

# Satzung der Gemeinde Kandelin über den Bebauungsplan Nr. 1

## "Eigenheimstandort Kandelin"

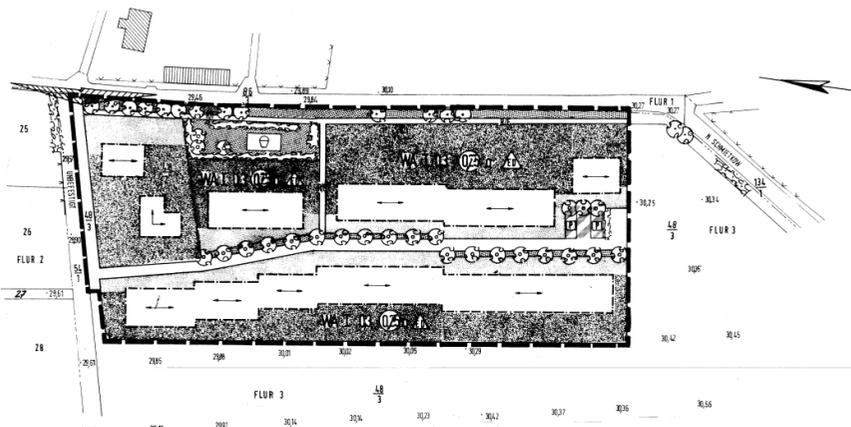
für die Flurstücke 48/2, 48/3 und 54/1 der Flur 3 der

Gemarkung Kandelin

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung (BauO) vom 20.06.1990 (GBl. I, Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindever-

tretung vom 25.08.1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Eigenheimstandort Kandelin" für die Flurstücke 48/2, 48/3 und 54/1 der Flur 3 der Gemarkung Kandelin bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

### Teil A : Planzeichnung



### Planlegende

#### I. Planzeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauVO

2. Maß der baulichen Nutzung  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 16 - 20 BauVO

03 Grundflächenzahl, GRZ

0,25 max. Geschossflächenzahl, GRF

I Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauVO

0 Bauweise

▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

4. Verkehrsflächen  
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

□ Straßenverkehrsfläche

□ Straßenbegrenzungslinie

--- Rad- und Gehweg

▲ Sichtdreieck

□ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

□ Öffentliche Parkfläche

5. Grünflächen  
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

□ Öffentliche Grünfläche der Gemeinde Kandelin

□ Kinderspielfeld der Gemeinde Kandelin

- Anzupflanzende Bäume
- Anzupflanzende Sträucher
- Private Grünfläche - Vorgarten
- Private Grünfläche - Hausgarten
- 6. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- II. Kennzeichnungen
- 1. Ordnungsnummern
- Flurstückennummer
- Höhenzahl
- 2. Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Bebauung
- Vorhandene Einfriedungen der bebauten Nachbargrundstücke
- 3. Sonstige Kennzeichnungen
- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Ortsverbindungsstraße Schmettow - Kandelin
- Vorhandener, unbefestigter Weg
- Vorhandene Bäume
- Vorhandene Sträucher
- III. Hinweise
- 1. Längen- und Höhenangaben (Über NN) erfolgen in Meter.
- 2. Die Katasterkarte entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 19/11/1993.
- 3. Der zugrundegelegte Höhen- und Lageplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem Stand vom März 1993.

### Teil B : Textliche Festsetzungen

#### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.1. Garagen, die in das Erdgeschoss von Gebäuden eingebaut werden, bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl unberücksichtigt.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauVO

2.1. Die Baugrenzen werden mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Fläche festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unentgeltliche Gebäudeerweiterung ist gem. § 23 Abs. 3 BauVO bis 1,0 m zulässig.

2.1.1. Garagenbauten sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Verkehrsflächen  
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

3.1. Der Verkehrsraum des Plangebietes ist als Mischfläche auszuweisen. Er ist als solcher ohne Trennung durch Bordsteine zwischen Gehweg und Fahrbahn auszuführen. Die Mischfläche ist mit geeigneten so zu gestalten, dass eine Veränderung der Fahrgeschwindigkeit von Fußgängern auf Schritttempo erreicht wird und der Verkehrsraum für die Bewohner als nutzbarer Freiraum erhalten bleibt.

3.2. Die gesamten Straßenverkehrsflächen sind versickerungsfähig auszuführen (Wassergeb., Wegedecken, Beton- oder Natursteinpflaster).

3.3. Eine Trennung von Fahrbahn und Fußweg ist über die Verwendung von Bodenbelägen unterschiedlicher Farbe zu realisieren.

3.4. Die Bodenbeläge der festgesetzten öffentlichen Parkflächen sind denen der Fahrbahn anzupassen.

3.5. Der Straßenraum ist durch Baumplantagen sowie mit Rasensaat der Bankettflächen zu begrünen.

3.6. Im Bereich der Sichtdreiecke ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Großsträuchern sowie eine Errichtung baulicher Anlagen über 0,70 m Höhe nicht statthaft.

4. Grünflächen  
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

4.1. Öffentliche Grünflächen der Gemeinde Kandelin

4.1.1. Der Spielplatz sowie die Bankettfläche des Straßenraumes werden als öffentliche Grünfläche der Gemeinde Kandelin festgesetzt.

4.1.2. Die Gemeinde ist verpflichtet, diese Grünflächen zu unterhalten und zu pflegen.

4.1.3. Der geplante Spielplatz ist zum ausgewiesenen Parkraum und zum örtlichen Nachbargrundstück sowie nach Süden mit einer Hochpflanzung abzugrenzen. Bei der Artenauswahl ist zu beachten, dass nur als ungiftig klassifizierte Pflanzen zur Anwendung kommen.

4.1.4. Der Einsatz von chemischen Mitteln zur Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig.

4.2. Private Grünflächen

4.2.1. Die nicht überbaubare, private Grundstücksfläche wird als private Grünfläche festgesetzt.

4.2.2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauVO sowie Stellsplätze gem. § 12 BauVO zulässig. Die Errichtung von Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht statthaft. Die entsprechenden definierten Grundflächen sind als Grünflächen durch die Grundflächen der Nebenanlagen, Stellsplätze und Garagenzufahrten gem. § 14 (4) Satz 2 BauVO bis zu 40 von Hundert überschritten werden.

4.2.3. Für notwendige Wege, Stellsplätze und Garagenzufahrten ist lediglich eine Teilverfestigung zulässig. Als Bodenbeläge können die unter Punkt 3.2. genannten Arten zur Anwendung kommen. Die Bodenbeläge sind in Farbe und Material den Verkehrsflächen anzupassen.

4.2.4. Neben dem Garagenbau ist das Errichten von höchstens 2 Carports pro Grundstück zulässig, wenn die Überdachung dieser Carports eine Höhe von 3 m nicht überschreitet und sie dem Gebäude direkt angeschlossen sind. Carports sind durch Mauern dauerhaft zu begründen.

4.2.5. Je Grundstück sind pro 250 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche mindestens 1 Baum bzw. 2 Großsträucher gem. Artenliste zu pflanzen.

4.2.6. Vorgärten

Die als Vorgärten gekennzeichneten Flächen sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. Einfriedungen durch Pflanzungen bis 0,80 m bzw. durch offene Holzmauern bis 0,75 m sind zulässig.

4.2.7. Hausgärten

Die als Hausgärten gekennzeichneten Flächen sind zu den öffentlichen Flächen bis einzufrieden. Eine seitliche und rückwärtige Grundstücksbefestigung ist statthaft. Als Einfriedung sind zugelassen:

- Hecken aus Laubbäumen bis max. 1,80 m. Innerhalb der Hecke ist die Abgrenzung ein Mauerbau von max. 1,50 m erlaubt.

- Offene Holzmauern bis 1,5 m.

4.2.8. Die Begrünung der Privatgrundstücke sowie des Anlagen der öffentlichen Grünflächen hat innerhalb eines Jahres nach der Errichtung der dort jeweils vorgesehenen baulichen Anlagen zu erfolgen. Maßgeblich für die Jahresfrist ist der Zeitpunkt, an dem der Rohbau der Gebäude abgeschlossen ist.

5. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

5.1. Artenliste

5.1.1. Vorbemerkung

Für die mit einem vorkennzeichneten Arten der Artenliste ergibt sich im Bereich des Bepflanzungsbereiches aufgrund giftiger Pflanzenbestandteile ein Pflanzverbot.

5.1.2. Den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgestellten Pflanzgebieten für Bäume und Sträucher stehen folgende Arten zur Verfügung:

- |                                |                           |                          |
|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Großkronige Bäume              | Acer platanoides          | Spitzahorn               |
|                                | Acer pseudoplatanus       | Bergahorn                |
|                                | Aspenus bipinnatus        | geh. Buche               |
|                                | Fraxinus excelsior        | Gemeine Esche            |
|                                | Fagus sylvatica           | geh. Buche               |
|                                | Prunus avium              | Vogelkirsche             |
|                                | Quercus robur             | Stieleiche               |
|                                | Salix alba                | Silberweide              |
|                                | Salix alba var. "Tristis" | Stieleiche               |
|                                | Tilia cordata             | Winterlinde              |
|                                | Tilia platyphyllos        | Sommerlinde              |
| Niess- und Klein-kronige Bäume | Betula pendula            | Sandweide                |
|                                | Crataegus in Sorten       | Weißdorn                 |
|                                | Prunus padus              | Traubenkirsche           |
|                                | Sorbus in Sorten          | Eberesche und Mehlbeeren |
| Grühhölzer                     | Amygdalus                 |                          |
|                                | Amygdalus amara           | Bittermandel             |
|                                | Amygdalus nuda            | Süßmandel                |
|                                | Amygdalus orientalis      | Süßmandel                |
|                                | Amygdalus vulgaris        | Süßmandel                |
|                                | Prunus avium              | Vogelkirsche             |
|                                | Prunus domestica          | Steinobersorte           |
|                                | Prunus fruticosa          | Brombeere                |
|                                | Prunus spinosa            | Schwarze Holbeere        |
|                                | Rosa canina               | Hundsrose                |
|                                | Rosa rugosa               | Schottische Zaunrose     |
|                                | Rubus fruticosus          | Brombeere                |
|                                | Rubus idaeus              | Labeneere                |
|                                | Salix caprea              | Schilweide               |
|                                | Salix dasycarpa           | Stieleiche               |
|                                | Salix purpurea            | Pappulweide              |
|                                | Sambucus nigra            | Schwarzer Holunder       |
|                                | Viburnum opulus           | geh. Schneeball          |

Ziersträucher

- |                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Deutzia in Sorten         | Mahlblumenstrauch |
| Forrythia intermedia      | Goldgelochchen    |
| Philadelphus coronarius   | Falscher Jasmin   |
| Ribes nigrum "Atrorubrum" | Zierjohannesbeere |
| Strawberries in Sorten    | Spirästrauch      |
| Spiraea in Sorten         | Weißspitze        |

Darüber hinaus können weitere einheimische Baumarten, Sträucher und auch als Zierpflanzen dienende Baumarten zugelassen werden.

5.2. Für die reichlich im Straßenraum festgesetzten Bäume sind unter großkronige Bäume einpflanzende Baumarten zu wählen. Um eine ungehinderte Zufahrt zu den Grundstücken zu gewährleisten ist ein zulässiger, die reichlich im Straßenraum festgesetzten Baumarten bis max. Mindestabstand von 7,5 m zwischen 2 Bäumen einzuhalten ist. Darüber hinaus sind die Baumstände vor Überfahren zu sichern.

6. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen  
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

6.1. Die ausgewiesenen Verkehrsflächen sowie die öffentlichen Grünflächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Verkehrsorgane zu belasten. Die Leitungen sind in gebildeten Leitungsgräben zusammenzuführen.

II. Bauordnungsrechtliche Hinweise - Örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 83 der BauO

1.1. Dach

1.1.1. Das Plangebiet des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit Sattel- bzw. Krüppeldachformen mit Dachneigungen zwischen 40° und 50° zulässig.

1.1.2. Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.

1.1.3. Dachaufbauten und Dachausbauten dürfen 1/3 der Traufhöhe der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeabschluss mindestens 1,5 m Abstand halten.

1.1.4. Fischdachgebäude sind nicht statthaft.

1.1.5. Die Dachneigung wird gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Ost-Rohdecke bis Ost-Rohdecke und soll 0,75 m betragen.

1.1.6. Für die Dachdeckung sind rote, braune und anthrazitfarbene Dachpflaster zulässig. Schornsteinköpfe sind dem Farbton der Dachziegel anzupassen.

1.2. Außenwände von Baukörpern

1.2.1. Baukörper innerhalb eines Bereiches gleicher Nutzung sind in Hinblick auf die Außenhaut, sowohl in Material als auch in Farbe aufeinander abgestimmt zu gestalten.

1.2.2. Bei Außenputz sind ausschließlich helle Farbtonen, bei Verblendermauerwerk rote und rotbraune Farbtonen zu verwenden.

1.3. Sockelausbildung

1.3.1. Die Sockelbauten der Gebäude dürfen im Mittel nicht höher als 0,40 m über dem natürlichen Geländelevel angelegt werden, wenn die Grundwasserstände nicht unmittelbar hoch liegen.

1.4. Garagen

1.4.1. Garagenbauten sind in ihrem Erscheinungsbild der Gestaltung des Gebäudes anzupassen.

#### Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.93

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 15.12.93 erfolgt.

KANDELIN DEN 17. März 1994

Ort, Datum, Siegelabdruck

Unterschrift Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem Bauamt Kandelin mit § 4 Abs. 3 BauVO beteiligt worden.

KANDELIN DEN 17. März 1994

Ort, Datum, Siegelabdruck

Unterschrift Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.12.93 erfolgt.

KANDELIN DEN 17. März 1994

Ort, Datum, Siegelabdruck

Unterschrift Der Bürgermeister

4. Die von der Planung beherrschten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.04.93 zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

KANDELIN DEN 17. März 1994

Ort, Datum, Siegelabdruck

Unterschrift Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 20.03.93 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

KANDELIN DEN 17. März 1994

Ort, Datum, Siegelabdruck

Unterschrift Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.03.93 bis zum 15.04.93 während folgender Zeiten (Frei, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.03.93 bekannt gemacht worden.

\* Mi 10.00 - 18.00

Di 10.00 - 18.00

Fr 10.00 - 18.00

KANDELIN DEN 17. März 1994

Ort, Datum, Siegelabdruck

Unterschrift Der Bürgermeister

7. Der katastraltätige Bestand am 16.03.94 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der letztgültigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur dann erfolgt, da die maßstabmäßliche Flurstückskarte in Mithras 1:40000, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611,