

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 6. 12. 1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Probsteier Herold am 15. 7. 1994 erfolgt.

Der Bürgermeister Wendtorf, den 04.07.1996
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 25. 7. 1994 durchgeführt worden.

Der Bürgermeister Wendtorf, den 04.07.1996
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.05.1994 und 08.11.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bürgermeister Wendtorf, den 04.07.1996
4. Die Gemeindevertretung hat am 04.07.1994 und am 27.09.1995 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Bürgermeister Wendtorf, den 04.07.1996

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.07.1994 bis zum 22.11.1995 bis zum 22.12.1995 während der Dienststunden in der Amtsverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentlichen Auslegungen sind 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 10.11.1995 im Probsteier Herold ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bürgermeister Wendtorf, den 04.07.1996
6. Der katastermäßige Bestand am 06.06.1996 sowie die geodätischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Preetz, den 06.06.1996
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22. 9. 1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

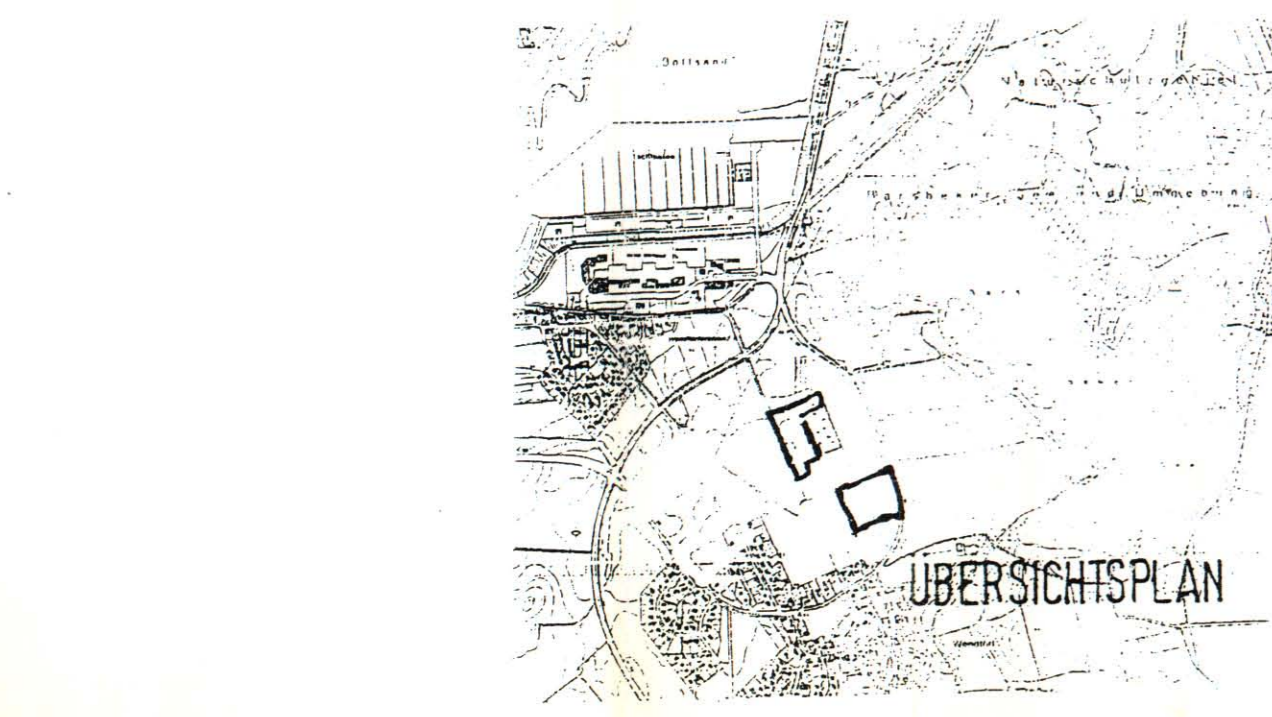
Der Bürgermeister Wendtorf, den 04.07.1996

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 2. 5. 1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 2. 5. 1996 gebilligt.

Der Bürgermeister Wendtorf, den 04.07.1996
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

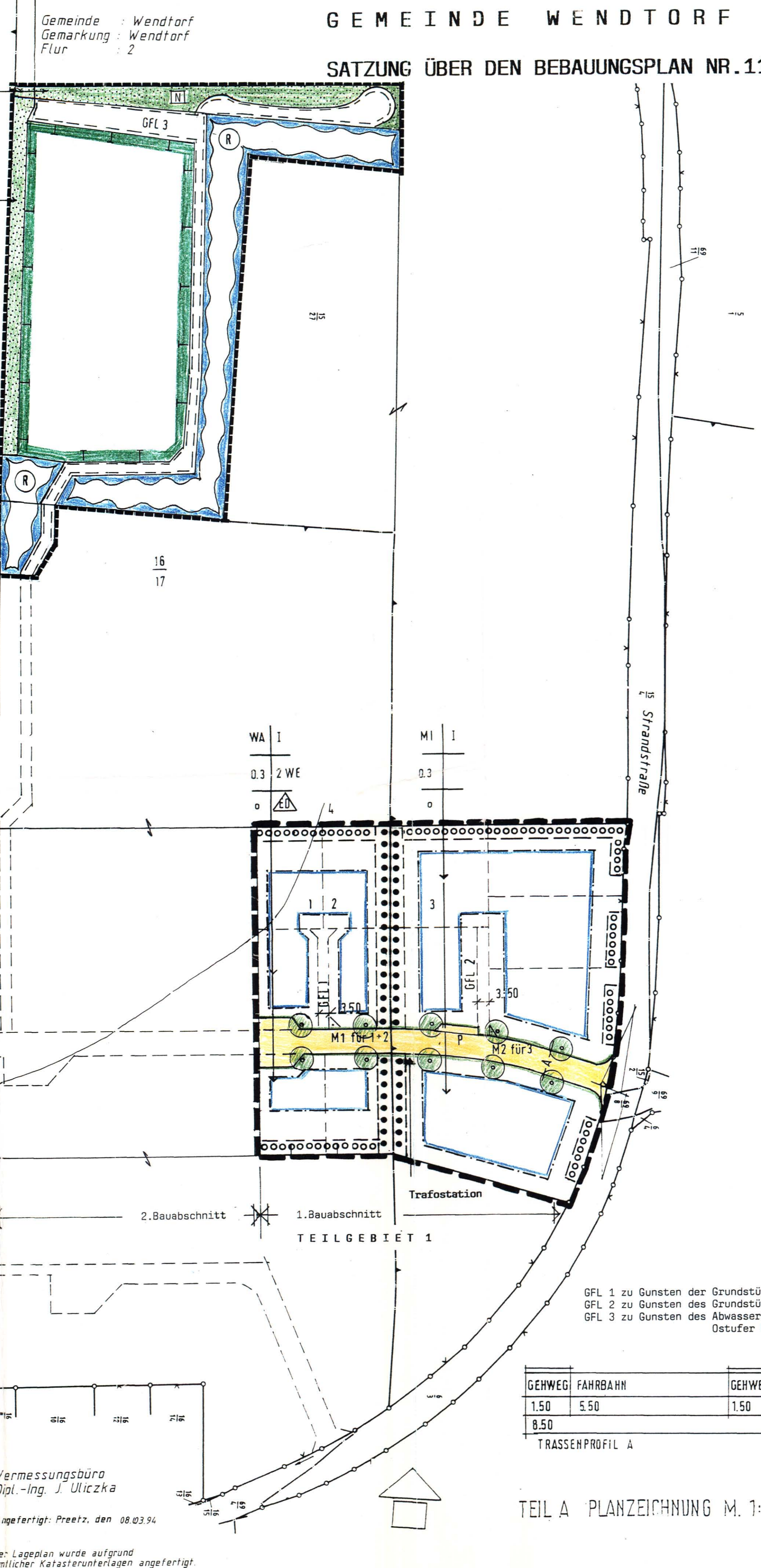
Der Bürgermeister Wendtorf, den 04.07.1996
10. Die Durchführung des Verfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 19.07.1996 im Probsteier Herold ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensvorschriften und Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 20.07.1994 in Kraft getreten. Die Satzung ist mithin am 20.07.1994 in Kraft getreten.

Der Bürgermeister Wendtorf, den 25.07.1996



GEMEINDE WENDTORF

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.11



TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:1000

TEIL B - Text zum Bebauungsplan

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

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

2. **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 einer Gebüschbrache auf trockenen bis bis nassen Standorten als Erweiterung des angrenzenden Biotopes zu entwickeln. Der Oberboden ist auf einer Ausmäuerung in 0,30 m Schichtstärke abzuschleppen und zum Aufsetzen des Knickwalles zu verwenden. Anschließend ist eine sanfte Bodenmodellierung zur Herstellung unterschiedlicher Standortbedingungen vorzunehmen.
Auf maximal 30 % der Gesamtfläche sind gruppenweise Pflanzungen aus heimischen Gehölzarten vorzunehmen. Zu pflanzen sind Steckhölzer unterschiedlicher Weidenarten und -exemplare, die aus der angrenzenden Biotopfläche außerhalb der Vegetationsperiode behutsam zu entnehmen sind. Der Steckholzbedarf beträgt 1 Stück je qm.

3. **Naturnahe Grünfläche und Regenwasserrückhaltebecken (§ 9 (1) 15 BauGB)**
Die naturnahe Grünfläche ist im Zusammenhang mit dem Regenrückhaltebecken zu gestalten. Der Übergang von der Grünfläche zur Wasserfläche ist als buchtige Uferlinie mit ausgedehnten Flachwasserzonen und unterschiedlichen Uferneigungen auszuführen. Auf der Grünfläche ist gruppenweise und sporadisch eine Initialpflanzung aus Weidensteckhölzern vorzunehmen. Zu pflanzen sind Steckhölzer unterschiedlicher Weidenarten und -exemplare, die aus der angrenzenden Biotopfläche außerhalb der Vegetationsperiode behutsam zu entnehmen sind. Der Steckholzbedarf beträgt 1 Stück je qm. Anschließend ist die Fläche der Sukzession zu überlassen.

4. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)**
4.1 Fläche südlich des WA-Gebietes:
Auf der Fläche ist ein Knick herzustellen. Die Knickherstellung beinhaltet das Aufsetzen eines Knickwalles mit einer Sohlbreite 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 nördlich des MI-Gebietes und nördlich sowie östlich des MI-Gebietes.
Die Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gruppenweise im wilden Verband und mit weitem Pflanzabstand mit einem nach Sträuchern, Bäumen 2. und 3. Ordnung gestuften Aufbau zu bepflanzen. Als Untersaat ist Landschaftsrasen vorzusehen. Der Landschaftsrasen nach DIN 18917 ist maximal 2 x pro Jahr zu mähen, damit sich ausgedrängte Blütenhorizonte entwickeln können, die das Nahrungsangebot für die Insektenfauna verbreitern. Als Saatgut ist die Regelsaatmischung (RSM) 7.1.2 "Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern auszubringen.

Artenliste und Pflanzanleitung:
Bäume 1. Ordnung: Winter-Linde, Stiel-Eiche, Esche und Rot-Buche. Pflanzung einreihig, Pflanzabstand 10 m. Heister, zweimal verpflanzt 100-125.
Bäume 2. Ordnung: Hainbuche, Holz-Äpfel und Eberesche. Pflanzung einreihig, Pflanzabstand 10 m. Heister, zweimal verpflanzt 80-100.
Sträucher: Hasel, Weißdorn, Faulbaum, Schlehe, Hunds-Rose, Asch-Weide, Sal-Weide, Holunder, Gewöhnlicher Schneeball. Pflanzung gruppenweise im wilden Verband mit einer Pflanze je 2 qm. Sträucher 60/100 2 x verpflanzt.

Die Pflanzung ist insgesamt als Strauchpflanzung mit Überhältern aufzubauen und der Rand von je mindestens 1 m ist nicht mit Gehölzen zu bepflanzen.

5. **Zu pflanzende Bäume (§ 9 (1) 25 BauGB)**
Beidseitig der Planstraße A sind in den Vorgärten insgesamt 17 Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben 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 Hainbuche.

6. **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 oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel von 30 bis 50 Grad zulässig. Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen. Dachgauben je Dachseite sind mit maximal 1/4 der dazugehörenden 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, Doppelfalzpfannen, S-Pfannen in roten und rotbraunen Farbtönen und Gründächer.

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.

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

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
	Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
△ ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO
2 WE	maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus	§ 9 (1) 6 BauGB
—	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
P	öffentliche Parkfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Mit Gen-, Fan- und Leutzungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
GFL	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
N	Naturnahe Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauGB
⊙	Regenwasserrückhaltebecken	§ 9 (1) 16 BauGB
—	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 (1) 20 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 (vorhandener Knick)	§ 9 (1) 25 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB
DARSTELLUNGEN OHNE NORNCHARAKTER		
—	Flurstücksbezeichnungen	
—	vorhandene Grundstücksgrenzen	
—	möglicher Zuschnitt von Grundstücken	
—	Höhenlinie über N.N.	
—	Maßzahl	
—	Sichtwinkel	
⊙ M	Standplatz für Müllgefäße	

GEMEINDE WENDTORF

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.11 FÜR DAS GEBIET "STRANDSTRASSE NORD"

- nördlich und westlich der Strandstraße gelegen
Umgrenzung des Plangeltungsbereichs:

- Teilgebiet 1
- im Osten - westliche Grenze der des Flurstücks 15/4 (Verkehrsfläche Strandstraße),
 - im Süden - Linie, die in 80 m Abstand parallel zur südlichen Grenze des Flurstücks 16/17 verläuft,
 - im Westen - Linie, die in 125 m Abstand parallel zur westlichen Grenze des Flurstücks 15/4 verläuft, (Verkehrsfläche Strandstraße),
 - im Norden - Linie, die in 195 m Abstand parallel zur südlichen Grenze des Flurstücks 16/17 verläuft.
- Teilgebiet 2
- im Osten - Linie, die in 80 m Abstand parallel zur westlichen Grenze des Flurstücks 15/27 verläuft, (südlicher Bereich)
 - im Westen - Linie, die in 135 m Abstand parallel zur westlichen Grenze des Flurstücks 15/27 verläuft, (nördlicher Bereich)
 - im Süden - westliche Grenze des Flurstücks 15/27,
 - im Norden - Linie, die in 150 m Abstand nahezu parallel zur südlichen Grenze des Flurstücks 15/27 verläuft.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11.07.1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.05.1996 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet Strandstraße Nord, 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).