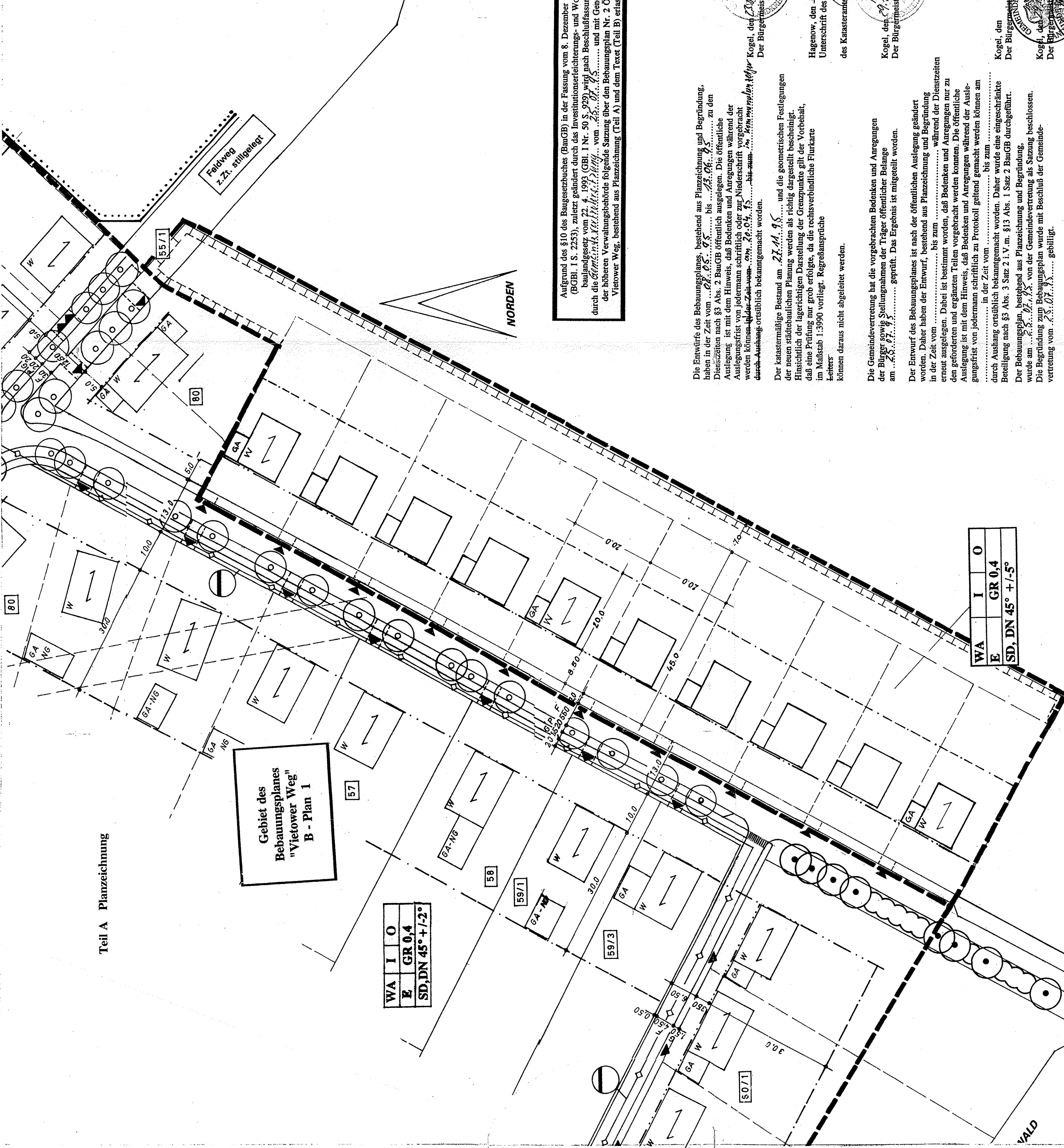


Teil A Planzeichnung



Teil B Schriftliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 Abs.1 BauGB und gemäß den Vorschriften der BauNVO

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach §4 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes usw. sind nicht zulässig.
Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind zulässig.
Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.
Die Oberkante des fertigen EG-Fußbodens darf nur bis zu 0,50 m über Niveau des fertigen Belages der Fahrbahndecke der Straße vor dem Haus liegen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß Landesbauordnung

Bei Wohnhäusern sind neben Satteldächern auch Krüppelwalme zugelassen.
Dachgauben sind zugelassen.
Einfriedigungen sind im Vorgarten bis zu einer Höhe von 1,20 m, sonst bis 1,50 m zulässig.
Müllbehälterstellplätze sind einzurichten.

3. Festsetzungen zur Begrünung und zu Ausgleichsmaßnahmen:

Das Baugebiet ist durch eine sieben Meter breite Hecke gegen die Feldflur abzuschirmen.
Für die Hecke sind landschaftstypische Sträucher wie Hainriege, Hasenfuß, Pfaffenklee, Holunder, Heckenrose, Schneeball u.a. vorzusehen.
In der Hecke sind Bäume als Überhälter vorzusehen, insbesondere Stiel- und Traubeneiche, Eberesche, Hainbuche, Spitzahorn und Gemeine Birke. Sie sind nicht gleichmäßig zu verteilen, sondern gruppenweise anzuordnen. Auf die etwa 200 m Heckenlänge sind ca. acht Gruppen mit jeweils 4-6 Überhältern vorzusehen.
Am nördlichen Ende der Hecke ist auf der sich verbreiternden Fläche von ca. 15x35 m eine Anpflanzung von Eichen vorzunehmen.
Die Anschlußfläche zwischen Baugebiet und Wald ist als Ackerland freizuhalten.
Die Ausgleichsflächenpflanzung hat in der Pflanzperiode nach Rechtskraft des B-Planes zu erfolgen.

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. 4. 1993 (BGBl. I Nr. 5, 229) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeinde Kögeln vom 22.07.95 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 Östlich Vietower Weg, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Die Entwurfs des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, haben in der Zeit vom 22.07.95 bis 22.07.95 zu den Dienstzeiten nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungstrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, der Zeit vom 22.07.95 bis zum 22.07.95 bekannt gemacht worden.

Der katastermäßige Bestand am 22.07.95 und die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerfähigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:3990 vorliegt. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger 22.07.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf, bestehend aus Planzeichnung und Begründung in der Zeit vom 22.07.95 bis zum 22.07.95 während der Dienstzeiten erneut ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geforderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungstrist von jedermann schriftlich zu Protokoll geltend gemacht werden können am 22.07.95 bis zum 22.07.95 bekannt gemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach §3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. §13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, wurde am 22.07.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.07.95 gebilligt.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.07.95 AZ: 2. 95/12.1114 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Die Nebenbestimmungen wurden durch den scheidungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.07.95 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Dieses wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.07.95 AZ: 2. 95/12.1114 bestätigt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung mit Begründung, wird hiermit ausgeteilt.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.07.95 im Verwaltungsbüro und durch Aushang von 22.07.95 bis zum 22.07.95 öffentlich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entfallen von Einspruchsansprüchen hingewiesen worden (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB). Die Satzung ist am 22.07.95 in Kraft getreten.

Verfahrensvermerke:
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.07.95. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 22.07.95 bis 22.07.95 und/oder im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde am 22.07.95 erfolgt.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §246 a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB i. V. m. §4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist an 22.07.95 durchgeführt worden (§3 Abs. 1 BauGB).
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 22.07.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Die Gemeindevertretung hat am 22.07.95 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Zeichenerklärung:

Festlegungen:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- I Zahl der Vollgeschosse (= 1)
- O Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- GR 0,4 Grundflächenzahl 0,4
- Baulinie Baulinie
- Baugrenze Firsttrichung der Gebäude
- Sateldach, Dachneigung 45° +/-5°
- Fahrbahn Fahrbahn
- Straßenbegrenzungslinie
- Parkfläche
- Einfahrt
- Bäume mit Erhaltungsgebot
- Bäume mit Pflanzgebot
- Fläche mit zu erhaltendem Baum- und Gebüschbestand
- Ausgleichsfläche zur Entwicklung der Landschaft

Darstellungen ohne Normcharakter:

- Hauptleitung unterirdisch
- Brauchwasser
- Abwasser
- Wohnhaus
- Garage/Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Neue Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Gemeinde Kögeln - Kölzin - Pamprin
Bebauungsplan "Östlich Vietower Weg"
M=1:500