

Satzung der Gemeinde Meyn über den Bebauungsplan Nr. 2 "Nordertoft II"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgenden Satzungen über den Bebauungsplan Nr. 2 "Nordertoft II" für das Gebiet westlich der Straße "Nordertoft", östlich der Straße "Am Walbad" sowie südlich der Straße "Nordenweg" am nordwestlichen Rand der Ortslage Meyn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990 / 2017 sowie das Baugesetzbuch (BauGB) 2004 / 2017.

Planzeichnung (Teil A)



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... im amtlichen ... Meyn, den ...

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten: Mo - Fr 8.30 - 12.00 Uhr und Mo 14.00 - 18.30 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 abgegeben werden können, am ... im amtlichen Bekanntmachungsblatt öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auslegenden Unterlagen wurden unter www.amt-schaflund.de ins Internet gestellt.

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

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

Meyn, den ...

Bürgermeister

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

Meyn, den ...

Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... öffentlich 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, 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 ... in Kraft getreten.

Meyn, den ...

Bürgermeister

Zeichenerklärung

Planzeichen

Festsetzungen

WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO
WA1	Bezeichnung der Allgemeinen Wohngebiete, z.B. Baufeld WA 1	
0,23	Grundflächenzahl, z. B. 0,23	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 16+19 BauNVO
H-II	Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 16+20 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 16+20 BauNVO
O	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 BauNVO
E	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 BauNVO
(dashed line)	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO
(yellow)	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
(green line)	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
(green)	Grünfläche, öffentlich, Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
(yellow circle)	Flächen für die Abwasserbeseitigung, Pumpstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
(dotted)	Umgrenzung von Flächen mit der Pflicht zur Erhaltung sonstiger Bepflanzung - Feldhecke	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
(dotted)	von der Bebauung freizuhaltende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
(thick black line)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahme, § 9 Abs. 6 BauGB

(checkered)	Bestehender Knick, § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz / § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz
-------------	--

Darstellung ohne Normcharakter

(circle with dot)	bestehende Flurstücksgrenze
223	Flurstücksbezeichnung
(crossed square)	künftig fortfallender Knick
(dashed line)	in Aussicht genommener Grundstückszuschnitt
22	Grundstücksnummer
(triangle)	Sichtdreieck
3,00	Bemaßung
(rectangle)	bestehendes Gebäude
19,00	bestehende Geländeöhe über NNH

Text (Teil B)

1. Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete, § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind folgende Arten der Nutzung unzulässig:
- Anlagen für die Verwaltung § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und
- Tankstellen § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.

2. Bauweise baulicher Anlagen, § 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB

Innerhalb des in der Planzeichnung mit WA 2 bis WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes sind mindestens 30 % der Wohneinheiten in barrierefreier Bauweise im Sinne des § 4 des Gesetzes zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (BGG) zu errichten.

3. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung mit WA 2 bis WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO

4.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit WA 2 bis WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete darf die Firsthöhe baulicher Anlagen maximal 9,00 m, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes, betragen.

4.2 Innerhalb des in der Planzeichnung mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes darf die Firsthöhe baulicher Anlagen maximal 12,00 m, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes, betragen.

4.3 Innerhalb der in der Planzeichnung mit WA 2 bis WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete darf die Traufhöhe baulicher Anlagen maximal 3,60 m, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes, betragen.

4.4 Innerhalb des in der Planzeichnung mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes darf die Traufhöhe baulicher Anlagen maximal 6,60 m, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes, betragen.

5. Höhenlage baulicher Anlagen, § 9 Abs. 3 BauGB

Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,30 m - 0,50 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes zulässig.

6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / § 12 und 14 BauNVO

6.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Zufahrten, Einfriedungen, Mülltonnenplätzen und Mülltonnenrampen im Sinne des § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen zulässig.

6.2 Für die Grundstücke 2 bis 21 beträgt die maximale Zufahrtbreite entlang der Straßenbegrenzungslinien zu den öffentlichen Verkehrsflächen pro Grundstück 5,00 m. Für alle Grundstückflächen gilt, dass der Übergang von den Privatflächen zum befestigten Fahrbahnrand in gepflasterter Bauweise herzustellen ist.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche "Anpflanzgebot, sonstige Bepflanzung, Knick" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) ist ein Gehölzstreifen anzulegen, mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachform und Dachneigung

- Es sind alle geneigten Dachformen mit einer Neigung von 22° bis 48° zulässig.
- Für Pultdächer ist eine Dachneigung von 30° bis 48° zulässig.
- Für das mit WA 1 bezeichnete Baufeld sind alle geneigten Dachformen mit einer Neigung von 11° bis 48° zulässig. Eine Dachneigung von weniger als 22° ist nur in Verbindung mit einer zweigeschossigen Bauweise zulässig.
- Nebendachflächen sind bis zu 20% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- Die Ziffern 1.1 bis 1.4 gelten nicht für freistehende Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

2. Dacheindeckungen

- Es ist nur eine Dacheindeckung mit unglasierten Dachziegeln oder unglasierten Betondachsteinen in der Farbgebung rot, rotbraun, grün, schwarz und anthrazit zulässig.
- Nebendächer sind für bis zu 20% der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes mit von Ziffer 2.1 abweichenden Materialien und Farbgebungen zulässig.

3. Sichtflächen der Gebäude

- Für die Sichtflächen der Gebäude muss der Sichtmauerwerkanteil (Mauerziegel und Mauersteine) mindestens 50 % betragen. Darüber hinaus gelten keine weiteren Materialeinschränkungen.
- Die Ziffer 3.1 gilt nicht für freistehende Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).

4. Solare Strahlungsenergie

Abweichend von den Ziffern 2. (Dacheindeckungen) und 3. (Sichtflächen der Gebäude) sind Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie mit den Sichtflächen der Gebäude und Dachflächen / Dacheindeckungen zulässig, sofern sie in die Sichtflächen der Gebäude bzw. Dacheindeckungen integriert oder auf die Sichtflächen der Gebäude bzw. Dacheindeckungen aufgesetzt sind. Die Oberfläche der Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist nur in paralleler Anordnung zur Dachfläche / Dacheindeckung bzw. zur Sichtfläche des Gebäudes zulässig.

5. Antennenanlagen

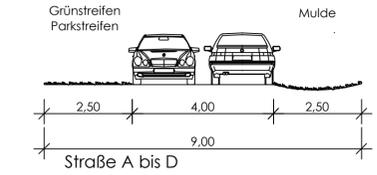
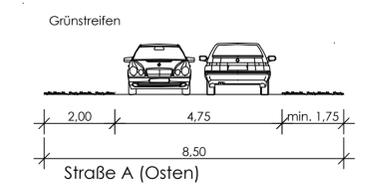
Antennenanlagen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nur bis zu jeweils maximal zulässigen Firsthöhe von 9,00 m bzw. 12,00 m zulässig. Bei freistehenden Antennenanlagen gemessen über der angrenzenden bestehenden Geländeöhe.

6. Grundstückseinfriedigungen

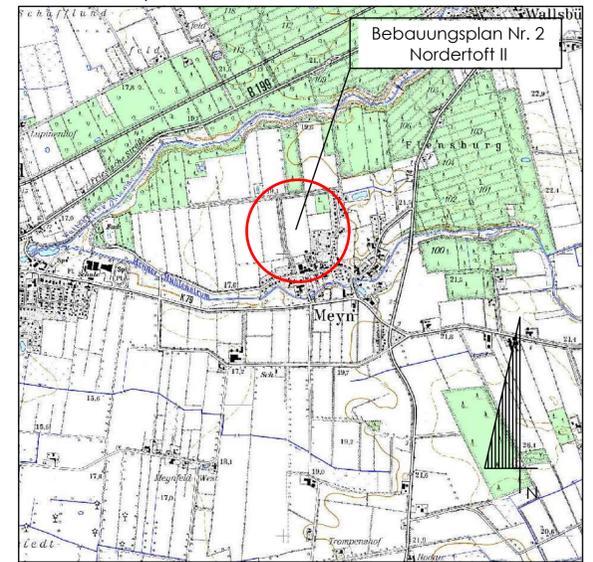
Als Grundstückseinfriedigungen an der Straßenbegrenzungslinie sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie Natursteinmauern (Friesenwall) bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Die Gesamthöhe von Friesenwall einschließlich Bepflanzung ist nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Hecken sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß folgender Pflanzliste anzulegen:

Pflanzliste:	Hainbuche
Carpinus betulus	Weißdorn
Crataegus monogyna	Rohr-Buche
Fagus sylvatica	Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare	Beet- und Strauchrosen
Rosa spec.	

Straßenquerschnitt M. 1 : 100



Übersichtsplan



Projekt-Nr.:	S-184-18	Gezeichnet:	Kolodziej
Auftragnehmer/Planer:	Ingenieurgesellschaft Nord GmbH Waldemarweg 1 24637 Schiewig Tel: 04621/30 17 0 Fax: 04621/30 17 30 E-Mail: info@ign-schiewig.de www.ign-schiewig.de	IGN	
Geschäftsführende Gesellschafter:	Dipl.-Ing. Boyke Ebner Dipl.-Ing. Matthias Wolfart	Planung:	Moritz Hass, B.Sc. - Stadt- und Regionalplanung - Tel: 04621/30 17 373 E-Mail: m.hass@ign-schiewig.de
Planungsstand:	11.02.2020 Datum / Unterschrift	11.02.2020 Datum / Unterschrift	
Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		Auflagebeschluss	
Planungsantrag (§ 1 (4) BauGB; § 11 (1) BauGB)		Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)	
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	
frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)		Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)	
Endgutachten		Änderung	

Gemeinde
MEYN
Bebauungsplan Nr. 2
"Nordertoft II"