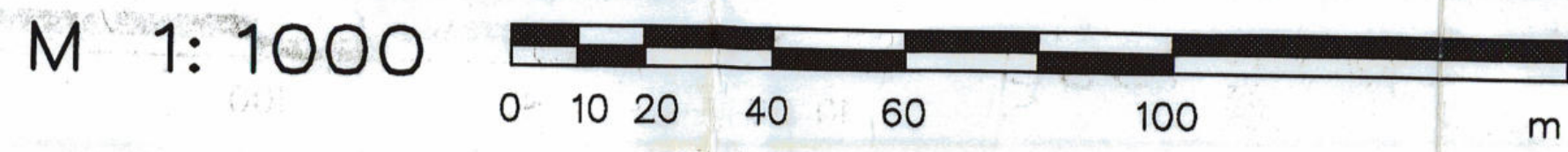


SATZUNG DER GEMEINDE MELSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 FÜR DAS GEBIET "DORFSTRASSE / RADEBRÜCHE" NÖRDLICH UND WESTLICH DER DORFSTRASSE (K 3)

TEIL A : PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.09.1999. Die tatsächliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Auslastung am 03.12.2001 am 03.05.2000 durchgeführt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde am 03.05.2000 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.07.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 10.07.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.08.2000 bis 08.09.2000 während folgender Zeiten:
 - Montag 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
 - Dienstag 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
 - Donnerstag 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
 - Freitag 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr
 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 24.07.2000 bis 08.08.2000 durch Auslastung ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.10.2000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr.5) geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs.3 Satz 2 i.V.m. § 13 Nr.2 BauGB durchgeführt.

Melsdorf, den 05. Feb. 2002

Niedeloh
- Bürgermeisterin -

Melsdorf, den 31. Jan. 02

Thun Ouch
- Öffentl. best. Vermessungs-Ing. -

Melsdorf, den 05. Feb. 2002

Niedeloh
- Bürgermeisterin -

Melsdorf, den 05. Feb. 2002

Niedeloh
- Bürgermeisterin -

FESTSETZUNG

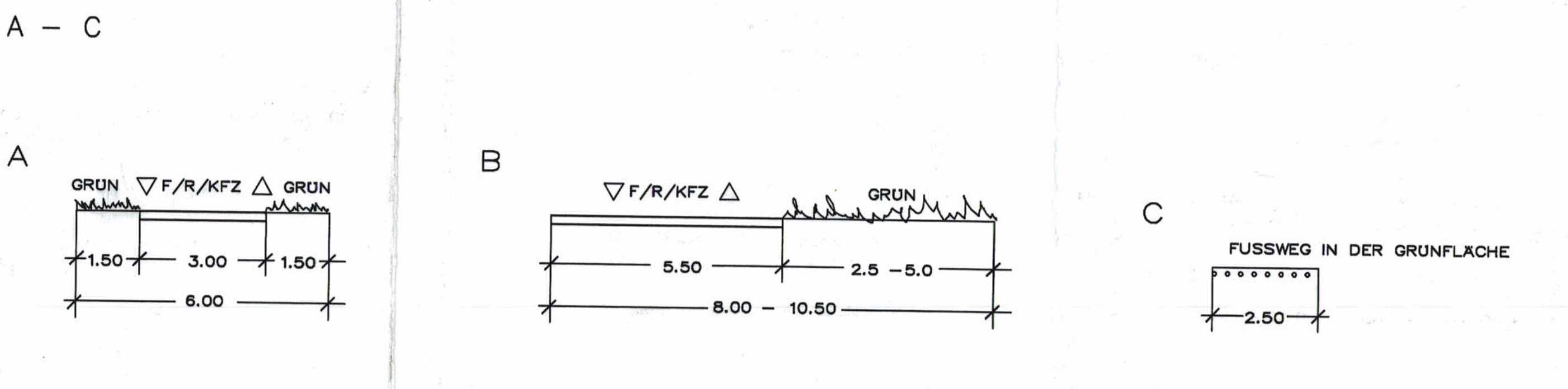
gr + fr GEH- UND FAHRRECHT ZUGUNSTEN DER ANLIEGER
itr LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VERSORGBETRIEBE

RECHTSGRUNDLAGE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.12.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet "Dorfstraße / Radebrüche" nördlich und westlich der Dorfstraße (K 3), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Es gilt die Bauverordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch Ervt. vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122, zuletzt geändert durch die Investitionsförderleitungs- und Wohnbaugesetze vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468).

STRASSEN- UND WEGEPROFILE



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERKLÄRUNG	RECHTSGRUNDLAGE
WA	FESTSETZUNGEN GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS NR. 12	§ 9 Abs.7 BauGB
MI	ALGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 4 BauNVO
0,5	MISCHGEBIETE	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 8 BauNVO
2 WO	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
I	HOCHSTZULASSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB
O	ZAHL DER VOLLGESCHOSS ALS HOCHSTSTRECKE	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
△	OFFENE BAUWEISE	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22 Abs.2 BauNVO
△	NUR EINZELHAUSER ZULASSIG	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
△	MAXIMALE GRUNDFLÄCHE	§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB
△	MINDESTMASS FÜR DIE GROSSE VON BAUGRUNDSTÜCKEN	§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB
---	BAUGRENZE	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 Abs.1 BauNVO
---	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS	§ 10 Abs.5 BauNVO
---	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBAU	§ 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB
---	SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN, SPORTHALLE MIT ZUGEHÖRIGEN STELLPLÄTZEN	§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB
---	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIHALTEN SIND (KNIKSCHUTZGEBIET)	§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
---	STRASSENABGRENZUNGSLEINIE	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
---	VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
---	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
---	VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
---	FUSSGÄNGERBEREICH	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
---	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
---	IN- UND AUSFAHRT	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
---	FLÄCHE FÜR VERSORGBANLAGEN	§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB
---	ABWASSER / PUMPSTATION	§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB
---	ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRUNDFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
---	NATURNAHE GRUNDFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
---	KNIKSCHUTZ	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
---	FUSSWEG IN DER GRUNDFLÄCHE	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
---	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERFLUSSES, REGENWASSERROCKHALTEBECKEN	§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
---	WASSERLAUF	§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
---	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
---	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGER UND DER VERSORGBETRIEBE	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
---	BAUME ZU PFLANZEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
---	BAUME ZU ERHALTEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
---	BAUME UND STRÄUCHER ZU ERHALTEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
---	ÜBERKANTE MITTLERE VERKEHRSLÄCHE	§ 9 Abs.2 BauGB
---	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
---	SICHTRECK	
---	HOHENLINIE	
---	FLURSTÜCKSGRENZEN	
---	VORHANDENE GEBÄUDE UND NEBENGEBÄUDE	
---	VORHANDENE GEBÄUDE UND NEBENGEBÄUDE KÜNFTIG FORTFALLEND	
---	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG	
---	IN AUSSICHT GENOMMENER ZUSCHNITT DER BAUGRUNDSTÜCKE	
---	STELLPLATZE ZUGEHÖRIG ZUR SPORHALLE	
---	TELGEBIETSBEZEICHNUNG	
---	FAHRBAHN / GEHWEG	
---	VORHANDENER KNIK	
---	VORHANDENER BAUM KÜNFTIG FORTFALLEND	
---	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	§ 9 Abs.6 BauGB
---	KNIK ZU ERHALTEN	§ 15 LnetSCHG
---	ORTSDURCHFARTSGRENZE	§ 9 Abs.6 BauGB

TEIL B : TEXT

- ### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den Teilgebieten 1 bis 4 sind höchstens zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Die zweite Wohnung darf nur als untergeordnete Wohnung errichtet werden.
 - Höhe bauliche Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
(1) In den Teilgebieten 1 bis 4 wird die Firsthöhe auf höchstens 6,75 m über mittlerer Oberkante zugewandter Verkehrsfläche festgesetzt. Bei Eckgrundstücken gilt die traufseitige Verkehrsfläche als maßgeblich.
(2) In den Teilgebieten 1 bis 4 wird die Wohnhöhe auf höchstens 3,75 m über mittlerer Oberkante zugewandter Verkehrsfläche festgesetzt. Bei Eckgrundstücken gilt die traufseitige Verkehrsfläche als maßgeblich.
 - Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
(1) In den Teilgebieten 1 bis 4 werden mindestens 25 qm Fläche für Stellplätze/Garagen pro Wohneinheit festgesetzt.
(2) In den Teilgebieten 1 bis 4 werden Grundstückszufahrten auf höchstens 3,0 m Breite begrenzt.
 - Von Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(1) Im Bereich der von Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Einfriedigungen und gärtnerische Anlagen max. 70 cm hoch sein, gemessen von der Fahrbahnoberkante.
(2) Im Bereich der Knickschutzstreifen sind jegliche bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen unzulässig.
 - Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b, Abs. 1 a BauGB)
(1) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(1.1) Für die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume entlang der Dorfstraße ist eine Auswahl aus folgenden Arten zu treffen:
Stieleiche, Winterlinde
(1.2) Für die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume entlang der Dorfstraße 9 (Mischgebiet und Sportfläche) ist eine Auswahl aus folgenden Arten zu treffen: Feldahorn, Vogelkirsche, Holbohn, Eberesche
(1.3) In den Teilgebieten 5 bis 7 (Mischgebiet und Sportfläche) sind für jeweils 5 Stellplätze im Stellplatzbereich ein Baum gemäß Ziffer 1.1 oder 1.2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(1.4) Je Baugrundstück in den Teilgebieten 1 bis 4 (Wohngebiet) ist ein Obstbaum mit starkwüchsigem Unterholz oder ein einheimischer Laubbau gem. Ziffer 1.1 oder 1.2 zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(1.5) In den Teilgebieten 1 bis 4 (Wohngebiet) sind die Abgrenzung zwischen den Grundstücken freiwachsende, bunte Hecken auf einem 3,00 m breiten Grünstreifen sowie entlang der südlichen Grundstücke parallel zur Dorfstraße auf einem 2 m breiten Grünstreifen zweizeilig (3 Stück/Flm.) zu pflanzen. Es ist eine Auswahl aus den unter Ziffer 4.3 genannten Gehäusen zu treffen.
(1.6) Pflanzqualitäten:
Einzelbäume:
Hochstamm ohne Ballen, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18
Obstbäume:
Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14
Sträucher:
leichte Sträucher, 3 Triebe, 40-70
Heckenpflanzen:
leichte Heister, 1x verpflanzt, 80-100
verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100
(1.7) Die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(2) Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Knicks
(2.1) Die festgesetzten Einzelbäume innerhalb der Knicks sind zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Knickenden und Durchbrüche sind durch Knickkröpfe aus Felsteinen zu sichern.
(2.2) Die die zu erhalten gekennzeichneten Knicks sind vor fortbestandgefährdenden Maßnahmen wie Verdichtung des Bodens, Eingriffen in den Wurzelraum und Grundwasserentnahmen zu schützen. Die Knickschutzstreifen sind in einer Breite von 2,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten, der Knickschutzstreifen westlich Teilgebiet 1 jedoch in einer Breite von 3,00 m.
(3) Öffentliche Grünflächen
Entlang des Wanderweges sind mind. 15 Einzelbäume gem. Ziffer 1.1 und 1.2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
(4) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(4.1) Die als Ausgleichsfläche festgesetzte Fläche begrenzt angedeutet zum Regenrückhaltebecken ist die erdverfügbare Weide mit 2-maliger Mahd im Jahr zu nutzen und das Mähgut abzufahren.
(4.2) Die als Ausgleichsflächen festgesetzten Bereiche nördlich des Wanderweges werden der Eigenverantwortung überlassen. Eine einmalige Mahd im Jahr mit Abfuhr des Mähgutes ist als Pflegemaßnahme zum Offenhalten der Flächen zulässig.
(4.3) Die geplanten und vorhandenen Baugrundstücke an der Dorfstraße sind nach Norden innerhalb der Maßnahmefläche auf einem mindestens 3,0 m breiten Streifen flächendeckend (1 Pf./qm) mit einer Auswahl aus folgenden Arten einzuzüchten: Feldahorn, Holbohn, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Rotbuche, Efeu, Schilke, Stieleiche, Wildrose, Eberesche sowie mit weiteren, standortgerechten Arten der umgebenden Knicks. Nicht heimische Gehölze oder Nadelgehölze sind nicht zulässig.
(4.4) Die geplante Sportfläche ist nach Westen innerhalb der Grünfläche auf einem mindestens 3,0 m breiten Streifen gem. Ziffer 4.3 einzuzüchten.
(5) Regenklär- und Rückhaltebecken, Regenrückhaltebecken
(5.1) Die Flächen im direkten Bereich des Regenrückhaltebeckens sowie der Entwässerungsmulden sind flächendeckend (1 Pf./qm) mit einer Auswahl folgender Gehölze zu bepflanzen: Schwarzerle, Esche, Faulbaum, Grauwelke, Purpurweide, Korweide mit folgenden Pflanzqualitäten:
Einzelgehölze:
Heister, 2x verpflanzt, 200-250
leichte Heister, 1x verpflanzt, 80-100
Sträucher:
2-jähr. verpflanzte Sämlinge, 50-80
1-jähr. bewurztes Steckholz, 50-80
(5.2) Die Ufer des geplanten Regenklär- und Rückhaltebeckens werden naturnah profiliert und mit einer Auswahl folgender Gehölze initial begrünt: Roterle, Korweide, Purpurweide mit folgenden Pflanzqualitäten:
Heister:
leichte Heister, 1x verpflanzt, 80-100
Sträucher:
2-jähr. verpflanzte Sämlinge, 50-80
(5.3) In einem 10 m breiten Bereich nördlich der Teilgebiete 1 bis 4 (Wohngebiet) wird eine Entwässerungsmulde für das anfallende Oberflächenwasser der Grundstücke naturnah angelegt. Die Flächen entlang der Mulde werden gem. Ziffer 5.1 flächendeckend begrünt. Die Randbereiche werden der Eigenverantwortung überlassen. Pflegemaßnahmen zum Offenhalten der Flächen sind zulässig.
(5.4) Der vorhandene Graben im mittleren Bereich des Plangebietes wird naturnah gestaltet. Es erfolgt die Anlage eines offenen, naturnahen Grabenverlaufes zwischen den bestehenden Grabenabschnitten.

TEIL B : TEXT

- ### II. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)
- Dächer
(1) Stoffsiegelgeschosse sind unzulässig.
(2) Die Dachneigung muß mind. 20° betragen.
(3) Dachaufbauten dürfen höchstens 1/3 der Traufhöhe betragen.
(4) Die Dachdeckung muß als Schuppendeckung aus Planen, Dachsteinen oder kleinteiligen Platten erfolgen.
 - Außenwände
Blech und Platten aus Faserzement sind nicht zulässig; Ausnahmen werden zugelassen, wenn die Fläche nicht größer als 1/3 der Außenwandfläche ist.
- PLANVERFASSER:
DIBT BECKER MÜLLER WERNER TENERT
HOCHSTRASSE 2 24189 MELSDORF
TEL. 0431 / 5 98 66 - 0 FAX 0431 / 5 98 66 - 66
KIEL, DEN 03.12.2001
- Becker Müller Werner Tennert*
ARCHITECTS & STADTPLANER gmbh

SATZUNG DER GEMEINDE MELSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 FÜR DAS GEBIET "DORFSTRASSE / RADEBRÜCHE" NÖRDLICH UND WESTLICH DER DORFSTRASSE (K 3)

