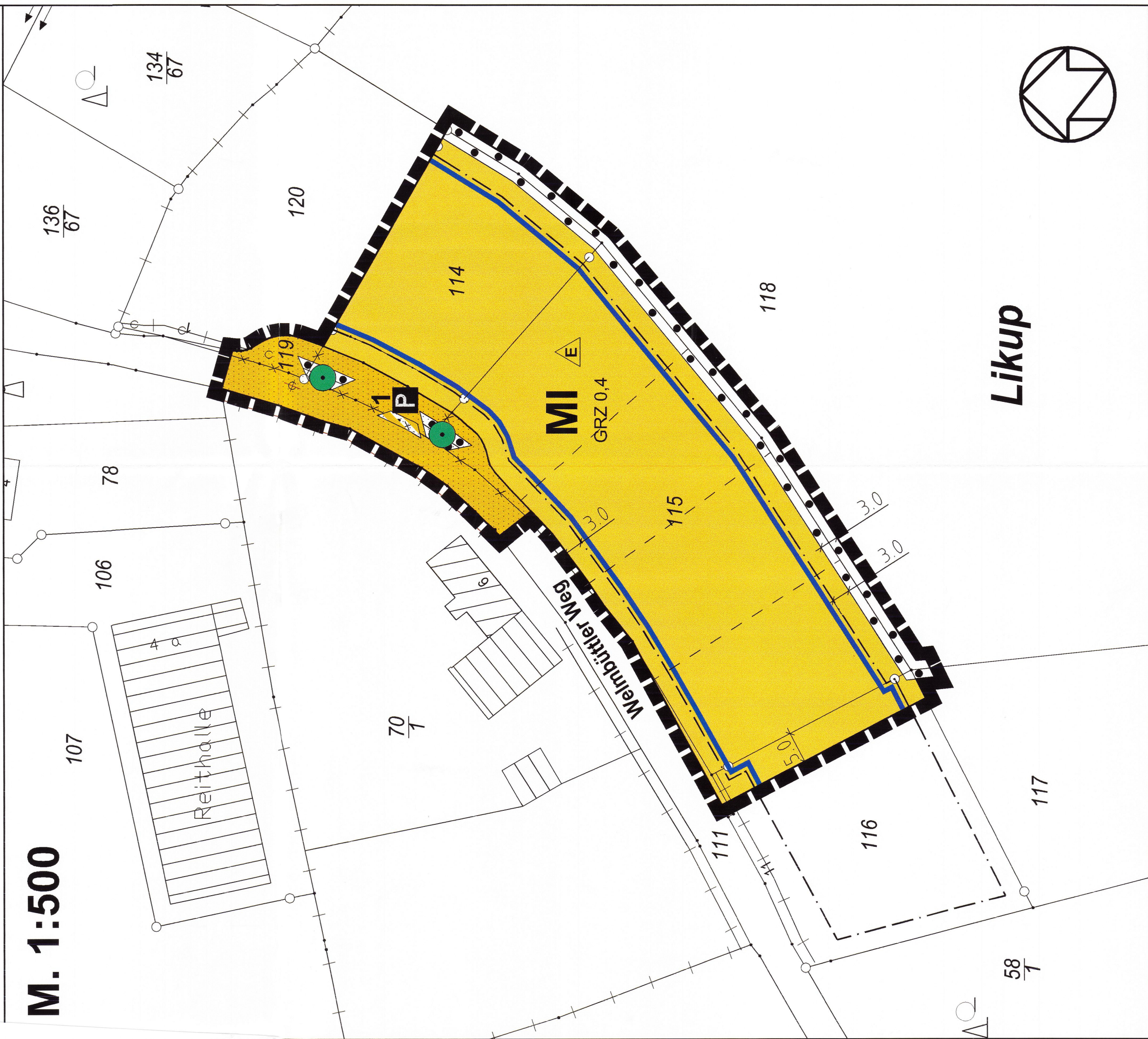


SATZUNG DER GEMEINDE WESTERBORSTEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 FÜR DAS GEBIET "SÜDÖSTLICH DES WELMBÜTTLER WEGES"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M. 1:500

Es gilt die BauNVO 1990



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990		
MI	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO
GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,4	
	Bauweise	nur Einzelhäuser zulässig
	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Öffentliche Parkflächen	
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

115	Flurstücksbezeichnung, z.B. 115
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	künftig entfernte Flurstücksgrenzen
1	Anzahl der Parkplätze, z.B. 1

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	vorhandene und zu erhaltende Knicks einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume	§ 25 LNatSchG
--	--	---------------

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgender Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "südöstlich des Welmbüttler Weges" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL B: TEXT

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

Mischgebiete - MI -

- 1.1 Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete - MI - sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nachfolgend aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 BauNVO
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsgaststätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen 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:
Putz, Verblendenmauerwerk, Verblendenmauerwerk mit Teillflächen in Holz, Schiefer und/oder Kunstschiefer, wobei das Verblendenmauerwerk überwiegend aus Holz, Schiefer und/oder Kunstschiefer, Metall oder Kunststoff.
- 2.2 Dachform:
Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- oder Pultdach.
- 2.3 Dachneigung:
max. 30 Grad.
Untergeordnete Dächer sind allgemein zulässig bis zu einer Neigung von maximal 75 Grad. Wintergärten und Winterfänge sind allgemein zulässig mit einer Dachneigung von 0 - 15 Grad oder wie das zugehörige Gebäude.
- 2.4 Dachbedeckung:
Planen- oder Schieferbedeckung sowie flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.
- 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 Einfriedigungen:
Als Abgrenzung der Baulfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Oberkante Fahrbahn zulässig; sie dürfen nicht aus geschlossenen Mauern, Draht, Blech, Kunststoff oder Faserzementplatten hergestellt werden.

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

Die Oberkanten der Erdgeschossstöckhöhen (Rohbau) werden für den gesamten Plangebietsbereich mit max. 1,00 m über der mittleren Höhenlage der zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe über Oberkante Erdgeschossstöckhöhen (Rohbau) ist mit 10,00 m festgesetzt.

10. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.

Westerborstel, den 25.7.2012
BÜRGERMEISTER
D. Jünemann

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die 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 von am 13.03.2012 bis im Bekanntmachungsblatt (Informationsdienst) ortsüblich 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 (§ 210 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche geltend zu machen (§ 210 Abs. 2 BauGB), hinzuwirken (§ 44 BauGB).
Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 14.03.2012 in Kraft getreten.

Westerborstel, den 19.9.2012
BÜRGERMEISTER
D. Jünemann

4. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON VEGETATIONSBESTÄNDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Knickschutz
Die von der Planeinrichtung nicht betroffenen Knicks im Bereich des Welmbüttler Weges sind zu erhalten. Das Erhaltungsgebot schließt eine regelmäßige Pflege des Knickbewuchses durch Knicken im 10 - 15-jährigen Umtrieb sowie die Beseitigung von Schäden am Wall ein. Überhölzer sind zu erhalten.
Im Abstand von 2,00 m vom Knickfuß aus gemessen ist

- die Verriegelung des Bodens mit wasserundurchlässigen Materialien,
- die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie
- die gezielte Lagerung von organischen oder anorganischen Materialien aller Art

Die Bepflanzung der Knickwalle mit nicht heimischen Arten, Nadelhölzern und Koniferen ist nicht zulässig.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21. 02. 2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt (Informationsdienst) am 12. 03. 2012 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 21. 02. 2012 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 16. 03. 2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 21. 02. 2012 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20. 03. 2012 bis 20. 04. 2012 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12. 03. 2012 im Bekanntmachungsblatt (Informationsdienst) ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 14. 03. 2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Westerborstel, den 25.07.2012
BÜRGERMEISTER
D. Jünemann

2.8. FEB. 2012
Der katastermäßige Bestand am 22.08.2012 sowie die geographischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

7.2. SEP. 2012
Meldort, den 7.2. SEP. 2012
Bürgeramt Melior. Vermessungsamt

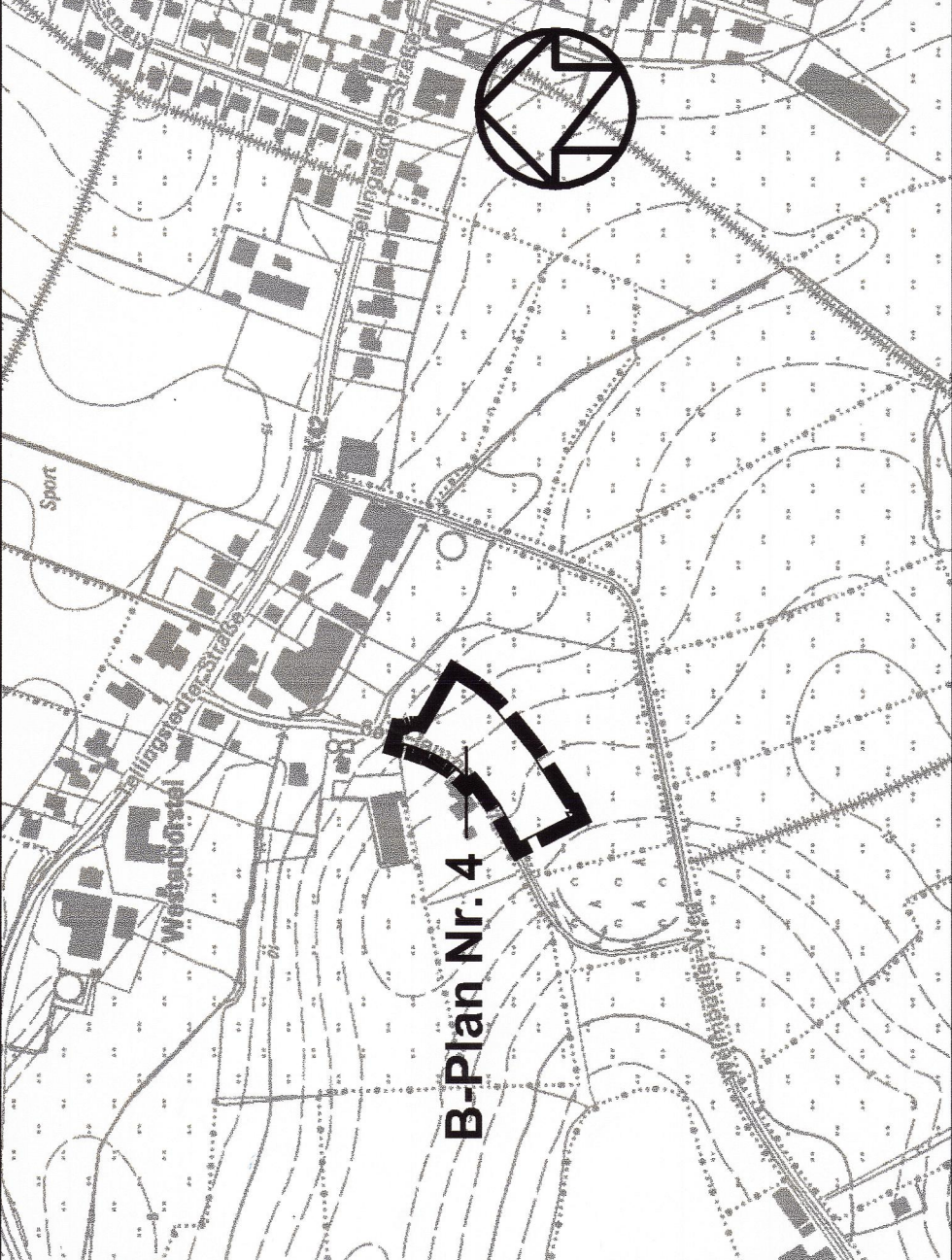
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24. 07. 2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24. 07. 2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Westerborstel, den 25.07.2012
BÜRGERMEISTER
D. Jünemann

SATZUNG DER GEMEINDE WESTERBORSTEL

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 FÜR DAS GEBIET "SÜDÖSTLICH DES WELMBÜTTLER WEGES"



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000