Bebauungsplan Nr. 02 Hohen Wangelin
"Wohngebiet Buchenberg"

Gemarkung Hohen Wangelin Flur: 1 Flurstück: 24 / 12

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 Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL , 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 (GBl 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. 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)

Verfahrensvermerke

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

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

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 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: 6 - 12 und 14 - 16 Uhr in der Kita Hohen Wangelin öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist 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 Wangeln, Bürgermeisterin / Gemeindevorsteherin

7. Der katastermäßige Bestand am 30.05.94 ~~sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig~~ bescheinigt. wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Waren, d. 30.05.94 Leiter des Katasteramtes

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 5.08.1994 Az. I 650a-512.13 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Hohen Wangelin, Bürgermeisterin / 1. Stellvertreterin

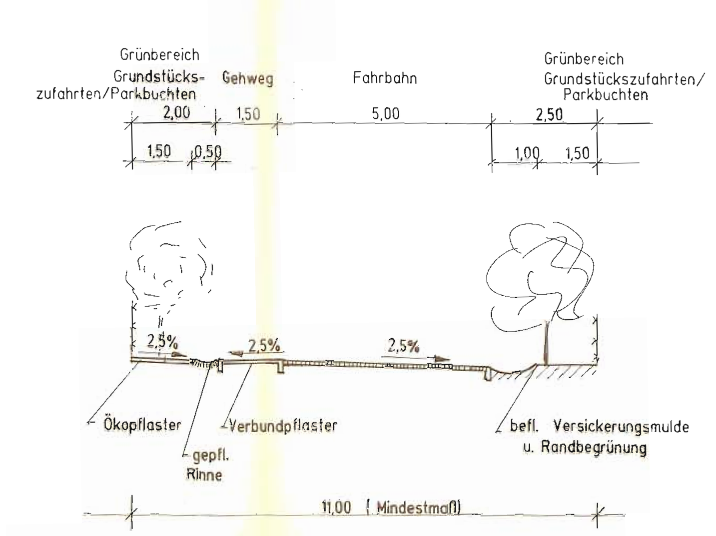
11. Die Nebenbestimmungen wurden durch ~~den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom~~ .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. ~~Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom~~ .... Az. .... bestätigt.
Hohen Wangelin, Bürgermeisterin / 1. Stellvertreterin

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Hohen Wangelin, 19.08.94 Bürgermeisterin / 1. Stellvertreterin

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 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. (siehe Bekanntmachung)
Die Satzung ist am 15.12.1994 in Kraft getreten.
Hohen Wangelin, Bürgermeisterin / 1. Stellvertreterin

Teil "A" Planzeichnung 1:1000

Regelprofil : A - A



Teil "B" Text

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	Geschoßflächenzahl 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

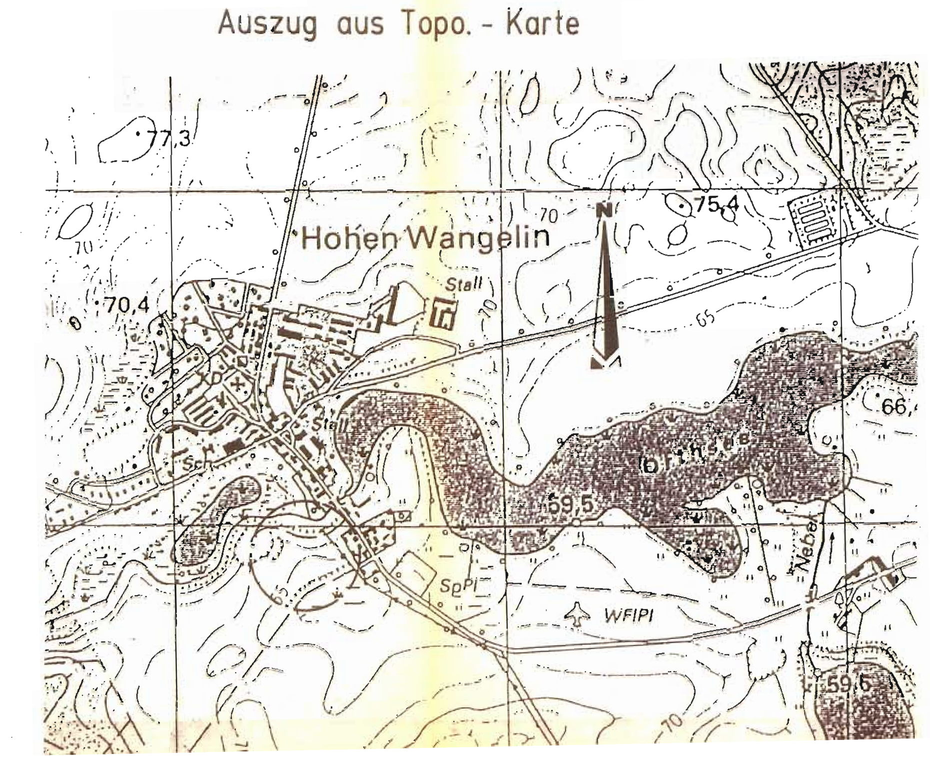
Grenzen des Geltungsbereiches Par. 9 Abs. 7

- 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

1. Gemäß Par. 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, das alle Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
2. Gemäß Par. 1 Abs. 5 BauNVO dürfen Räume für freiberufliche Tätigkeiten, Par. 13 BauNVO, nur maximal 50% des Gebäudes in Anspruch nehmen.
3. Gemäß Par. 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Gebäude für Kleintierhaltung nicht zulässig.
4. Nebenanlagen nach Par. 14 und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

1. Südwestlicher Grünabschluß
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 Soll südlich der B-Plangrenze und dem Nebel-Tal dienen. Um einer Vielzahl von Lebewesen Lebensräume zu bieten, sind in Abständen von ca. 25m Lesesteinhaufen (jeweils ca. 5t, gestapelt) an sonnigen Standorten zu errichten.
Die Hecke soll dreireihig nach dem im Ausgleichplan gegebenen Schema gepflanzt werden. Sie soll aus einheimischen Gehölzarten bestehen und als Stockausschlaghecke erzogen werden. Im Abstand von ca. 15m sollen Bäume als Überhälter gepflanzt werden. Ihr Stammumfang soll ca. 14 cm 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 gepflanzt 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. 14 cm Stammumfang verwendet werden. Heister sind nicht erlaubt.
2. Nordöstlicher Grünabschluß
Das vorhandene " Grün " an der nordöstlichen B - Plan - Grenze ist zu erhalten. Es soll in die Grünflächensysteme im Innenbereich der B - Planung einbezogen werden.
3. Nördlicher Grünabschluß
Vorhandenes Grün (Straßenbäume, Hecken) soll erhalten bleiben.
4. Nordwestlicher Grünabschluß
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 Begrünung soll entsprechend der Pflanzliste im Grünordnungsplan (S. 23 und Anlage 4 Ausgleichsplanung) erfolgen.
5. 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 Laubbaumes je Grundstück ist vorzunehmen. Bei der Pflanzung von Obstgehölzen soll Hochstämmen der Vorzug gegeben werden.
KOMMUNIKATIONSFLÄCHEN
Zur Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen soll der 1,50m breite Grünbereich außerhalb der straßenseitigen Grundstücksgrenzen genutzt werden.
Im 10m - Abstand sind alternierend Sandbirken mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm anzupflanzen (s. Pflanzschema).

Bauordungsrechtliche Festsetzungen, gemäß Par. 83 BauO

1. 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 Dachneigung, des Dacheindeckungsmaterials, der Farbe der Dacheindeckung, der Fassadengestaltung, der Gesimsausbildung und der Fenster aufeinander abzustimmen.
2. EINFRIEDUNGEN
Als Einfriedungen sind an der Straße Betonformsteine und Maschendraht nicht zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf höchstens betragen :
- seitliche und hintere Grenze 1,50 m - an der Straße 80 cm
- gewachsene Einfriedungen sind ohne Höhenbeschränkung zulässig
3. WERBEANLAGEN
Nur an der Stätte der Leistung, max. 0,5 m^2