

GEMEINDE WENDTORF

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.10

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.10.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abaruck im Probsteier Herold am 15.07.1993 erfolgt.

Der Bürgermeister Wendtorf, den 25.03.1996
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 25.07.1994 durchgeführt worden.

Der Bürgermeister Wendtorf, den 25.03.1996
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.05.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bürgermeister Wendtorf, den 25.03.1996
4. Die Gemeindevertretung hat am 04.07.1994 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Bürgermeister Wendtorf, den 25.03.1996
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.07.1994 bis 29.08.1994 und in der Zeit vom 19.06.1995 bis 19.07.1995 während der Dienststunden der Amtsverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 15.07.1994 und am 02.06.1995 im Probsteier Herold ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister Wendtorf, den 25.03.1996
6. Der katastermäßige Bestand am 01.11.1995 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bzw. zutreffend bestätigt.

Der Bürgermeister Wendtorf, den 25.03.1996
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.09.1995 bearbeitet. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bürgermeister Wendtorf, den 25.03.1996
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.09.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.09.1995 gebilligt.

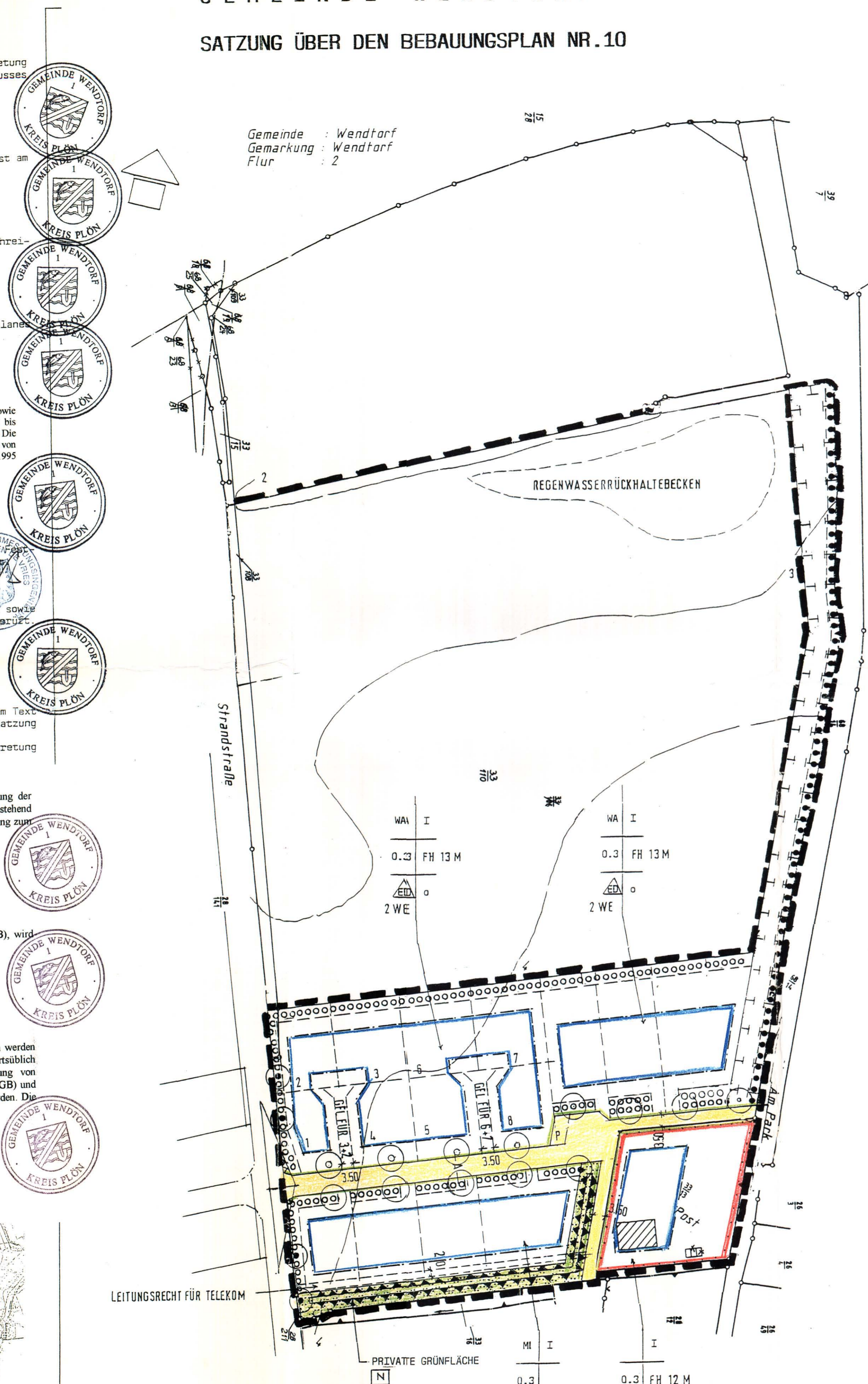
9. Aufgrund eines Verfahrensfehlers wurde der Satzungsbeschluß vom 27.09.1995 in der Sitzung der Gemeindevertretung am 11.06.1996 aufgehoben. In gleicher Sitzung wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde erneut gebilligt.

Der Bürgermeister Wendtorf, den 13.06.1996
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Der Bürgermeister Wendtorf, den 13.06.1996
11. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.06.1996 im Probsteier Herold ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensregeln und Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 15.06.1996 in Kraft getreten.

Der Bürgermeister Wendtorf, den 20.06.1996

Gemeinde : Wendtorf
Gemarkung : Wendtorf
Flur : 2



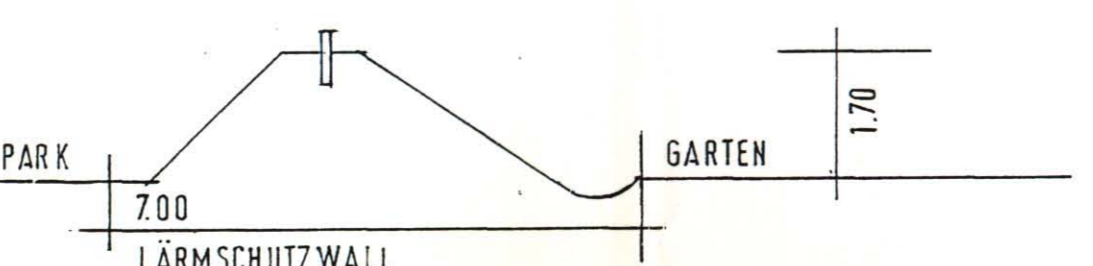
TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:1000

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. J. Uliczka
Angefertigt: Preetz, den 20.03.95

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|---|--|------------------|
| FESTSETZUNGEN | | |
| Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB | | |
| WA | Allgemeine Wohngebiete | § 4 BauNVO |
| MI | Mischgebiete | § 6 BauNVO |
| 0.3 | Grundflächenzahl | §16 BauNVO |
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze | §16 BauNVO |
| FH 13 m | Firsthöhe als Höchstgrenze über NN | §16 BauNVO |
| Bauweise § 9 (1) 2 BauGB | | |
| o | offene Bauweise | §22 BauNVO |
| △ ED | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | §22 BauNVO |
| — | Baugrenze | §23 BauNVO |
| □ | Flächen für den Gemeinbedarf | § 9 (1) 5 BauGB |
| 2 WE | maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus | § 9 (1) 6 BauGB |
| ⊘ | Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind | § 9 (1) 10 BauGB |
| ■ | Straßenverkehrsflächen | § 9 (1) 11 BauGB |
| — | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung | § 9 (1) 11 BauGB |
| P | öffentliche Parkfläche | § 9 (1) 11 BauGB |
| ■ | Grünflächen | § 9 (1) 15 BauGB |
| ■ | Flächen für Aufschüttungen | § 9 (1) 17 BauGB |
| ■ | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft | § 9 (1) 20 BauGB |
| — | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | § 9 (1) 21 BauGB |
| □ | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | § 9 (1) 25 BauGB |
| ○ | Bäume zu pflanzen | § 9 (1) 25 BauGB |
| ● | Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern | § 9 (1) 25 BauGB |
| ○ | Bäume zu erhalten | § 9 (1) 25 BauGB |
| — | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | § 9 (7) BauGB |
| DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER | | |
| ■ | vorhandene bauliche Anlagen | |
| 2 | Flurstücksbezeichnungen | |
| — | vorhandene Grundstücksgrenzen | |
| - - - | möglicher Zuschnitt von Grundstücken | |
| — | Höhenlinie über N.N. | |
| 5 | Maßzahl | |
| △ | Sichtwinkel | |

| GLEICHBERECHTIGUNGSFLÄCHE | GRÜN |
|---------------------------|------|
| 6.00 | 1.00 |
| 7.00 | |

STRASSENPROFIL A



TEIL B - Text zum Bebauungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

1. Garagen und Nebenanlagen
Garagen dürfen als offene Garagen (Carports) oder geschlossene Garagen erstellt und mit einem Geräteraum kombiniert werden. Die Grundfläche der Garage mit Geräteraum darf 25 m² nicht überschreiten. (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

2. Doppelhäuser
(1) Doppelhäuser sind in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße nur nebeneinanderstehend zulässig.
(2) Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche ist durch Sukzession und Initialpflanzung zu einem 10 bis 15 m breiten Gehölzgürtel als Fortsetzung der gehölzbetonten Grünstrukturen im Park und im geplanten Baugebiet, zu entwickeln. Der Oberboden ist aus Gründen der Ausmagerung in 0,30 m Schichtstärke abzuschichten und zum Aufsetzen des Knickwalles und des Lärmschutzwalles mitzuverwenden.

Angrenzend zum Allgemeinen Wohngebiet ist eine Pflanzung heimischer Baum- und Straucharten vorzunehmen. Außerhalb des eigentlichen Baugebietes sind auf maximal 30 % der Gesamtfläche gruppenweise Pflanzungen aus heimischen Gehölzarten vorzunehmen. Artenliste: Rot-Buche, Esche, Stiel-Eiche, Winter-Linde, Haselbuche, Holzapfel, Eberesche, Hattriegel, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hunds-Rose, Asch-Weide, Sal-Weide, Holunder, Gewöhnlicher Schneeball. Pflanzung gruppenweise im wilden Verband mit einer Pflanze je qm. Pflanzqualität: Leichte Sträucher 70/90 und leichte Heister 90/100.

Die restliche Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen, wobei ein 2 bis 3 m breiter Krautsaum im Übergang von der landwirtschaftlich genutzten Fläche zum Gehölzsaum durch gelegentliche Mahd gegen Verbuchung freizuhalten ist.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)

4.1 Fläche nordwestlich des WA-Gebietes:
Auf der Fläche ist ein Knick herzustellen. Die Knickherstellung beinhaltet das Aufsetzen eines Knickwalles mit einer Schallbreite von 3,00 m, sowie einer Kronenhöhe von 1,10 m und einer Kronenbreite von 1,20 m. Dieser Wall ist mit heimischen, knicktypischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung erfolgt doppelreihig auf Lücke in einem Abstand in der Reihe von 1,0 m und einem Reihenabstand von 0,70 m.

Artenliste: Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hunds-Rose, Asch-Weide, Sal-Weide, Holunder, Gewöhnlicher Schneeball. Pflanzung gruppenweise im wilden Verband mit einer Pflanze je 2 qm. Pflanzqualität: Sträucher 60/100 2 x verpflanzt.

4.2 Fläche südöstlich des MI-Gebietes (Lärmschutzwall):
Die Fläche ist mit mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung erfolgt sechsreihig auf Lücke in einem Abstand in der Reihe von 1,0 m.

Artenliste: Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hunds-Rose, Asch-Weide, Sal-Weide, Holunder, Gewöhnlicher Schneeball. Pflanzung gruppenweise im wilden Verband mit einer Pflanze je 2 qm. Pflanzqualität: Sträucher 60/100 2 x verpflanzt, Heister 80/100 2 x verpflanzt.

Der Saum zum Park hin und die Mulde zu den Gärten hin sind mit einer Ansaat aus Landschaftsrassen zu begrünen. Der Landschaftsrassen nach DIN 18917 ist maximal 2 x pro Jahr zu mähen, damit sich ausgeprägte Blütenhorizonte entwickeln können, die das Nahrungsangebot für die Insektenfauna verbreitern. Als Saatgut ist die Regelsaatmischung RSM 7.1.2 "Landschaftsrassen, Standard mit Kräutern auszubringen.

4. Flächen nordwestlich und südwestlich des MI-Gebietes sowie südöstlich des WA-Gebietes:
Auf den Flächen ist eine Pflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Die Gehölzpflanzung erfolgt doppelreihig auf Lücke in einem Abstand in der Reihe von 1,50 m und einem Reihenabstand von 1,00 m.

Artenliste: Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hunds-Rose, Asch-Weide, Sal-Weide, Holunder, Gewöhnlicher Schneeball. Pflanzung gruppenweise im wilden Verband mit einer Pflanze je 2 qm. Pflanzqualität: Sträucher 60/100 2 x verpflanzt.

4. Fläche südwestlich des WA-Gebietes:
Auf der Fläche ist eine Heckenpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Die Gehölzpflanzung erfolgt doppelreihig auf Lücke in einem Abstand in der Reihe von 1,50 m und einem Reihenabstand von 1,00 m.

Artenliste: Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hunds-Rose, Asch-Weide, Sal-Weide, Holunder, Gewöhnlicher Schneeball. Pflanzung gruppenweise im wilden Verband mit einer Pflanze je 2 qm. Pflanzqualität: Sträucher 60/100 2 x verpflanzt.

4. Zu pflanzende Bäume:
Beidseitig der Planstraße A und nördlich des Verbindungsweges zur Straße Am Park sind in den Vorgärten bzw. integriert in die mit heimischen Gehölzen zu beplantenden Flächen insgesamt 13 Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Die Baumschrauben sind in ausreichender Ausdehnung von mindestens 4 qm vorzusehen und gegen oberflächige Verdichtung durch Befahren und Belaufen zu schützen. Artenliste: Winter-Linde, Stiel-Eiche, Esche und Haselbuche.

5. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (9 (1) 25 BauGB)
Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Knick zu erhalten. Das Erhaltungsgebot schließt die regelmäßige Pflege des Knickbewuchses durch Knicken im 10- bis 15-jährigen Umtrieb ein.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dächer
(1) Bei Wohngebäuden sind Dächer als symmetrische Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel von 30 bis 50 Grad zulässig. Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzurufen. Dachgauben je Dachseite sind mit maximal 1/4 der dazugehörigen Dachlänge zulässig.
(2) Bei Betriebsgebäuden sind Dächer mit 10 Grad bis 30 Grad zulässig.
(3) Dachflächen sind einheitlich in Material und Farbe herzustellen. Zulässig sind Faserzementplatten, Doppelgalzfarnen, S-Pfannen in roten und rotbraunen Farbtönen und Grunddächer.

2. Stellplatzflächen
Stellplatzflächen sind aus wassergebundenem Erdreich oder mit Rasengittersteinen herzustellen.

3. Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Bepflanzungen die Höhe von 0,70 m über Oberkante angrenzender Straßenfläche nicht überschreiten.

Aufgrund des § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl I S. 622), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.05.1996 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet „Am Park“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl I S. 2253).