

BEBAUUNGSPLAN NR. 9



SATZUNG DER GEMEINDE WENDTORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 FÜR DAS GEBIET: ZWISCHEN STRANDSTRASSE, KREISSTRASSE K 44 UND GRÜNER RING

TEIL B TEXT

1 AUSSENWÄNDE, DÄCHER, GEBÄUDEHÖHEN
 AUSSENWÄNDE: VERBLENDMAUERWERK, HOLZ UND PUTZ (PUTZ IN DER FARBE WEISS); 1/4 DER AUSSENWANDFLÄCHEN KANN IN ANDEREN MATERIALIEN ERSTELLT WERDEN; HOLZFASSADEN SIND MINDESTENS ZU 1/4 DER AUSSENWANDFLÄCHEN MIT ANDEREN MATERIALIEN (Z.B. VERBLENDMAUERWERK) ZU VERSEHEN; REINE HOLZFASSADEN SIND EBENSO WIE BLOCKHAUSBAUTEN UNZULÄSSIG.
 DÄCHER: VORGESCHRIEBEN SIND GENEIGTE DÄCHER, NEIGUNG 25°-45°, AUSGENOMMEN DAS SO-GEBIET; HOHE DER DREMPPEL (KNIESTOCK) BIS MAXIMAL 50 CM ÜBER OBERKANTE DECKE; DACHHÖHE MAXIMAL 9,00M ÜBER OBERKANTE SOCKELHOHE (OBERKANTE FUSSBODEN ERDGESCHOSS), AUSGENOMMEN DAS SO-GEBIET; SOCKELHÖHE MAXIMAL 50 CM ÜBER OBERKANTE FAHRBAHN DER AN DAS GRUNDSTÜCK ANGRÄNZENDEN STRASSENVERKEHRSFLÄCHE, AUSGENOMMEN DAS SO-GEBIET.
 GARAGEN UND NEBENANLAGEN SIND DEM DAZUGEHÖRIGEN HAUPTGEBÄUDE IN MATERIAL UND FARBE ANZUPASSEN. GARAGEN UND NEBENANLAGEN SIND ABWEICHEND DAVON AUCH IN FLACHDACH UND STELLPLATZE AUCH ÜBERDACHT ALS CARPORTS ZULÄSSIG.

2 SICHTFLÄCHEN
 IN DEN VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN FLÄCHEN SIND INNERHALB DER SICHTFLÄCHEN EINFRIEDLICHUNGEN UND BEPFLANZUNGEN NUR BIS ZU EINER HOHE VON 70 CM ÜBER DER OBERKANTE DES ANGRÄNZENDEN FAHRBAHNABSCHNITTS ZULÄSSIG.

3 SO-GEBIET-VERBRAUCHERMARKT
 DAS GEMÄSS §11 BAUNVO FESTGESETZTE SONSTIGE SONDERGEBIET DIENT FOLGENDEN NUTZUNGEN:
 3.1 ZULÄSSIG SIND BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN EINZELHANDEL.
 3.2 DIE VERKAUFSFLÄCHE INNERHALB DES TEILGEBIETS 3 WIRD AUF MAXIMAL 700 M² BEGRENZT.
 3.3 ZULÄSSIG SIND WOHNUMGEN FÜR DEN BETRIEBSINHABER, FÜR BETRIEBSLEITER, FÜR AUFSICHTS- UND BEREITSPERSONEN.
 3.4 ZUFAHRT UND ANLIEFERUNG DES SO-GEBIETS IST NUR ÜBER DIE FESTGESETZTE G.F.L.-FLÄCHE ZULÄSSIG.
 3.5 STELLPLATZE / GARAGEN FÜR DAS SO-GEBIET SIND NUR INNERHALB DER BAUFÄHRE (BAUGRENZEN) BZW. INNERHALB DER FESTGESETZTEN STELLPLATZFLÄCHEN DES SO-GEBIETS ZULÄSSIG.

4 GRÜNDORDNUNG
 DIE NACHFOLGENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND ZUSÄTZLICH ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN IM TEIL A DER SATZUNG WERDEN GEMÄSS § 9 a BUNDESNATURSCHUTZGESETZ ALS AUSGLEICHSMASSNAHMEN DEM EINGRIFF AUFGRUND DER PLANUNGSMASSNAHMEN ZUGEDRÖHT.
 4.1 DIE VON DEN PLANUNGSMASSNAHMEN NICHT BETROFFENEN BÄUME UND SÄUME AN DER STRANDSTRASSE SIND ZU ERHALTEN, DABEI SIND LANGERFRISTIG DIE VORHANDENEN EXOTISCHEN GEHÖLZE DURCH EINHEIMISCHE, STANDORTGERECHTE GEHÖLZE ZU ERSETZEN.
 4.2 DIE PFLANZFLÄCHE I IST ALS GEHÖLZBETONTE GRÜNFLÄCHE ZU 60% MIT EINHEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN UND ZU 40% MIT LANDSCHAFTSRASEN ZU BEGRÜNEN. DER LANDSCHAFTSRASEN NACH DIN 18917 IST MAXIMAL 2 x PRO JAHR ZU MAHEN.

PRÄAMBEL
 AUFGRUND DES §10 DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 8. DEZEMBER 1986 (BGBl. I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22. APRIL 1993 (BGBl. I S. 466) SOWIE NACH §92 DER LANDESBAUORDNUNG VOM 11.07.94 (GVBl. SCHL.-H. S. 321) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG VOM 27.09.95 FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 FÜR DAS GEBIET: ZWISCHEN STRANDSTRASSE, KREISSTRASSE K 44 UND GRÜNER RING, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), ERLASSEN:
 ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) 1990, ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22.04.1993.

4.3 DIE PFLANZFLÄCHE II IST ALS GEHÖLZBETONTE GRÜNFLÄCHE ZU 80% MIT EINHEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN UND ZU 20% MIT LANDSCHAFTSRASEN ZU BEGRÜNEN.

4.4 PFLANZFLÄCHE III:
 70% GEHÖLZE
 30% LANDSCHAFTSRASEN.

4.5 PFLANZFLÄCHE IV:
 57% GEHÖLZE
 27% LANDSCHAFTSRASEN, 16% NATURNAH GESTALTETES REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN.

4.6 PFLANZFLÄCHE V:
 EINGRÜNDUNG DER STELLPLATZFLÄCHEN DES SO-GEBIETS IM NORD-WESTEN MIT EINHEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN. AUF DEN ZU BEGRÜNDENDEN, DIE STELLPLATZFLÄCHEN GLIEDERNDEN FLÄCHEN SIND 6 BÄUME ALS HOCHSTAMM MIT EINEM STAMMUMFANG VON 14-16 CM ZU PFLANZEN. ALS HEIMISCHE ARTEN SIND ZU VERWENDEN: ROT-BUCHE, STEI-EICHE, ESCHKE, WINTER-LINDE. DIE BÄUME SIND ZU UNTERPFLANZEN MIT STRÄUCHERN.

4.7 PFLANZFLÄCHE VI:
 DIE INSEL IN DER BUS-WENDESCHLEIFE IST ZU 70% MIT EINHEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN GEMÄSS UND ZU 30% MIT LANDSCHAFTSRASEN ZU BEGRÜNEN.

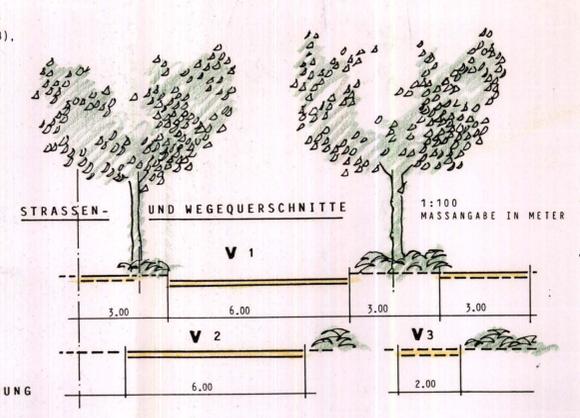
4.8 DIE EINGRÜNDUNG DES WARTEHAUSES AN DER BUS-WENDESCHLEIFE IST MIT HEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN STRÄUCHERN VORZUNEHMEN.

4.9 DIE PFLANZUNG UNTER DEN ABS. 4.3 BIS 4.8 IST JEWEILS GRUPPENWEISE IM WILDEN VERBAND MIT EINEM NACH-STRÄUCHERN / BÄUMEN 1. UND 2. ORDNUNG GESTUFTE AUFBAU VORZUNEHMEN.

4.10 AUF DEN TEILVERSTEGELTEN FLÄCHEN VON DEM VERBRAUCHERMARKT UND DEM WARTEHAUS SIND INSGESAMT 8 EINHEIMISCHE BÄUME ALS HOCHSTAMM MIT EINEM STAMMUMFANG VON 14-16 CM ZU PFLANZEN. DIE BÄUMESCHUBEN IN MINDESTGRÖSSE VON 4 M² SIND GEGEN VERDÜNDUNG DURCH BEFAHREN UND BELAUFEN ZU SCHÜTZEN. ALS EINHEIMISCHE ARTEN SIND ZU VERWENDEN: ROT-BUCHE, STEI-EICHE, ESCHKE, WINTER-LINDE.

4.11 INNERHALB DER PFLANZFLÄCHE II IST EINE VERSICKERUNGSMULDE ANZULEGEN. DAS NIEDERSCHLAGSWASSER AUS DER ENTWÄSSERUNG DER DACHFLÄCHEN IST DIESER VERSICKERUNGSMULDE UND DEM TEICH IM TEILBEREICH IV ZUZUFÜHREN. DIE VERSICKERUNGSFLÄCHEN SIND DURCH ÜBERLÄUFE MIT ANSCHLUSS AN DIE RW-KANALISATION / VORFLUT GEGEN HYDRAULISCHE ÜBERLASTUNG ZU SICHERN.

4.12 INNERHALB DES TEILGEBIETS 5 SIND ZUM AUSGLEICH DER EINGRIFFE IN DEN LANDSCHAFTSHAUSHALT UND IN DAS LANDSCHAFTSBILD AUF EINER MINDESTENS 7 300 M² GROSSEN FLÄCHE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT VORZUNEHMEN. DIE FLÄCHE IST ALS STREUBSTWIESE MIT EXTENSIVER PFLEGENUTZUNG ZU ENTWICKELN. DIE ACKERFLÄCHE IST IN GRÜNLAND UNTER AUSWAHL EINER STANDORTGERECHTEN, KRAUTREICHEN SAATGUTMISCHUNG UMZUWANDELN. DAS GRÜNLAND IST DURCH MAXIMAL EIN- BIS ZWEIFACHE MAH D AB 15.07. OFFEN ZU HALTEN. DAS MAHUT IST VON DER FLÄCHE ABZURÄUMEN UND MÖGLICHTS ALS RAUHFUTTER WEITER ZU VERWENDEN. ES DÜRFEN WEDER MINERALISCHE NOCH ORGANISCHE DÜNGEMITTEL UND CHEMISCHE PFLANZENSCHUTZMITTEL AUSGEBRACHT WERDEN. DAS WALZEN, SCHLEPPEN, BEFAHREN UND MAHEN DER FLÄCHE IST VOM 15.03. BIS 30.11. UNZULÄSSIG, AUSGENOMMEN 1-2 x MAH AB 15.07. ANPFLANZUNG VON HOCHSTAMM-OBSTBÄUMEN AUF STARKWÜCHSIGER UNTERLAGE.



ZEICHNERERKLÄRUNG BPLAN NR. 9 GEMEINDE WENDTORF

FESTSETZUNGEN

WA	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§9(1) BauGB
MI	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§4 BauVO
SO-V	MISCHGEBIET	§6 BauVO
	SONSTIGE SONDERGEBIETE - VERBRAUCHERMARKT	§11 BauVO
II	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§9(1) BauGB
0.4	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	§16ff BauVO
GR 1200m ²	GRUNDFLÄCHENZAHL	§16ff BauVO
Gf 1400m ²	GRUNDFLÄCHE MIT FLÄCHENANGABE IN M ² ALS HÖCHSTMASS	§16ff BauVO
0	GRUNDFLÄCHE MIT FLÄCHENANGABE IN M ² ALS HÖCHSTMASS	§16ff BauVO
	BAUWEISE	§9(1) BauGB
	OFFENE BAUWEISE	§22(2) BauVO
	HAUDBREITE	§23(3) BauVO
	VERKEHRSTFLÄCHEN	§9(1) BauGB
	STRASSENBEDECKUNGSFLÄCHEN	
	STRASSENVERKEHRSLÄCHEN	
	VERKEHRSTFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§9(1) BauGB
	FLÄCHEN FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN	
	FUSSWEG	
	BUS-WENDEFLÄCHE UND BUS-HALTESTELLE	
	FUSSGÄNGERBEREICH	
	GRÜNFLÄCHEN	§9(1) BauGB
	PARKANLAGE, PRIVAT	
	BIOTOP-ENTWICKLUNGS- UND PFLEGEFLÄCHE, ÖFFENTLICH	
	WASSERFLÄCHEN	§9(1) BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§9(1) BauGB
	FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§9(1) BauGB
	BAUM ZU ERHALTEN	§9(1) BauGB
	BAUM ZU PFLANZEN UND ZU ERHALTEN	§9(1) BauGB

FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

G.F.L. für S-V	MIT GEH., FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN FÜR DIE GEMEINDE, DIE VERSORGUNGSSTRASSEN UND DAS SO-GEBIET-VERBRAUCHERMARKT	§9(1) BauGB
St für SO-V	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE DES SO-GEBIETS-VERBRAUCHERMARKT	§9(1) BauGB
	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN	§9(1) BauGB
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	§9(7) BauGB
	VERSORGUNGSFLÄCHE TRAFOSTATION	§9(1) BauGB
G. für A	MIT GERECHTEN FÜR DIE ALLGEMEINHEIT ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§9(1) BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

33/104	FLURSTÜCKSGRENZE
X	FLURSTÜCKSGRENZE
X	GRENZE KÜNFTIG FORTFALLEND
- - -	IN AUSSICHT GENOMMENER GRUNDSTÜCKSSCHNITT
	SICHTFLÄCHE
V1	KENNZEICHNUNG DER VERKEHRSLÄCHEN
3	KENNZEICHNUNG DER TEILGEBIETE
II	KENNZEICHNUNG DER ANPFLANZUNGSFLÄCHEN

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFGESTELLT AUFGRUND DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 02.02.1995. DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IST ERFOLGT AM 28.02.1995.
- DIE FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG NACH §3(1) BauGB IST AM 16.03.1995 DURCHFÜHRT WORDEN.
- DIE VON DER PLANUNG BERÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SIND MIT SCHREIBEN VOM 07.06.1995 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT WORDEN.
- DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT AM 02.05.1995 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS MIT BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN UND ZUR AUSLEGUNG BESTIMMT.
- DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), SOWIE DIE BEGRÜNDUNG HABEN IN DER ZEIT VOM 19.06.1995 BIS 19.07.1995 WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN NACH §3ABS.2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS BEDIENKEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON JEDEMANN SCHRIFTLICH ODER ZU PROTOKOLL GELTEND GEMACHT WERDEN KÖNNEN, AM 02.06.1995 IM PROBSTEIER HEROLD ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.
- DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDIENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 23.07.1995 VON DER GEMEINDEVERTRETUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 29.07.1995 GEBILDET.

8. DIE BEHAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.

WENDTORF, 20.10.1995
 AMTSVORSTEHER / BÜRGERMEISTER

WENDTORF, 18.01.1996
 BÜRGERMEISTER

KATASTERBESTAND

DER KATASTERMÄSSIGE BESTAND AM 12.10.95 SOWIE DIE GEOMETRISCHEN FESTLEGUNGEN DER NEUEN STADTEBAULICHEN PLANUNG WERDEN ALS RICHTIG BESCHENIGT.

NEUMÜNSTER, 18.10.1995

7. a Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 20.10.1995 dem Landrat des Kreises Plön angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 05.01.1996 Az.: 4001-2415/B9 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

9. DIE STELLE, BEI DER DER PLAN AUF DAUER WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN VON JEDEMANN EINGEGEHEN WERDEN KANN UND ÜBER DEN INHALT AUSKUNFT ZU ERHALTEN IST, IST AM 06.03.1996 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN. IN DER BEKANNTMACHUNG IST AUF DIE GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN UND VON MANGELN DER ABWÄGUNG SOWIE AUF DIE RECHTSFOLGEN (§ 215 ABS.2 BauGB) UND WEITER AUF FÄLLIGKEIT UND ERGÖSSENEN WORTEN, DIE SATZUNG IST MITHIN AM 07.03.1996 IN KRAFT GETRETEN.

Eingangsformel und Verfahrensmerkmale ergänzen in Erfüllung der Hinweise des Kreises Plön gemäß Verfügung vom 05.01.1996 Az.: 4001-2415/B9.

SATZUNG DER GEMEINDE WENDTORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9

FÜR DAS GEBIET: ZWISCHEN STRANDSTRASSE, KREISSTRASSE K 44 UND GRÜNER RING

3. AUSFERTIGUNG
 FASSUNG VOM 16.10.95

BPLAN NR. 9