

Satzung

der Gemeinde Westerholz
Kreis Schleswig-Flensburg

über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Nördlich der Mühle“
für das Gebiet „südlich der Straße –Sonnholm- und westlich der –K 97-“

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.12.1999 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Nördlich der Mühle“ für das Gebiet „südlich der Straße –Sonnholm- und westlich der –K 97-“, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen:

Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 3 „Nördlich der Mühle“.

Der Text (Teil B), vorliegend in der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Nördlich der Mühle“, wird in den folgenden Punkten geändert:

Text (Teil B)

1. Dächer (§ 9 (4) BauGB, § 92 LBO)

1.1 Mindestdachneigung

Es wird festgesetzt, daß die Dächer der Hauptgebäude eine Neigung von mindestens 35° aufweisen müssen.

1.2 Dacheindeckung

Es wird festgesetzt, daß geneigte Dächer ab 35° nur in den Farben anthrazit, rot oder braun mit nicht glänzenden Dachsteinen einzudecken sind.

1.3 Drempe

Eine Drempeausbildung ist ausgeschlossen.

1.4 Walm- oder Krüppelwalmdächer

Für die Hauptgebäude der Baugrundstücke 6 bis 11 sind nur Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.

2. Sichtflächen der Gebäude

Entfällt.

3. Einfriedigungen (§ 9 (4) BauGB, § 92 LBO)

Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecken, bestehend aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen zulässig.

Geschlossene Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

4. Garagen / überdachte Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO)

Auf den Baugrundstücken sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Nebenanlagen

Entfällt.

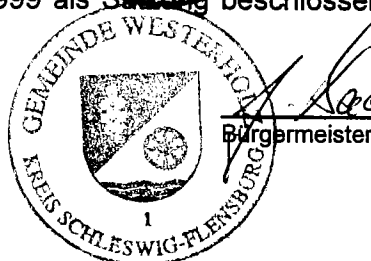
Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.09.1999.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Mitteilungsblatt für das Amt Langballig“ am 08.10.1999 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 21.10.99 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.10.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 30.09.1999 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.11.1999 bis 08.12.1999 während der Dienstzeiten nach § 3 (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 29.10.1999 im Mitteilungsblatt für das Amt Langballig ortsüblich bekanntgemacht.
6. Anregungen der Bürger oder Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden nicht vorgebracht.

Westerholz, 30.12.1999



Westerholz, 30.12.1999



8. Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzugeben.

Westerholz, 30.12.1999



Kadner
Bürgermeister

9. Der Beschluß der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan ausgestellt wird, während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 31.12.1999 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 01.01.2000 in Kraft getreten.

Langballig, 01.01.2000



Kadner
Amtsleiter

Begründung

nach § 9 (8) des Baugesetzbuches zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Nördlich der Mühle“ für das Gebiet „südlich der Straße –Sonnholm- und westlich der –K 97-“;
Gemeinde Westerholz, Kreis Schleswig Flensburg

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 gilt für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 3 „Nördlich der Mühle“ „südlich der Straße –Sonnholm- und westlich der –K 97-“.

2. Planungsanlaß und Planungsziele der Gemeinde

Die Gemeinde trägt mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 den geänderten Anforderungen der Bauherren hinsichtlich einer individuellen Haus- und Grundstücksgestaltung Rechnung. Während das Grundkonzept einer städtebaulichen Beziehung zur Ostsee beibehalten wird, werden die örtlichen Gestaltvorschriften dabei auf das gestalterisch notwendige und denkmalpflegerisch gebotene reduziert. Insgesamt wird auf nicht unmittelbar auf den öffentlichen Raum oder die Erhaltung des Grundkonzeptes gerichtete Festsetzungen weitgehend verzichtet, um die Regelungsdichte abzubauen.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Bei den geänderten Festsetzungen handelt es sich um örtliche Bauvorschriften sowie Regelungen zu Garagen und Nebenanlagen.

Zukünftig soll eine Mindestdachneigung von 35° in Verbindung mit der in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhe der Gebäude von 7,5 m die Dachform bestimmen statt der bisher

ausschließlichen Beschränkung auf Walm- und Krüppelwalmdächer. Drempele sind dabei zur Höhenreduzierung der Gebäude auch weiterhin ausgeschlossen.

Die Baugrundstücke, die unmittelbar an die denkmalgeschützte „Windmühle Steinadler“ angrenzen, stehen entsprechend der Planzeichnung traufständig zur Mühle. Um bei den Hauptgebäuden der Baugrundstücke 6 bis 11 den Eindruck einer „geschlossenen Häuserfront“ zu vermeiden, sind hier weiterhin nur Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.

Unter denkmalpflegerischen Aspekten hält die Gemeinde zur Dacheindeckung an den Farben anthrazit, rot oder braun fest. Die Dachsteine sollen nicht glänzen. Die Regelung umfaßt die Hauptgebäude sowie Garagen und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von 35° und mehr.

Die Gemeinde sieht von einer Vorgabe der Gestaltung der Sichtflächen der Gebäude ab, da heutzutage von einer gewachsenen Vielfalt von Gestaltungsmöglichkeiten und Gestaltungsvorstellungen auszugehen ist, die gerade auch in „Einfamilienhausgebieten“ ihren Ausdruck finden (sollen). Insbesondere der gestiegenen Nachfrage nach Holzhäusern soll Rechnung getragen werden.

Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sollen zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraums nur als Hecken errichtet werden.

Die Möglichkeiten der seitlichen und hinteren Einfriedigung der Baugrundstücke wird erweitert, geschlossene Einfriedigungen sollen jedoch nicht massiv wirken, so daß sie auf eine Höhe von 0,8 m beschränkt werden.

Die Regelung zur Anordnung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken entfällt. Eine explizite Regelung für (genehmigungsfreie) Nebenanlagen ist aufgrund Ihrer untergeordneten Bedeutung nicht erforderlich.

Die von dieser Änderung nicht berührten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 und der 1. Änderung gelten weiterhin.

Westerholz, 30.12.1999



Anhang:

Text (Teil B) nach der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Nördlich der Mühle“ für das Gebiet südlich der Straße –Sonnholm- und westlich der -K 97-“

Text (Teil B)

1. Dächer (§ 9 (4) BauGB, § 92 LBO)

1.1 Mindestdachneigung

Es wird festgesetzt, daß die Dächer der Hauptgebäude eine Neigung von mindestens 35° aufweisen müssen.

1.2 Dacheindeckung

Es wird festgesetzt, daß geneigte Dächer ab 35° nur in den Farben anthrazit, rot oder braun mit nicht glänzenden Dachsteinen einzudecken sind.

1.3 Drempe

Eine Drempeausbildung ist ausgeschlossen.

1.4 Walm- oder Krüppelwalmdächer

Für die Hauptgebäude der Baugrundstücke 6 bis 11 sind nur Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.

2. Sichtflächen der Gebäude

Entfällt.

3. Einfriedigungen (§ 9 (4) BauGB, § 92 LBO)

Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecken, bestehend aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen zulässig.

Geschlossene Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

4. Garagen / überdachte Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO)

Auf den Baugrundstücken sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Überbaubare Flächen

Im reinen Wohngebiet (WR) sind gem. § 3 Abs. 4 BauNVO nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

6. Nebenanlagen und 7. Zufahrten

Entfallen

8. Landschaftsgestaltung (Pflanzgebot)

Auf den Grundstücken Nr. 1 – 22 ist straßenseitig im Abstand von 3,00 m von der Straßengrenzungsline je ein heimisches Großgehölz (Ahorn, Esche, Buche oder Eiche) anzupflanzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Knick in einer Sohlbreite von 3,00 m mit heimischen Gehölzen aufzusetzen und zu erhalten.

9. Geländehöhen

Auf den Grundstücken Nr. 13 – 17 darf die Terrainhöhe max. 2,00 m unter der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe liegen.

10. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke und der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen darf die Höhe der Bepflanzung 70 cm über Straßenoberkante nicht überschreiten.