

PLANZEICHNUNG TEIL "A"

NORD
M. 1:1000

SATZUNG DER GEMEINDE WAKENDORF II ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 FÜR DAS GEBIET "Sandberg Nord"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11. Juli 1994 (VOBl. Schl.-H. S. 32) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11. 07. 1999, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Sandberg Nord" bestehend aus der Planzeichnung (Teil "A") und dem Text (Teil "B"), erlassen:

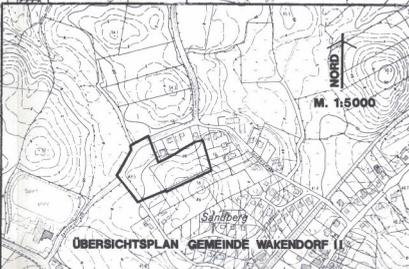
- VERFAHRENSMERKRE:**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.05.1998.
Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen von ... bis zum ... durch Abdruck in der ... durch ... erlangt.
Die öffentliche Bekanntmachung ist am 26.03.1999 erfolgt.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.11.1997 durchgeführt worden.
Auf-Beschluss der Gemeindevertretung vom ... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2-BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Die Verfahren zu den Verfahrensmerkmalen Nr. 3 und 5 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichnichtig durchgeführt worden.
Die Beteiligung der Nachbarn, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (9. Abs. 2 BauGB).
 - Die Gemeindevertretung hat am 26.03.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden / folgender Zeiten ... öffentlich ausgestellt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am ... in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.
Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und angelegten Teilen vorgebracht werden können.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am ... in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.
Dabei wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 4 Satz 2-BauGB durchgeführt.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.07.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.07.1999 gebilligt.
 - Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensmerkmalen Nr. 1-8 wird hiermit bescheinigt.

GEMEINDE WAKENDORF II DEN 03.03.1999
BÜRGERMEISTER/AMTSVORSTEHER

GEMEINDE WAKENDORF II DEN 26.03.1999
BÜRGERMEISTER/AMTSVORSTEHER

GEMEINDE WAKENDORF II DEN 03.03.1999
BÜRGERMEISTER

GEMEINDE WAKENDORF II DEN 03.03.1999
BÜRGERMEISTER/AMTSVORSTEHER



ZEICHENERKLÄRUNG:
Es gilt die Baumzonenverordnung (BauZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993.
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planinhaltes, Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZV 90), (BGBl. I Nr. 3) vom 22. Januar 1991.

- FESTSETZUNGEN:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 § 9 (1) BauGB
 - VERKEHRSFLÄCHEN:** § 9 (1) BauGB
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungsfläche auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich, § 42 (4a) StVO
 - Öffentliche Parkfläche
 - Straßenbegleitgrün
 - BAUGEBIET:** § 9 (1) BauGB
 - Art der baulichen Nutzung: § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauVO
 - Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauVO
 - Maß der baulichen Nutzung: § 9 (1) 1 BauGB, § 14 (1) und §§ 17 bis 14 BauVO
 - Grundflächenzahl, § 9 BauVO
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, § 14 (1) BauVO
 - Bauweise: § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO
 - Offene Bauweise, § 22 (1) BauVO
 - Nur Einzelhäuser zulässig, § 22 (1) BauVO
 - maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude, § 9 (1) 4 BauGB
 - Baugrenze, § 23 (1) BauVO
 - Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 (1) 20 BauGB (K= Rückschutz)
 - Bäume zu pflanzen, § 9 (1) 25a BauGB
 - Bäume zu erhalten, § 9 (1) 25b BauGB
 - Knick anzulegen, § 9 (1) 25a BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten L zu belastende Flächen, (mit Angabe der Nutzungsberechtigten)
 - Begünstigter Baugrundstück einschließlich Versorgungsträger

- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:**
- Katastraltypische Flursücksgrenze mit Grenzmaß
 - Künftig fortfallende Flursücksgrenze
 - In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke
 - Katastraltypische Flursücksnummern
 - Durchlaufende Nummerierung der Baugrundstücke
 - Grundfläche einer geplanten baulichen Anlage
 - Maßlinien mit Maßangaben
 - Radien
 - Höhenlinien
 - Bereich der baulichen Festsetzungen
 - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND DEREN KENNZEICHNUNG:** § 9 (1) BauGB
 - Vorhandene Knicks, § 9 (1) BauVO



- FORTSETZUNG TEIL "B" TEXT:**
- Die Firsthöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschulruffbodens, darf maximal 9,00 m betragen. § 9 (1) 3 BauGB
 - Die Dächer sind nur als Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalm mit einer Neigung von 35-45° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen. § 9 (2) LBO
 - Auf den Dachflächen können Solaranlagen installiert werden. § 9 (2) LBO
 - Die Außenwände der Garagen sind in dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie die Außenwände der Hauptbaukörper herzustellen. Carports dürfen auch in Holzbauelemente errichtet werden. Neben Sattel-, Walmd- und Krüppelwalmdächern, die auch eine geringere Dachneigung als 35° aufweisen dürfen, sind bei Garagen und Carports auch Flachdächer zulässig. Sattel-, Walmd- und Krüppelwalmdächer sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die Hauptbaukörper zu decken. Abweichend hiervon sind auch Grasdächer zulässig. § 9 (2) LBO
 - Es ist sicherzustellen, daß das von den Fahrflächen und PKW-Stellplätzen auf den privaten Grundstücken abfließende Wasser nicht auf die Verkehrsflächen gelangt.

TEIL "B" TEXT:

- Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, § 1 (6) BauVO
- Die Grundstücksgröße pro Einzelhaus hat mindestens 600 qm zu betragen. § 9 (1) 3 BauGB
- Gering verschmutztes Niederschlagswasser (Dach- und Terrassenabflüsse) ist nach Maßgabe der ATV A 138 auf den Grundstücken zu versickern. § 9 (1) 20 BauGB
- Fahrflächen und PKW-Stellplätze auf privaten Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. § 9 (1) 11 BauGB
- Der Erdgeschulruffboden darf maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche im Bereich der Grundfläche des Gebäudes liegen. § 9 (2) LBO
- Die Dampfhöhe der baulichen Anlagen, gemessen ab Oberkante Erdgeschulruffdecke, darf maximal 0,50 m betragen. § 9 (2) LBO
- Die Firsthöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschulruffbodens bis zum Schnittpunkt der Außenfläche des aufstehenden Mauerwerkes und der Dachhaut, darf maximal 3,50 m betragen. § 9 (2) LBO

FORTSETZUNG TEIL "B" TEXT:

GRÜNDORDNUNG:

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: § 9 (1) 25a BauGB

- Für die Knickpflanzung sind heimische Sträucher der Arten Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Elaeagnus argentea*), Feldahorn (*Acer campestre*) in 2 mal verschulter Qualität und einer Höhe von 60-80 cm, 2-reihig, Reihenabstand 0,8-1,0 m, Pflanzenabstand 10 cm, zu verwenden.
Der Knick ist mit einer Höhe von ca. 10 cm aus dem vorhandenen Boden aufzusetzen. Kronenbreite ca. 10 m, Walleitbreite ca. 3,0 m.
- Die gen. Pflanzhöhe zu setzenden Bäume müssen mind. 14-16 cm Stammumfang in 3 m auf verschulter Baumstumpfhöhe haben. Es dürfen nur heimische Laubbäume verwendet werden. Der unverstärkte Wurzelraum der Neupflanzungen muß mind. 12 m betragen.
- Außenabw von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Abgrabungen, Aufschüttungen oder Bodenverfestigungen im Kronenbereich der zu erhalten festgesetzten Bäume unzulässig.
- Pro Grundstück ist ein mehrreihiger heimischer Laubbau oder Obstbaum als Halbstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm, fachgerecht zu pflanzen.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: § 9 (1) 20 BauGB

- Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (K) sind bauliche Anlagen in Sinne von § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 der LBO Schl.-H. i. d. Fassung vom 11. 07. 1994 unzulässig.
- Kellerbauten sind auf den Baugrundstücken Nr. 14 und 15 unzulässig.

BÜRO FÜR STADTPLANUNG & DORFENTWICKLUNG
DIPLOM. ERICHARD GEBEL, ARCHITECT
23795 BAD SEGERBERG, BERLINER STR. 10