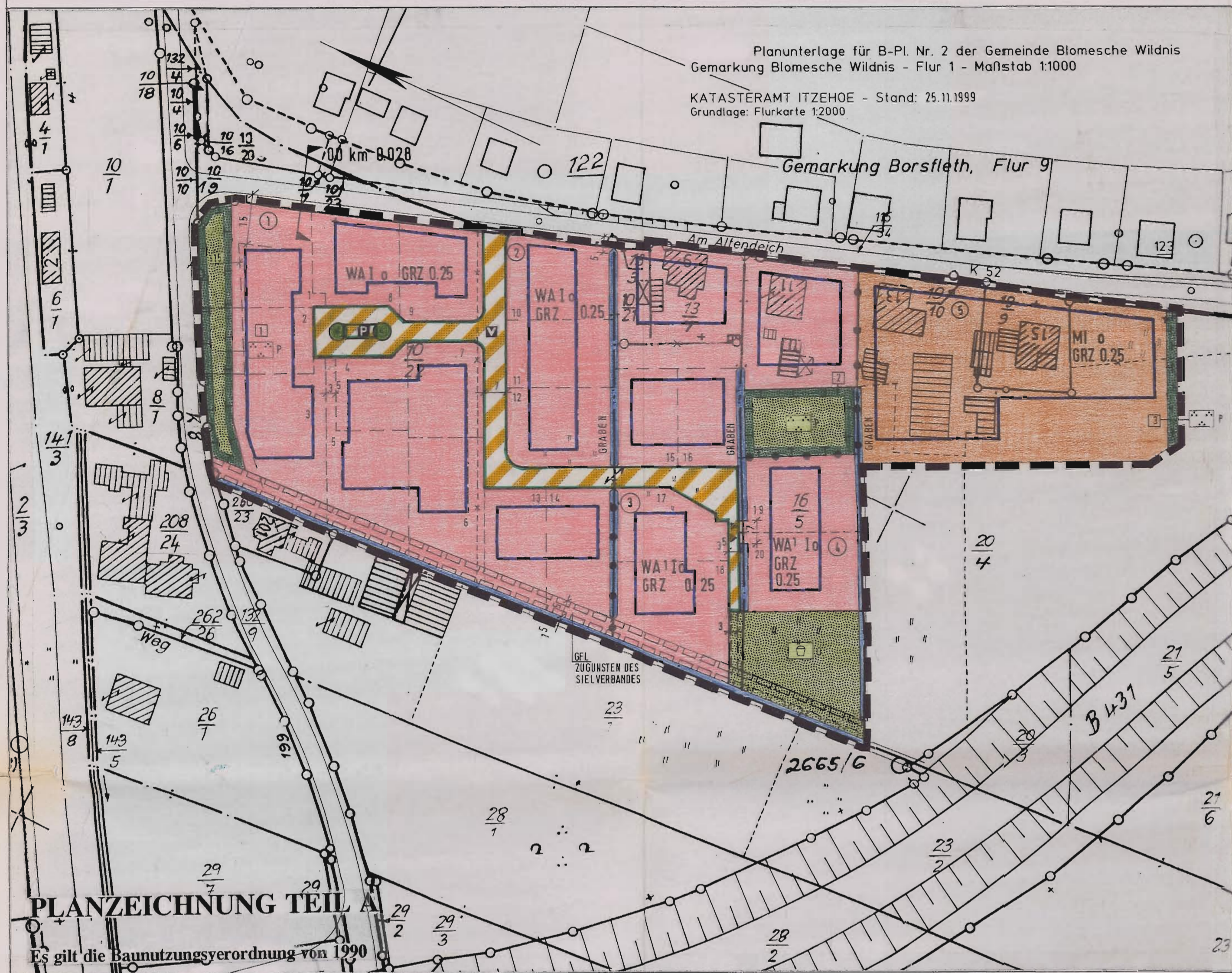


SATZUNG DER GEMEINDE BLOMESCHE WILDNIS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER STRASSE „AM NEUENDEICH“ UND WESTLICH DER STRASSE „AM ALTENDEICH“



PLANZEICHNUNG TEIL A
Es gilt die Bauutzungsverordnung von 1990

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZO 1990)

I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)			
1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO	
MI	Mischgebiete	§ 6 BauNVO	
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		
GRZ 0.25	Grundflächenzahl	§§ 16 u. 17 BauNVO	
1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§§ 16 u. 17 BauNVO	
3. Bauweise, Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB		
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO	
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO	
6. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
—	Öffentliche Parkfläche		
—	Verkehrsberuhigter Bereich		
—	Einfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
9. Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		
—	Private Grünfläche		
—	Parkanlage		
—	Öffentliche Grünfläche		
—	Spielplatz		
10. Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB		
—	Graben		
13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB		
—	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur + Landschaft m. Nr.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
—	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	
15. Sonstige Planzeichen			
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB	
—	Abgrenzung der Art unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO	
II. Darstellung ohne Normcharakter			
—	Vorhandene Bebauung		
16/5	Flurstücksnummern		
—	Flurstücksgrenze		
—	Künftig fortfallende Flurstücksgrenze		
—	In Aussicht genommener Zuschnitt der Grundstücke		
①	Ordnungsnummer der Baublöcke		
2	Grundstücksnummer		
—	Bemessung in m		
III. Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 Abs. 6 BauGB		
—	Anbauverbotszonen der K 8 und K 52	§ 29 StrWG	
—	Ortsdurchfahrtsgrenze	§ 5 Abs. 4 FStrG	
—	Verbandsgewässer		

Text Teil B

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB)
 - Allgemeine Wohngebiete - WA**

Die ausnahmsweise ermöglichten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden in Punkt 3, 4 und 5 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:

 - Anlagen für die Verwaltung
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.
 - Mischgebiete - MI**

Die ermöglichten Nutzungen nach § 6 Abs. 1 BauNVO werden in Punkt 8 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:

 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen, die überwiegend gewerblich genutzt werden.

Die ausnahmsweise ermöglichten Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:

 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen, die nicht überwiegend gewerblich genutzt werden.

Im **Baublock 5** (Mischgebiete) wird ein flächenbezogener maximaler **Schalleistungspegel** an der Grenze zum WA-Gebiet von **45 dB(A) /m² nachts** und **55 dB(A) /m² tags** festgesetzt, auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO.
 - In jedem Wohngebäude sind maximal **2 Wohneinheiten** zulässig. Doppelhäuser gelten in diesem Sinn als 1 Gebäude.
- Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - Die Höhen der Oberkanten der **fertigen Erdgeschoßfußböden** betragen **max. 0.60 m** über der von der Gemeinde vor Erschließungsbeginn festgestellten **mittleren Höhe** der an das Grundstück **angrenzenden Straßenverkehrsfläche**.
 - Die **Traufhöhen** sind die Maße zwischen den Oberkanten der fertigen Erdgeschoßfußböden, siehe 2.1., und den Schnittpunkten zwischen den Außenwandflächen und den Oberkanten der Dacheindeckungen. Die Traufhöhen betragen maximal **3,50 m**.
 - Die **Firsthöhen** sind die Maße zwischen der Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens und der äußeren Firsteindeckung, sie betragen maximal **9,00 m**.

- Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 92 LBO)
 - Dachformen**
 - Dächer** über Hauptgebäuden sind in einer **Neigung** von mindestens **30°** bis höchstens **48°** auszubilden. Die Dacheindeckung ist herzustellen in massiven Materialien im Farbspektrum rot, braun, anthrazit bis schwarz.

Untergeordnete Dachaufbauten können abweichend von den Festsetzungen zur Dachform ausgeführt werden.

Untergeordnete Dachaufbauten sind Teile von Dächern, die die Flächen des Hauptdaches überragen und

 - in ihrem oberen Dachabschluß maximal 1,0 m an die lotrechte Firsthöhe des Hauptdaches herangeführt werden, und
 - in der Summe ihrer Gesamtbreiten höchstens bis zu 60 % der jeweiligen Traufseite ausgebildet werden, und
 - höchstens bis zu 1,50 m an den seitlichen Dachabschluß (Ortgang) des Hauptdaches herangeführt werden.
 - Die Dachformen von **Carports, Garagen und Nebenanlagen** können abweichend von den Festsetzungen zur Dachform ausgeführt werden.

- Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind grundsätzlich außerhalb der Baugrenzen zulässig. **Außen Grundstücksseiten, die zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes und den jeweiligen Baugrenzen liegen, sind Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.**
- Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Auf jedem Grundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksgröße 1 standortgerechter **Baum** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- An der nördlichen Plangebietsgrenze zur Kreisstraße 8 ist eine **private Grünfläche** (Nr. 1) mit einem durchgehenden **Gehölzstreifen** in Form einer **Obstbaumwiese** in einer Breite von ca. 10 m aus einer heimischen Bepflanzung nach der Artenliste des Grünordnungsplanes herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- An der südlichen Plangebietsgrenze im Bereich des Baublockes 5 ist eine **private Grünfläche** (Nr. 3) als durchgehender **Gehölzstreifen** in einer Breite von ca. 3 m als freiwachsende Hecke als Sichtschutz nach der Artenliste des Grünordnungsplanes herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- Der **Obstgarten** im rückwertigen Bereich des Grundstückes „Am Altendeich Nr. 11“ soll als **private Grünfläche** (Nr. 2) festgesetzt.
- Innerhalb der **öffentlichen Verkehrsfläche** der Planstraße sind **12 Bäume**, Stammumfang in 1 m Höhe 16 - 18 cm, unbefestigte Baumscheibe mindestens 8 m² zu pflanzen, deren Standorte im Plan nicht bezeichnet sind und erst im Zusammenhang mit der Planung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen festgelegt werden.
- Bei den unter 5.1 bis 5.5 genannten Bäumen und Sträuchern sind Pflanzen aus der **Pflanzenliste** des Grünordnungsplanes zu verwenden, die Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist.
- Maßnahmen zum Schutz vor Lärmentwicklung** (§ 1 Abs. 4 BauNVO)


Innerhalb des **Baublockes Nr. 3 und 4** sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Hiervon betroffen sind die Gebäudeseiten, die den Grundstücksgrenzen zu den Schallquellen der Verkehrsstraße B 431 zugewandt sind. Für die bauliche Ausführung sind die Mindestanforderungen des **Lärmpegelbereiches IV** nach DIN 4109 zugrunde zu legen

Werden Fenster von Schlafräumen an Gebäudeseiten angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, dann sind diese mit entsprechend schalldämmten Lüftungen zu versehen.


Verfahren

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.11.97. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Norddeutschen Rundschau am 24.11.97 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 04.08.98 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.10.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 30.03.99 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), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 17.05.99 bis zum 22.06.99 während folgender Zeiten Mo bis Fr, von 8.00 bis 11.30 Uhr und Do, von 15.00 bis 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 10.05.99 in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekanntgemacht.
- Der katastermäßige Bestand am 25. NOV. 1999 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.11.99 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.01.00 bis 10.02.00 während folgender Zeiten Mo. bis Fr. von 8.00 bis 11.30 Uhr und Do. von 15.00 bis 18.00 Uhr erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung wurde nur dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am 07.01.00 in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekanntgemacht.

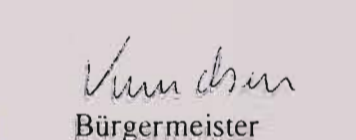
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **05.10.00** als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

Blomesche Wildnis, den **05.10.00**

 Bürgermeister

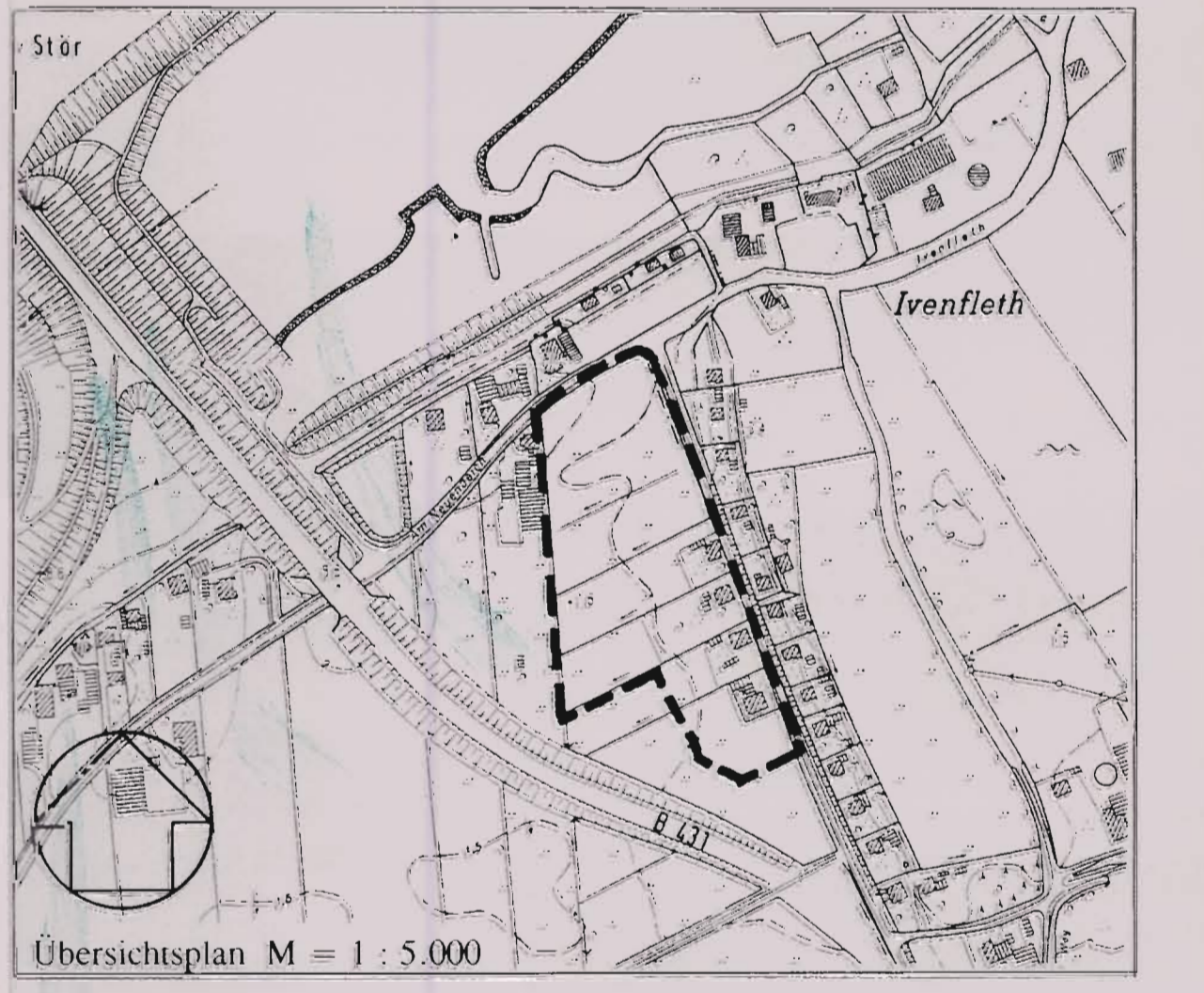
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Blomesche Wildnis, den **05.10.00**

 Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **17.10.00** ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtstitel (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie 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 **18.10.00** in Kraft getreten.

Blomesche Wildnis, den **18.10.00**

 Bürgermeister

Vorgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom **05.10.00** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet südlich der Straße „Am Neuendeich“ und westlich der Straße „Am Altendeich“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Satzung der Gemeinde Blomesche Wildnis über den Bebauungsplan Nr. 2

für das Gebiet südlich der Straße „Am Neuendeich“ und westlich der Straße „Am Altendeich“

Planzeichnung Maßstab 1 : 1.000