

# Satzung der Gemeinde

# Oeversee

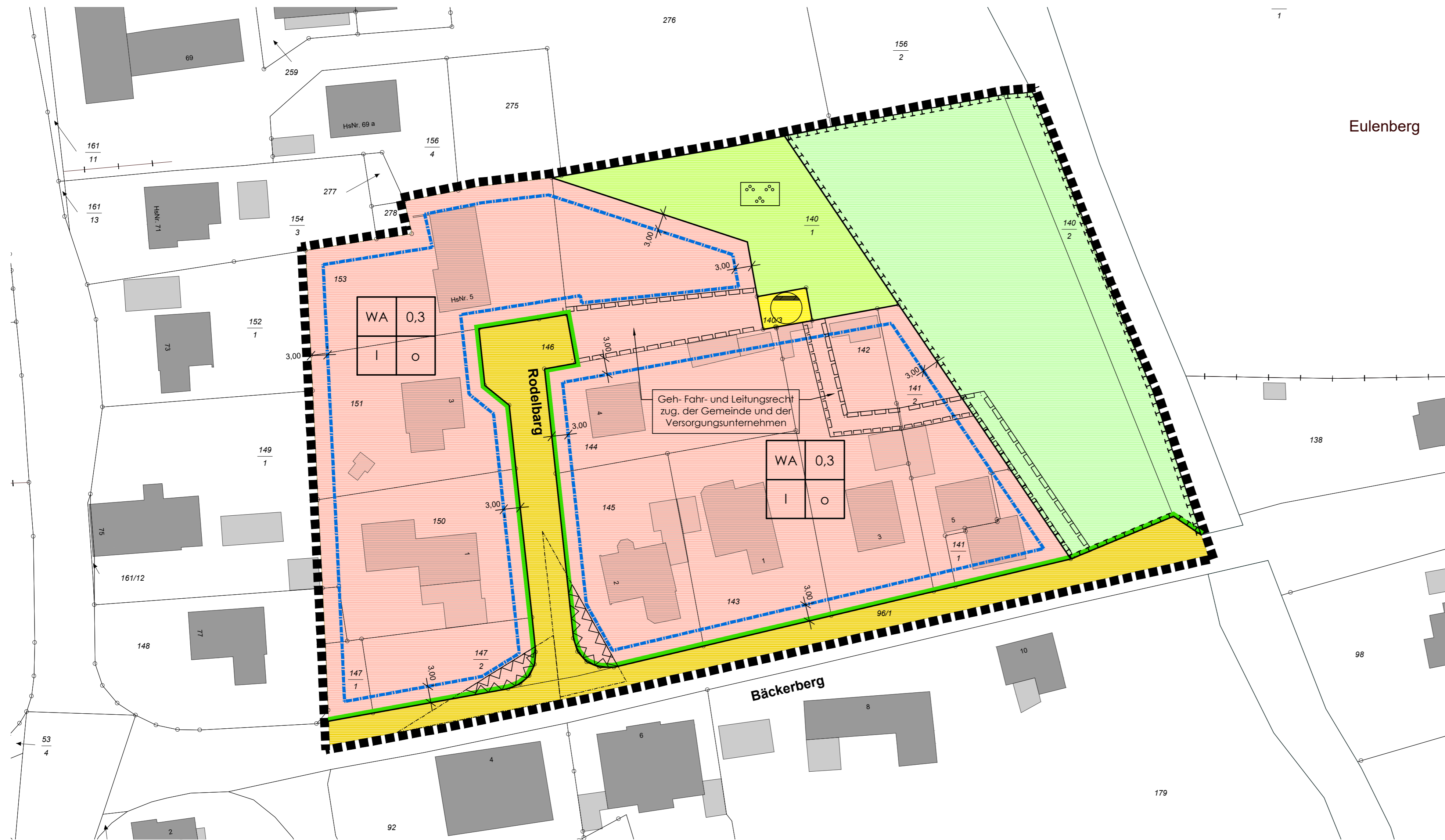
# über den Bebauungsplan Nr. 26 "Rodelberg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches ( BauGB ) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom westlich der Straße „Stapelholmer Weg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 "Rodelberg" für das Gebiet der Straße „Rodelberg“, nördlich der Straße „Bäckerberg“ und

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

## Planzeichnung (Teil A)



M. 1 : 500

Eulenberg

## Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom im amtlichen  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am  
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.  
Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung  
beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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 begilligt.

Oeversee, 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 dem Inhalt Auskunft erteilt, sind am 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 ( § 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

Oeversee, den

Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

, den

Bürgermeister

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

Oeversee, den

## Zeichenerklärung

Planzeichen

### Festsetzungen

WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16+19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16+20 BauNVO
O	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 BauNVO
— — —	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO
— — —	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
— — —	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
☉	Flächen für die Abwasserbeseitigung, Pumpstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
☘	Grünfläche, privat, Parkanlage, naturnah	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
☘☘☘	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
— — —	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
— — —	von der Bebauung freizuhaltende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
— — —	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

### Darstellung ohne Normcharakter

— — —	bestehende Flurstücksgrenze
146	Flurstücksbezeichnung
— — —	bestehendes Gebäude
↔ 3,00 ↔	Bemessung

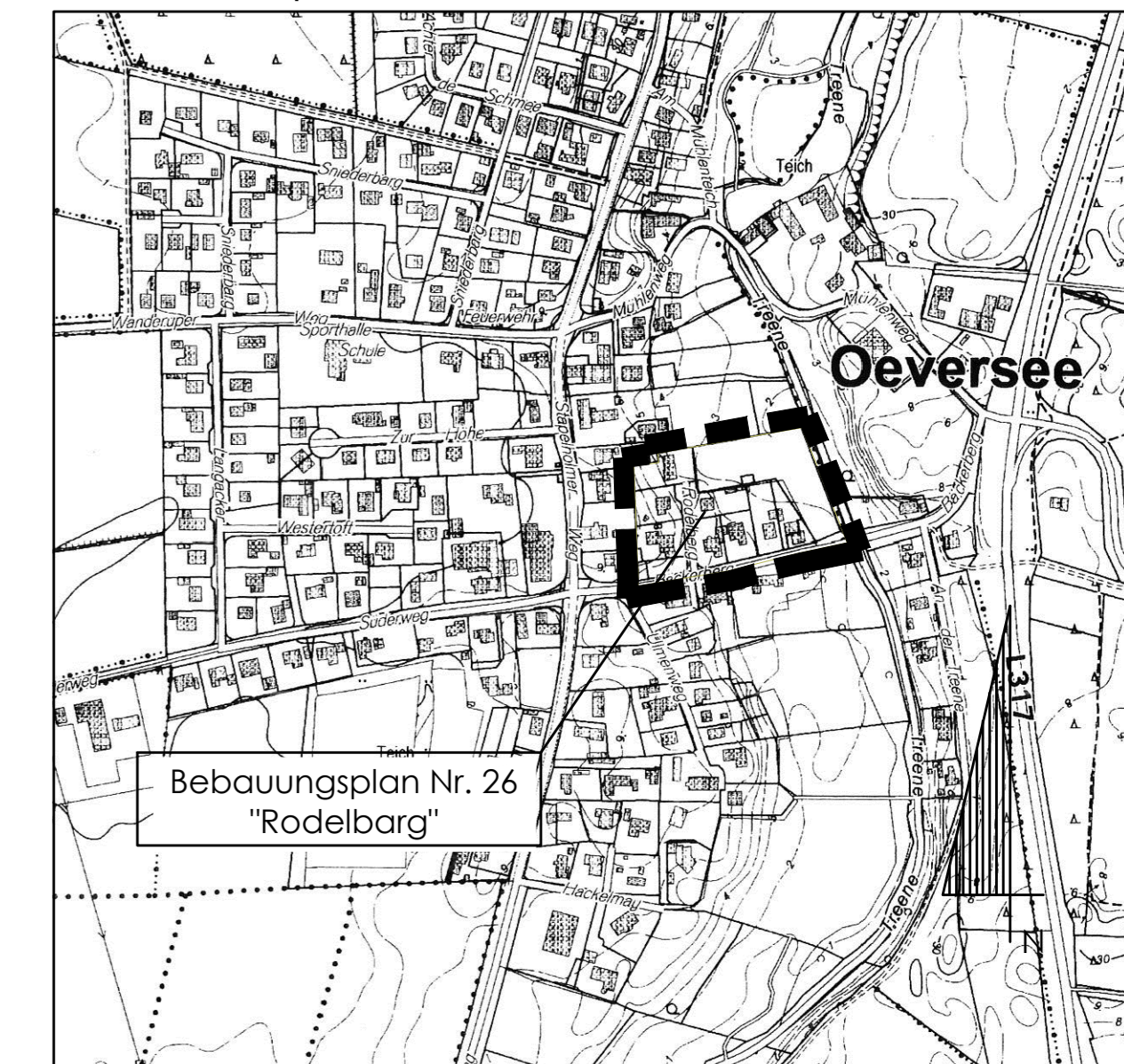
## Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:  
- Gartenbaubetriebe und  
- Tankstellen.
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**  
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**  
Die maximale Firsthöhe beträgt 9,00 m, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes.
- Höhenlage baulicher Anlagen, § 9 Abs. 3 BauGB**  
Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,30 m bis 0,70 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes zulässig.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB**  
In den in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Zufahrten, Einfriedigungen, Mülltonnenplätzen und Mülltonnenschranken im Sinne des § 14 BauNVO sind in einem geringeren Abstand als 3,00 m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten „Straßenbegrenzungslinien“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) oder in der Planzeichnung mit „Rodelberg“ und „Bäckerberg“ bezeichneten Straßenverkehrsflächen, nicht zulässig.
- Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
Die Innerhalb der Planzeichnung festgesetzte „Räche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist der freien Entwicklung zu überlassen, das Entwicklungsziel ist Sukzessionsfläche. Eine Pflegemaßnahme max. alle 3 - 5 Jahre ist zulässig, im Bereich der Geh-, Fahr und Leitungsrechte ggf. auch häufiger.  
Die Maßnahmenfläche ist gegenüber der Straße „Bäckerberg“ durch einen Zaun, Poller oder Gatter vor dem Zutritt und unberechtigtes Befahren zu schützen.
- Sichtdreieck § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**  
In den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreieck) sind bauliche Anlagen gem. § 12 und 14 BauNVO unzulässig.  
Die Anpflanzung dieser Flächen darf eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
- Aufhebung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 4 (§ 1 Abs. 8 BauGB)**  
Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Oeversee, dessen Geltungsbereich deckungsgleich mit diesem Bebauungsplan ist, wird hiermit formell aufgehoben. Er entfaltet somit fortan keine Rechtswirksamkeit mehr.

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

- Dachform und Dachneigung**  
1.1 Es sind alle geeigneten Dachformen mit einer Neigung von 22° bis 48° zulässig.  
1.2 Nebendachflächen sind bis zu 20% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.  
1.3 Die Ziffern 1.1 und 1.2 gelten nicht für Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- Dacheindeckungen**  
2.1 Es ist nur eine Dacheindeckung mit unglasierten Dachziegeln oder unglasierten Betondachsteinen in der Farbgebung rot, rotbraun, grün, schwarz und anthrazit sowie Glas zulässig. Darüber hinaus ist es zulässig, die Dacheindeckung als Gründach mit einer Dachbegrünung auszubilden.  
2.2 Nebendächer sind für bis zu 20% der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes mit von Ziffer 2.1 abweichenden Materialien und Farbgebungen zulässig.
- Sichtflächen der Gebäude**  
3.1 Es ist nur Sichtmauerwerk (Mauerziegel und Mauersteine), Putz und Holz sowie Glas zulässig.  
3.2 Die Ziffer 3.1 gilt nicht für freistehende Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).
- 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.
- Antennenanlagen**  
Antennenanlagen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebieten nur bis zur maximal zulässigen Firsthöhe von 9,00 m zulässig. Bei freistehenden Antennenanlagen gemessen über der angrenzenden bestehenden Geländeoberfläche.
- Grundstückseinfriedigungen**  
Einfriedigungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

## Übersichtsplan



Projekt-Nr.:	5-205-18	Gezeichnet:	Kolodziej
Auftragnehmer/Planer:	<b>Ingenieurgesellschaft Nord GmbH</b> Waldemarweg 1 24837 Schierweg Tel.: 04621/30 17-0 Fax: 04621/30 17-30 E-Mail: info@ign-schierweg.de www.ign-schierweg.de		
Geschäftsführende Gesellschafter:	Dipl.-Ing. Boyke Elsner Dipl.-Ing. Matthias Wolfrat	Planung:	Moritz Hass, B.Sc. - Stadt- und Regionalplanung - Tel.: 04621/30 17-79 E-Mail: mhass@ign-schierweg.de
Planungsstand:	25.11.2019 Datum / Unterschrift Achtungsbereich § 2 (1) BauGB X Ausübungsbereich Planungszone Landschaft § 1 (4) BauGB § 11 LuPlGf X Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) BauGB Initiative Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB Beteiligung der Behörden § 4 (2) BauGB Initiative Unterrichtung der Behörden § 4 (1) BauGB Schmutzbeschluss § 10 (1) BauGB X Entwurfsbeschluss Anlage		
<b>Satzung der Gemeinde OEVERSEE über den Bebauungsplan Nr. 26 "Rodelberg"</b>			