

Bebauungsplan Nr.02 Hohen Wangelin

"Wohngebiet Buchenberg"

Satzung

der Gemeinde Hohen Wangelin über den Bebauungsplan für das
"Wohngebiet Buchenberg" Hohen Wangelin

Auf Grund des Par.10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Bauordnung vom Oktober 1990 Par. 83, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 2.05.1994 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.02 für das

"Wohngebiet Buchenberg" Hohen Wangelin

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Rechtsgrundlagen für die Bauleitplanungen sind:

Par.2 Abs.2 und Par.21 Abs.3 der Kommunalverfassung vom 17.05.1990 (BGBl. I S.225)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 446)

Planzeichenverordnung (Planz.V.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Hohen Wangelin vom 07.12.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 08.12.1992 bis zum 22.01.1993 erfolgt.
Hohen Wangelin, Bürgermeisterin/Gemeindevorsteherin

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Par.246a Abs.1 Satz1 Nr.1 BauGB i. m. Par.4 Abs.3 BauNVO beteiligt worden.
Hohen Wangelin, Bürgermeisterin/Gemeindevorsteherin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par.3 Abs.1 Satz1 BauGB ist am durchgeführt worden.
Hohen Wangelin, Bürgermeisterin/Gemeindevorsteherin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.02.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hohen Wangelin, Bürgermeisterin/Gemeindevorsteherin

5. Die Gemeindevertretung hat am 31.01.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Hohen Wangelin, Bürgermeisterin/Gemeindevorsteherin

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.02.1994 bis zum 15.03.1994 während folgender Zeiten 9-12 und 14-16 Uhr in der Kita Hohen Wangelin öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis auf Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können in der Zeit vom 12.02.1994 bis zum 16.02.1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Hohen Wangelin, Bürgermeisterin/Gemeindevorsteherin

7. Der katastermäßige Bestand am 30.09.94 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschönigt, was als richtig dargestellt werden soll. Die Darstellung der neuen städtebaulichen Planung ist der Katasterbehörde zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Die Darstellung der neuen städtebaulichen Planung ist der Katasterbehörde zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Die Darstellung der neuen städtebaulichen Planung ist der Katasterbehörde zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.05.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Hohen Wangelin, Bürgermeisterin/Gemeindevorsteherin

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 02.05.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.05.1994 gebilligt.
Hohen Wangelin, Bürgermeisterin/Gemeindevorsteherin

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.05.1994, Az. 650a-50/94 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Hohen Wangelin, Bürgermeisterin/Gemeindevorsteherin

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den scheidungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. bestätigt.
Hohen Wangelin, Bürgermeisterin/Gemeindevorsteherin

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Hohen Wangelin, Bürgermeisterin/Gemeindevorsteherin

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 in der Zeit vom 22.08.1994 bis zum 22.09.1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (Par.215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par.44,246a Abs.1 Satz1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. (siehe Bekanntmachung) Die Satzung ist am 15.02.1994 in Kraft getreten.
Hohen Wangelin, Bürgermeisterin/Gemeindevorsteherin

Gemarkung Hohen Wangelin Flur: 1 Flurstück: 24 / 12

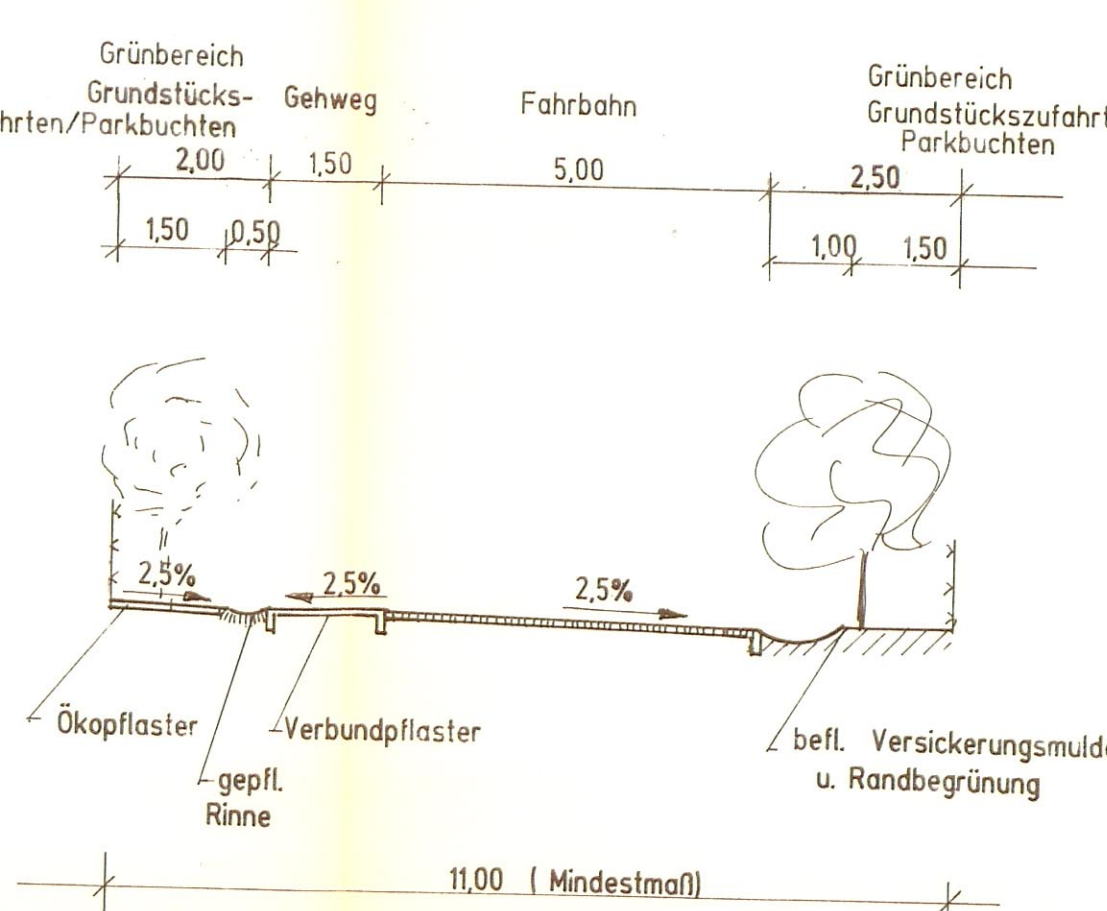
Teil "A" Planzeichnung

1:1000

Teil "B" Text



Regelprofil : A - A



Planzeichenerklärung - Planz.VO 90

Art und Maß der baulichen Nutzung BauGB Par.9 Abs.1 Nr.1 gemäß BauNVO vom 23.01.1990

WR	Reines Wohngebiet Par.3 BauNVO
GFZ	Geschäftszonen Par.20 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl Par.19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse - das höchstzulässige Geschoss ist nur in dem als Vollgeschoss anzurechnender Dachraum zulässig.

Bauweise Par.9 Abs.1 Nr.2, Par.22 BauNVO

o	offene Bauweise
ED	Einzelhäuser und Doppelhäuser
---	Baugrenze

Verkehrsflächen Par.9 Abs.1 Nr.11

□	Straßenverkehrsfläche
---	Straßenbegrenzungslinie

Landschaftsschutz, -pflege und -entwicklung Par.9 Abs.1 Nr.20

□	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
---	--

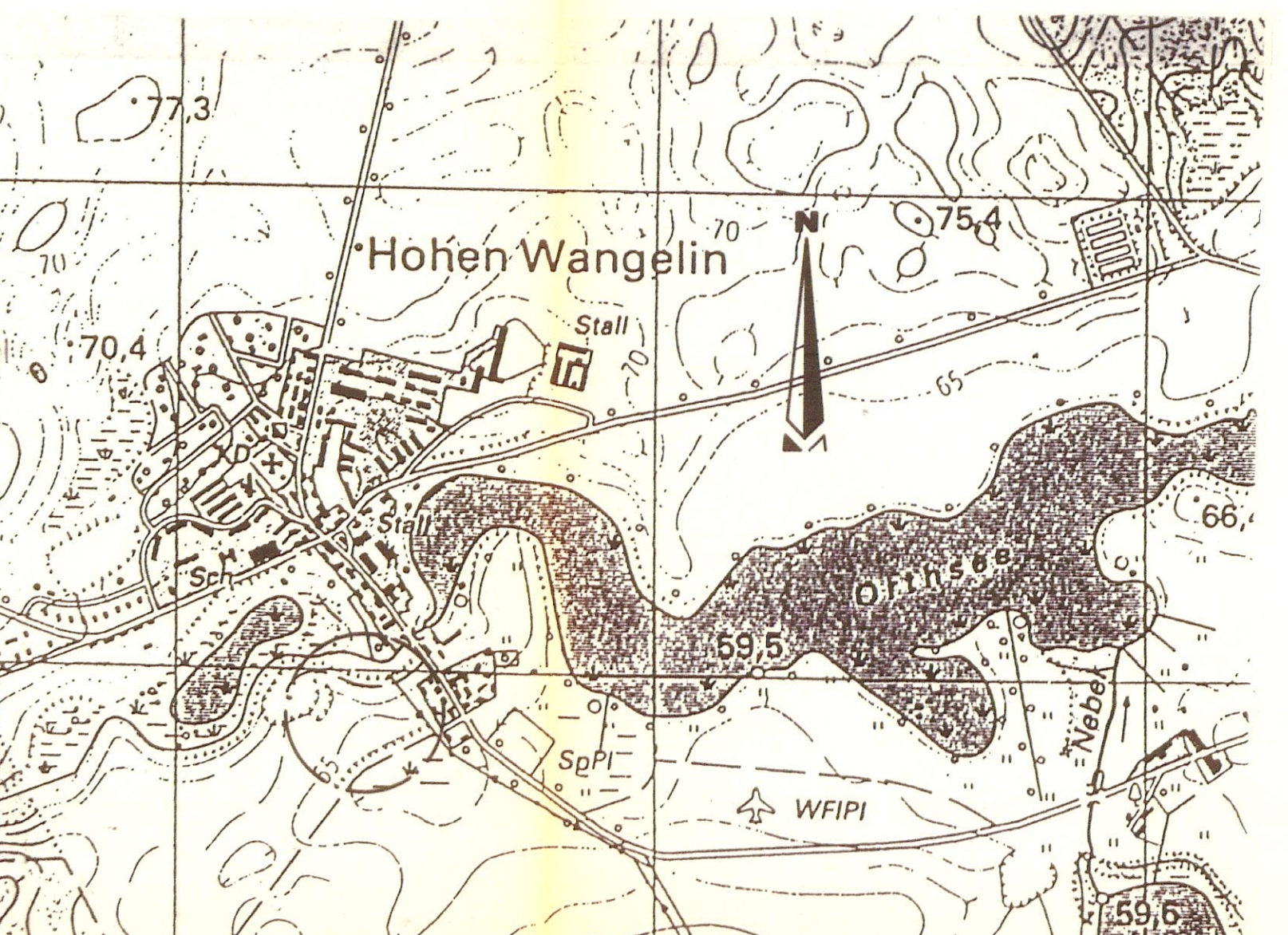
Grenzen des Geltungsbereiches Par.9 Abs.1

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-----	---

Nachrichtliche Übernahme

△	Sichtdreieck max. Bepflanzungshöhe 70 cm über OK Gelände
---	geplante Grundstücksgrenze
---	Flurstücksgrenze
□	vorh. Bebauung

Auszug aus Topo. - Karte



Textliche Festsetzungen

Gemäß Par.9 BauGB Abs.1

Beschränkung der zulässigen Art der Nutzung

- Gemäß Par.1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- Gemäß Par.1 Abs.5 BauNVO dürfen Räume für freiberufliche Tätigkeiten, Par.13 BauNVO, nur maximal 50% des Gebäudes in Anspruch nehmen.
- Gemäß Par.14 Abs.1 Satz3 BauNVO sind Gebäude für Kleintierhaltung nicht zulässig.
- Nebenanlagen nach Par.14 und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksoberfläche zulässig.

Landschaftsschutz, -pflege und -entwicklung Par.9 Abs.1 Nr.20

- Südwestlicher Grünabschnitt**
An der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches sollen eine 6m breite, mehrreihige Hecke und eine Baumreihe gepflanzt werden.
HECKE
Die Hecke soll einen ungestörten Verlauf nehmen und als Verbindungselement zwischen dem Süd südlich der B-Plan-Grenze und dem Nebel-Tal dienen. Um einer Vielzahl von Lebewesen Lebensräume zu bieten, sind in Abständen von ca. 25m Leeseinbauten (je-weils ca. 5l gestapelt) an sonstigen Standorten zu errichten.
Die Hecke soll dreireihig nach dem im Ausgleichsplan gegebenen Schema gepflanzt werden. Sie soll aus einheimischen Gehölzarten bestehen und als Stockausschlaghecke erzogen werden. Im Abstand von ca. 5m sollen Bäume als Überhälter gepflanzt werden. Ihr Stammumfang soll ca. 14cm betragen (s. Pflanzschema).
BAUMREIHE
Durch einen ca. 1,5m breiten, unbefestigten Wanderweg von der Hecke getrennt, soll eine Baumreihe auf einem Wiesenstreifen von ca. 3m Breite als Abgrenzung zum Acker geplant werden. Sie verläuft quer zur Hauptwindrichtung und bietet dem Wohngebiet Windschutz. Sie soll zusammen mit der Wiederbepflanzung der Kuppe des Buchenberges und der Eingrünung der ehemaligen Kiesgrube zu einem landschaftsbildwirksamen Element am Rand des Nebeltales entwickelt werden. Für die Pflanzung sollen nur Bäume mit ca. 14cm Stammumfang verwendet werden. Heister sind nicht erlaubt.
- Nordöstlicher Grünabschnitt**
Das vorhandene "Grün" an der nordöstlichen B-Plan-Grenze ist zu erhalten. Es soll in die Grünflächensysteme im Innenbereich der B-Planung einbezogen werden.
- Nördlicher Grünabschnitt**
Vorhandenes Grün (Straßenbäume, Hecken) soll erhalten bleiben.
- Nordwestlicher Grünabschnitt**
Die Ausgleichsmaßnahmen auf der nordwestlich anschließenden Restfläche zwischen dem Wohngebiet und der ehemaligen Kiesgrube und auf dem Gelände der ehemaligen Kiesgrube sollen Bestandteile der B-Planung sein.
Die Begründung soll entsprechend der Pflanzliste im Grünordnungsplan (S.23 und Anlage 4 Ausgleichsplanung) erfolgen.
- Innenbegrünung GRUNDSTÜCKE**
Die Grundstücke sollen mit Hecken eingefriedet werden. In die rückwärtigen und seitlichen Begrenzungen kann Maschendraht eingezogen werden. Die Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung eines einheimischen Laubbäumchen je Grundstück ist vorzunehmen. Bei der Pflanzung von Obstgehölzen soll Hochstämmen der Vorzug gegeben werden.

KOMMUNIKATIONSFLÄCHEN

Zur Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen soll der 150m breite Grünbereich außerhalb der straßenseitigen Grundstücksgrenzen genutzt werden.

Im 10m - Abstand sind alternierend Sandbirkeln mit einem Stammumfang von 12 - 14cm anzupflanzen (s. Pflanzschema).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß Par. 83 BauO

- WOHNGEBÄUDE**
Höhenlage : OKF am höchsten Punkt des natürlichen Geländes max. 80 cm über OK - Erschließungsstraße
Dachform : Walmdach, Krüppelwalmdach, Satteldach Dachneigung 28° - 45°
Dacheindeckung : Keine großflächige Platteneindeckung
Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dacheindeckung, des Dacheindeckungsmaterials, der Farbe der Dacheindeckung, der Fassadengestaltung, der Gesimsausbildung und der Fenster aufeinander abzustimmen.
- ENFRIEDUNGEN**
Als Einfriedungen sind an der Straße Betonformsteine und Maschendraht nicht zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf höchstens betragen :
- seitliche und hintere Grenze 150 cm
- an der Straße 80 cm
- gewachsene Einfriedungen sind ohne Höhenbeschränkung zulässig
- WERBEANLAGEN**
Nur an der Stätte der Leistung, max. 0,5m²