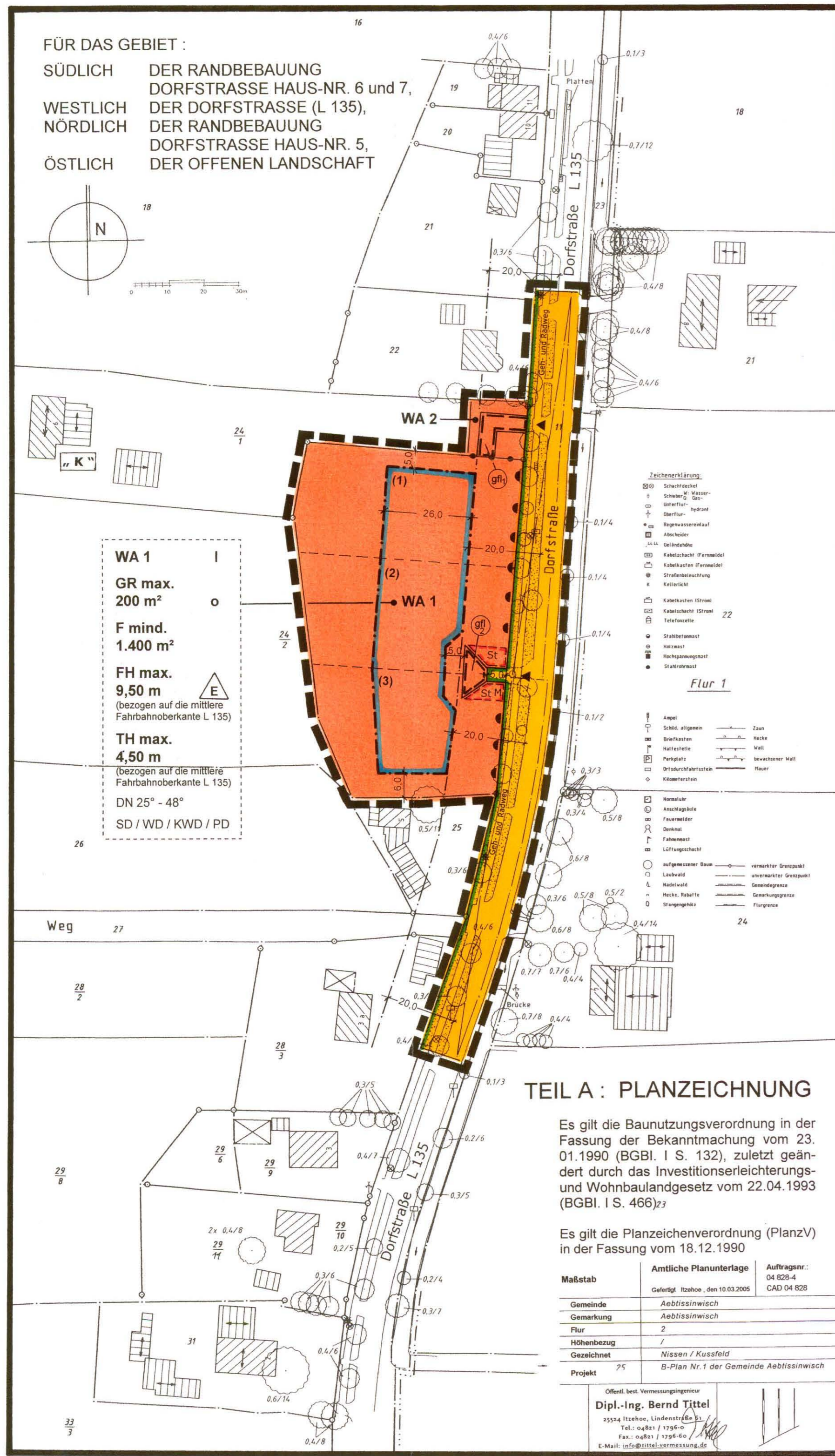


SATZUNG DER GEMEINDE AEBTISSINWISCH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „WESTLICH DORFSTRASSE“



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
[Dashed Box]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1	§ 9 Abs. 7 BauGB
[Orange Box]	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
[Orange Box]	WA Allgemeine Wohngebiete (s. Teil B - Text)	§ 4 BauNVO
[Orange Box]	GR max. 200 m² Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
[Orange Box]	F mind. 1.400 m² Mindestgrundstücksgröße für Wohnbaugrundstücke	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
[Orange Box]	FH max. 9,50 m Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugshöhe ist die mittlere Fahrbahnoberkante L 135)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
[Orange Box]	TH max. 4,50 m Höchstzulässige Traufhöhe (Bezugshöhe ist die mittlere Fahrbahnoberkante L 135)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
[Vertical Line]	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
[Orange Box]	Bauweise / Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
[Orange Box]	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
[Orange Box]	Baugrenze (s. Teil B - Text)	§ 23 BauNVO
[Triangle]	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
[SD / WD / KWD / PD]	Satteldach / Walmdach / Krüppelwalmdach / Pultdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO
[DN]	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO
[Dashed Line]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
[Yellow Box]	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Yellow Box]	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Yellow Box]	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Green Line]	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Triangle]	Einfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Dashed Line]	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Dashed Line]	Sonstige Planzeichen	
[gfl ₁]	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (geplantes Grundstück 1) und der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
[gfl ₂]	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (geplante Grundstücke 2 und 3) und der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
[Dashed Box]	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
[M]	Abfallbehälterstandort (zugunsten geplante Grundstücke 2 und 3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
[St]	Besucher-Stellplätze (zugunsten geplante Grundstücke 2 und 3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
[WA 1]	Bezeichnung des Teilgebietes	
[z.B. 5,0]	Bemaßung in m	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
[Hatched Box]	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
[Hatched Box]	Vorhandene bauliche Anlagen	
[28/3]	Flurstücksbezeichnung	
[Dashed Line]	Flurstücksgrenze	
[Dashed Line]	In Aussicht genommener Zuschnitt von Baugrundstücken	
(1)	Numerierung der in Aussicht genommenen Baugrundstücke	
[Arrow]	Böschung / Graben / Wettern	
[Hatched Box]	Radweg / Fahrbahn	
[Hatched Box]	Bäume innerhalb der Verkehrsflächen und ausserhalb des Plangebiets	
[Triangle]	Sichtdreiecke	
[Dashed Line]	III. Nachrichtliche Übernahmen	
[Dashed Line]	20 m anbaufreie Strecke an der L 135	§ 29 StrWG
[K]	Einfaches Kulturdenkmal (ausserhalb des Plangebiets)	§ 9 Abs. 2 Nr. 6 BauGB

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**
 - In dem allgemeinen Wohngebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.
 - In dem allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 92 LBO)**

Baugrenzen dürfen ausnahmsweise, jedoch nicht zu den Verkehrsflächen, von Kellerersatzräumen und Fahrradunterständen bis maximal 3,0 m Tiefe und einer Fläche von 9 m² sowie von Wintergärten, die allseitig einschließlich Dach aus Glas hergestellt sein müssen, bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Fläche von 20 m² überschritten werden.
- Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)**

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR max.) darf ausschließlich nur für Terrassen mit Stützmauern als bauliche Anlagen ausnahmsweise pro Wohnbaugrundstück um bis zu maximal 30 m² überschritten werden.
- Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**
 - In dem Teilgebiet WA 1 beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 150 m².
 - Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (gfl-Rechte) sind nicht auf die unter Ziffer 4.1 festgesetzten Grundflächen für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der jeweils zugeordneten Grundstücke anzurechnen.
- Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In dem Teilgebiet WA 1 mit einer festgesetzten Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 1a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB werden die ausserhalb des Plangebietes im Amtspool Wilstermarsch (Gemarkung Ecklak, Flur 9, Flurstück 67 teilweise) zur Verfügung stehenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Flächengröße von insgesamt 1.500 m² dem allgemeinen Wohngebiet einschließlich der öffentlichen und privaten Erschließung zu 100% als Ausgleichsfläche für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.
 - Herstellung einer Eingrünung entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf den privaten Grundstücksflächen als Laubgehölzpflanzung zu mindestens 30% der Grundstückskantenlänge in einem Pflanzstreifen von mindestens 3 m.
 - Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen einschließlich der Ab- und Anböschungen sind außerhalb der durch bauliche Anlagen überbauten Grundstücksbereiche nur bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig, wobei ein Mindestabstand von 2,0 m zur seitlichen Grundstücksgrenze einzuhalten ist.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist als private Regenwasserbeseitigung dem Vorflutsystem kontrolliert zuzuleiten, wobei der Unterlieger das Oberflächenwasser des Oberligers auf seinem Grundstück weiterleiten muss, sofern keine andere Möglichkeit der Regenwasserableitung besteht.

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

- Nebenanlagen**
In dem Teilgebiet WA 1 sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in dem seitlichen Grenzabstand mit Flachdächern und mit flachgeneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 25° und innerhalb der überbaubaren Flächen ausserhalb des seitlichen Grenzabstandes bei einer Dachneigung bis maximal 48° zulässig.
- Dächer**
 - Häuser mit Grunddach sind in dem Teilgebiet WA 1 zulässig. Bei der Errichtung eines Grunddaches sind ausnahmsweise auch Dachneigungen von 10° bis 30° für das damit verbundene Gebäude oder Gebäudeteil zulässig.
 - In dem Teilgebiet WA 1 sind entsprechend der planzeichnerischen Festsetzung Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis maximal 48° zulässig. Untergeordnete Bauteile sind mit hiervon abweichenden Dachneigungen zulässig.
 - Die Dacheindeckung ist mit reflektierende Materialien, - hierzu zählen nicht Sonnenkollektoren oder ähnliche regenerative Anlageformen - unzulässig.
- Dachgeschosse**
In dem Teilgebiet WA 1 ist die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss unzulässig.
- Sockelhöhen**
Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden werden mit mindestens 0,50 m und mit maximal 0,80 m über der angrenzenden mittleren Fahrbahnoberkante der L 135 in Hausmitte festgesetzt.
- Begrünung der Grundstücke**
Auf den Hausgrundstücken innerhalb des Teilgebiets WA 1 sind pro angefangene 700 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum jeweils als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

HINWEIS:
Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 90 Abs. 1 LBO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Ziffern Nr. 1 bis Nr. 5 dieser örtlichen Bauvorschriften widerspricht. Ordnungswidrigkeiten können nach § 90 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

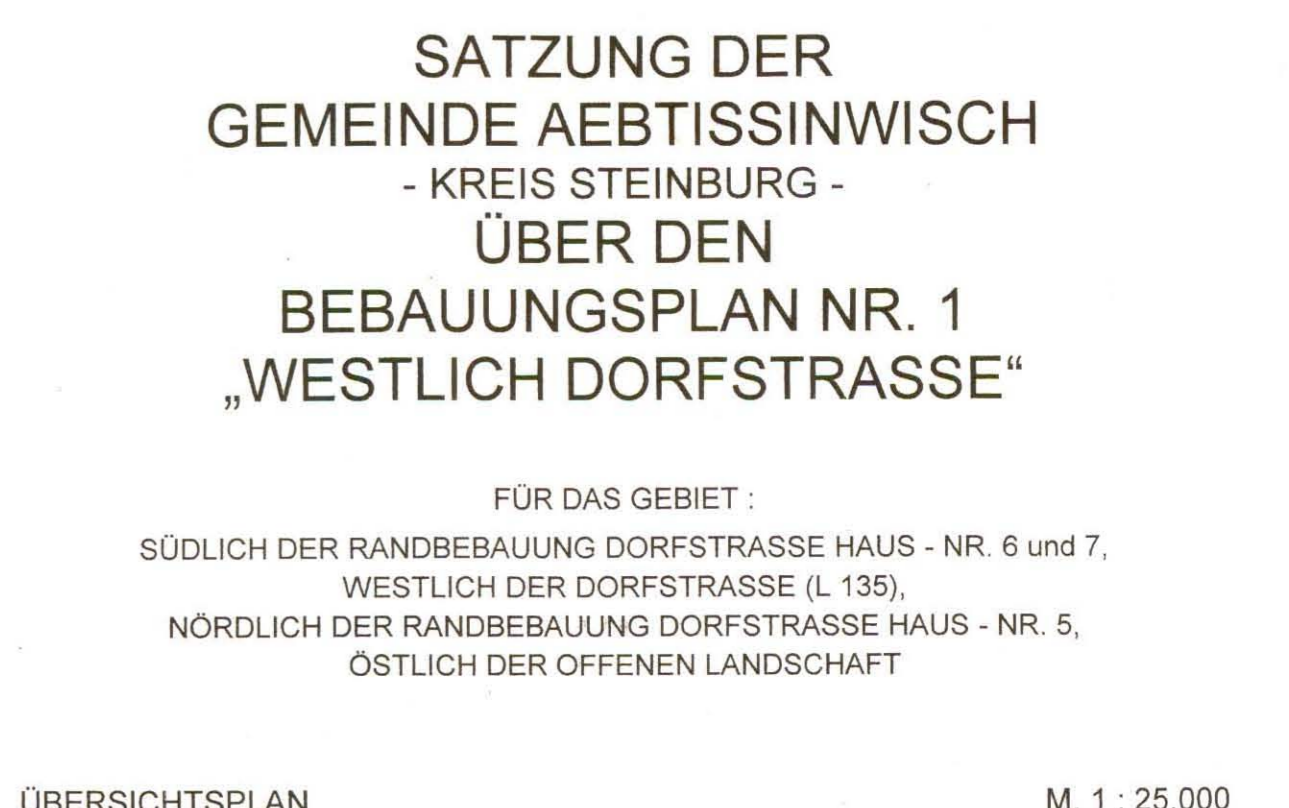
VERFAHRENSVERMERKE

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Informationsveranstaltung am 29.06.2005 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.08.2005 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindeversammlung hat am 11.07.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 22.08.2005 bis zum 21.09.2005 während der Dienststunden in der Amtsverwaltung Wilstermarsch nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in der „Wilsterschen Zeitung“ am 12.08.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei sind Angaben gemacht worden, welche umweltbezogene Informationen verfügbar sind und es ist zugleich darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
- Die Gemeindeversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 07.12.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.12.2005 von der Gemeindeversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 07.12.2005 gebilligt.
Aebtissinwisch, den 28. FEB. 2006
- Der katastermäßige Bestand am 08.11.2005 und die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Itzehoe, den 06.01.06
- Der Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB am 07.03.2006 dem Landrat des Kreises Steinburg zur Genehmigung vorgelegt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 15.06.2006 Az. 614-6120-03-IX-1-373 erklärt, dass keine Verletzung von Rechtsvorschriften und die Beachtung von Hinweisen geltend gemacht werden. Die Hinweise wurden beachtet.
Aebtissinwisch, den 07.03.2007

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Aebtissinwisch, den 14.03.2007
- Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 03.07.2007 durch Abdruck in der „Wilsterschen Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Inhalt am 14.03.2007 in Kraft getreten.
Aebtissinwisch, den 14.03.2007

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2006 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung vom 07.12.2005 und nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens beim Landrat des Kreises Steinburg vom 15.06.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Westlich Dorfstraße“ der Gemeinde Aebtissinwisch für das Gebiet südlich der Randbebauung Dorfstraße Haus - Nr. 6 und 7, westlich der Dorfstraße (L 135), nördlich der Randbebauung Dorfstraße Haus - Nr. 5, östlich der offenen Landschaft, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand: Gemeindeversammlung vom 07.12.2005 Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Genehmigung vom 15.06.2006 und Beachtung von Hinweisen	Planverfasser: BIS SCHARLIGBE 24613 Aukrug	Maßstab: 1 : 1.000 (m Original)	Planungsstand vom 07.12.2005
--	--	---------------------------------------	------------------------------------