

SATZUNG DER GEMEINDE REHM-FLEHDE-BARGEN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 IM BEREICH DER RINGSTRASSE (FLURSTÜCK 132/9, FLUR 5 DER GEM. REHM)

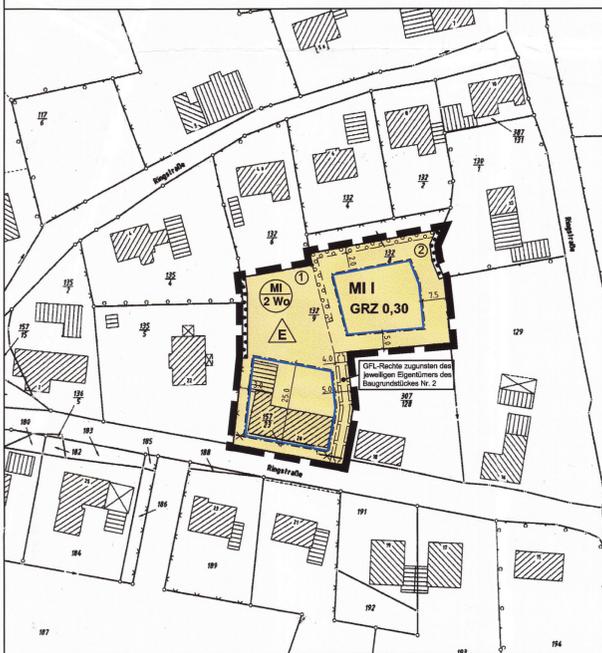
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 im Bereich der Ringstraße (Flurstück 132/9, Flur 5 der Gem. Rehm) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.07.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 18.08.2003 bis 03.09.2003 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 14.10.2003 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.10.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 14.10.2003 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.11.2003 bis 09.12.2003 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 24.10.2003 bis 04.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

- Rehm-Flehde-Bargen, den 06.04.2004
BÜRGERMEISTER
- Heide, den 20.4.2004
- Rehm-Flehde-Bargen, den 12.03.2004
BÜRGERMEISTER
- Rehm-Flehde-Bargen, den 12.03.2004
BÜRGERMEISTER
- Rehm-Flehde-Bargen, den 06.04.2004
BÜRGERMEISTER
6. Der katastermäßige Bestand am 23.10.2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.03.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 8. Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
 9. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
 10. Der Beschluss des vorhabenbezogenen 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 vom 17.03.2004 bis 04.04.2004 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 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 04.04.2004 in Kraft getreten.

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990 M. 1:1000



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990

MI	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MI	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
MI 2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. 2 Wohnungen pro Wohngebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
GRZ 0,30	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 u. 17 BauNVO
E	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
---	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
---	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB
---	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB
---	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
---	Sonstige Planzeichen	
---	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

132/9	Flurstücksbezeichnung, z.B. 132/9
---	vorhandene Flurstücksgrenzen
---	entfallende Flurstücksgrenzen
---	geplante Flurstücksgrenzen
---	vorhandene Bebauung
①	Ordnungsnummer der Baugrundstücke, z.B. 1

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

---	vorhandene und zu erhaltende Knicks einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume	§ 15 LNatSchG
------------	--	---------------

TEIL B: TEXT

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiete - MI

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete - MI - sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nachfolgend aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 BauNVO

- Tankstellen
 - Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind
 - unzulässig. Weiterhin ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nachfolgend aufgeführte ausnahmsweise zulässige Nutzungsart nach § 6 Abs. 3 BauNVO
 - Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind
- unzulässig.

2. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO)

2.1 Außenwandgestaltung:

Verblendmauerwerk, Putz oder Holz; Verblendmauerwerk mit Teilflächen in Holz und/oder Kunstschiefer, wobei das Verblendmauerwerk überwiegen muss. Wintergärten und Windfänge sind zulässig mit einer tragenden Konstruktion in Holz, Metall oder Kunststoff.

2.2 Dachform:

Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- oder Pultdach.

2.3 Dachneigung:

23 - 48 Grad. Untergeordnete Dächer sind allgemein zulässig bis zu einer Neigung von maximal 75 Grad. Wintergärten und Windfänge sind allgemein zulässig mit einer Dachneigung von 0 - 15 Grad oder wie das zugehörige Gebäude.

2.4 Dacheindeckung:

Innerhalb des Baugrundstückes Nr. 2 sind Pfannen-, Schiefer- oder Metallfalzdeckung oder Vegetationsdächer sowie flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig.

2.5 Garagen:

Außenwandgestaltung der Garagen sowie der offenen Garagen (Carports) wie Gebäude (s. Ziff. 2.1). Dachneigung 0 - 15 Grad oder wie das zugehörige Gebäude (s. Ziff. 2.3).

2.6 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO:

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig bis 30 m² umbauten Raum sowie einer maximalen Firsthöhe von 2,75 m.

2.7 Einfriedigungen:

Das Baugrundstück Nr. 2 ist mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen einzuzünnen. Bei Einzäunungen muss der Zaun in oder hinter der Hecke liegen. Zulässig sind - alternativ - Friesenwälle oder Staketenzäune mit senkrechter Verlattung.

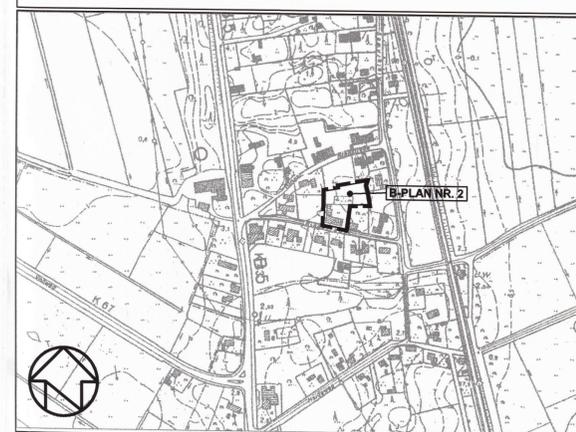
3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) werden für das Baugrundstück Nr. 2 mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage der Erschließungsfläche festgesetzt.

4. MASSNAHMEN ZUR MINIMIERUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNG DES BODEN- UND WASSERHAUSHALTES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Grundstückzufahrten, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sowie die privaten Stellplätze sind in einer wasserdurchlässigen Ausführung herzustellen. Bituminöse Baustoffe und Betonplatten mit einer Größe von mehr als 0,25 m² sind nicht zulässig.

SATZUNG DER GEMEINDE REHM-FLEHDE-BARGEN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 IM BEREICH DER RINGSTRASSE (FLUR 132/9, FLUR 5 DER GEM. REHM)



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000