B-PLAN NR. 8

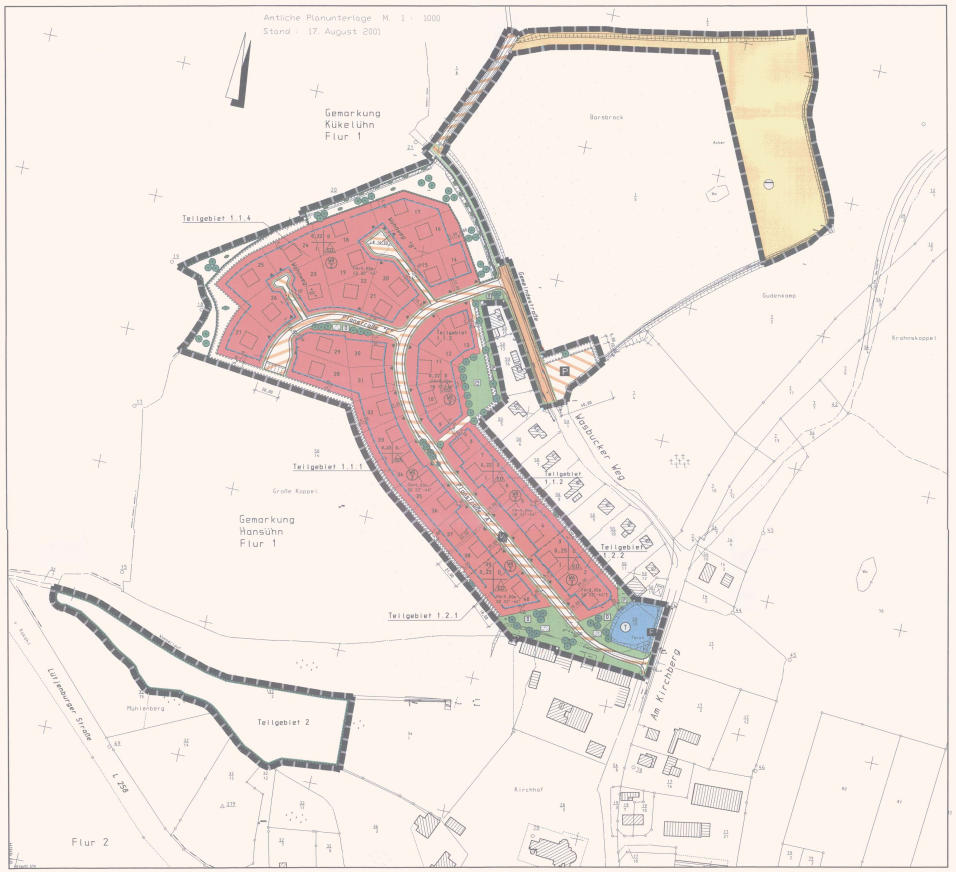
DER GEMEINDE WANGELS - KREIS OSTHOLSTEIN

GEBIETSBEZEICHNUNG :" GROSSE KOPPEL "

GEMARKUNG HANSÜHN NR. 64 FLUR 1

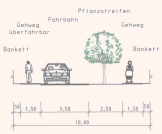
FLURSTÜCKE 50/14 TLW., 50/17, 50/18,
1/5 TLW., 34/1 TLW., 53/1 TLW.

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:1000

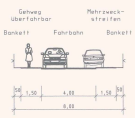


AUSBAUPROFILE DER PLANSTRASSEN M. 1 : 100

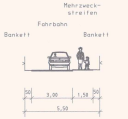
Planstraße "A 1"



Planstraße "A 2"



Planstraße "A 3"



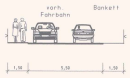
Planstraße "C"



Wohnweg "B" und "D"



Gemeindestraße



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. Art der baulichen Nutzung
Igem. § 9,Abs. 1(1) BauGB und § 3 BauNVO

1.1 Das Baugebiet wird in den Teilgebiet 1.1 gemäß §3, Abs.1,2 BauNVO als reines Wohngebiet (WR festgesetzt. Ausnahmen gem. § 3, Abs. 3 Nr.1 sind nicht zulässig.

1.2 Das Teilgebiet 1.2 wird gemäß BauNVO § 4, Abs. 1,2 als allgemeines Wohngebiet (WA festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4, Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens der Bebauung darf + 0,50m, gemessen an der zugehörigen Straßenabschnitt, der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

2.2 Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO, außer für die Kleintierhaltung, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften

4.1 Die Außenhülle der Wohngebäude sind in Verblendmauerwerk, in Holz und als gegliederte Fassaden zulässig. Putz zulässig sind hochgebrannte Baustoffe (z.B. Edelstein), weißliche Klinkerte, Fliesen o.ä.).

4.2 Nebengebäude müssen in Material und Gestaltung des Hauptgebäude entsprechen. Holz ist grundsätzlich zulässig.

4.3 Dachaufbauten dürfen 1/3 der Trauflänge des Daches nicht überschreiten.

4.4 Dachflächenfenster und Gauben mit einer maximalen Dachneigung, die der des Hauptdaches entspricht, sind zulässig.

4.5 In der Dachfläche liegende Solarenergien sind zulässig.

4.6 Als Grundstückseinfriedigungen sind nur lebende, freiwachsende oder gepflanzte Hecken aus geeigneten heimischen Gehölzen zulässig. Die Randhöhen ist eine bis zu 1 Meter hohen Maschendrahtzaun ist möglich, ebenso die Anlage von Natursteinmauerwerk(trockenmauer) mit Bepflanzung aus heimischen Gehölzen und Sträuchern.

4.7 Weichdächer sind gemäß vorliegender Brandbestimmung "weiter" nicht zulässig.

5. Anpflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

5.1 Die festgesetzten Einzelbäume auf öffentlichen Flächen sind als Eichen, Hainbuchen oder als Winterlinden (Tilia cordata) Hochstamm in Straßenbaumqualität zu pflanzen.
Der unbefestigte Wurzel- und Lebensraum der zu pflanzenden Bäume (Baumscheiben) in öffentlichen Straßenraum muß mindestens 8 m² groß sein und gegen Überfahren geschützt sein. Er darf gemäß DIN 18920 nicht verdichtet und in seiner Bodengenauigkeit nicht verändert werden.

5.2 Auf der Böschung des Baugebietes zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung, sowie in den Übergangsbereichen zur freien Landschaft sind 3 Meter breite Gehölzstreifen gemäß den Festsetzungen des Erschließungsplanes mit heimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen. Es sind Gehölze der Pflanzliste Klasse GSP1 zu verwenden. Bei Bedarf kann entsprechender Abstand aus dem Baugebiet für eine Verwaltung (max. 1m Hecht) in diesen Bereichen genutzt werden. Die Gehölzstreifen sind dauerhaft zu erhalten.
Bei Abgang der Gehölze ist Ersatz zu leisten.

5.3 In der Erschließungsstraße A des Bebauungsgebietes, an den Erschließungsstraßen B und C in Westen,sowie landwärts des Wegs zum Sonnenorts nahen öffentliche Grünflächen anzulegen und entsprechend der Vorgaben im GOP gepflegt werden.

5.4 Die nicht für technische Zwecke benötigten Flächen um die Tankstellenanlagen, sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die sonstigen Flächen sind entsprechend der Vorgaben im GOP zu pflegen.

6. Sonstige Festlegungen nach § 9 BauGB

6.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 to 5.2 BauGB
Die Ausgleichsfläche Teilgebiet 2 ist gemäß den Vorgaben des Erschließungsplanes zu gestalten, zu entwickeln und zu pflegen.
Die gesamte Maßnahmefläche wird zu einer extensiv genutzten Feuchtgrünlandfläche entwickelt. Zur Verwaldung von Gehölzsäumen ist die Fläche alle 2-5 Jahre zu mähen und das Schnittgut zu entfernen.
Eine Entwässerung der Fläche sowie der Einsatz von Dünger- und Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.

6.2 Von Bebauung freizuhaltender Flächen § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
In den von Bebauung freizuhaltenden Flächen parallel zu den Straße sind Garagen/Carports und sonstige Nebenanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Desweiteren sind die Flächen von Anlagegrenzungen jeglicher Art und von Gehölzbepflanzung freizuhalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen		Rechtsgrundlage
1. Art und Maß der baulichen Nutzung		
1.1.2	WR Reines Wohngebiet	§ 9 Abs.1, Nr.1 BauGB
1.1.3	WA Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs.1, Nr.1 BauGB § 9 Abs.1,2 BauNVO
1.5	nur max 2 Wohnungen je Haus zulässig	§ 9 Abs.1, Nr.6 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung		
2.5	GRZ 0,22/0,25 Grundflächenzahl als Höchstgrenze	§ 9 Abs.1, Nr.1 BauGB § 16 Abs.2, Nr.1 BauNVO
2.3	I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs.1, Nr.1 BauGB § 16 Abs.2, Nr.3 BauNVO
2.6	FH 9,00m Höhenregelung der Bebauung über Gehweg/Straße	§ 9 Abs.1, Nr.1 BauGB § 16 Abs.1,2 BauNVO
3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen		
3.1	O Offene Bauweise	§ 9 Abs.1, Nr.1 BauGB § 22 Abs.1,2 BauNVO
3.1.4	ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB § 22 Abs.2 BauNVO
3.1.5	E nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB § 22 Abs.2 BauNVO
3.5	Baugrenze	§ 23 Abs.1 BauNVO
6. Verkehrsflächen		
6.1	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs.1, Nr.11 BauGB
6.2	Straßenbegrenzungslinie	
6.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs.1, Nr.11 BauGB
6.4	P öffentliche Parkfläche	
6.5	V Verkehrsberuhigter Bereich	
7. Flächen für Entsorgungsanlagen		
7.1	Flächen für Abwasserbeseitigung	§ 9 Abs.1, Nr.1,2,14 und Abs.6 BauGB
7.2	Rückhalt	
8. Grünflächen		
8.1	Grünflächen	§ 9 Abs.1, Nr.15 BauGB
8.2	D Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage	
8.2	P Private Grünflächen	
8.3	Sportanlagen	
8.4	Begrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen angeordneten	§ 9 Abs.1, Nr.25a Abs. 6 BauGB
8.5	Bäume	
8.6	Sträucher	
8.7	Begrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs.1, Nr.25b Abs. 6 BauGB
8.8	Reich	
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft,den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		
10.	Wasserfläche	§ 9 Abs.1, Nr.16 und Abs.6 BauGB
10.1	Teich	
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
13.1	Begrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1a, 5,2 und Abs.6 BauGB
15. Sonstige Planzeichen		
15.5	Mit Sam-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
15.13	Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
15.14	Regelung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
37 - 47	vorgeschriebene Dachneigung	§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB
SD	Satteldach	
F	Löschwasserentnahmestelle	§ 9 Abs.1, Nr.5 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

- Bebauungsvorschlag
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- künftig fortfallende Grundstücksgrenzen
- im Ausstich genommene Grundstücksgrenze
- vorh. Flurstücksnummer
- vorh. bauliche Anlagen
- Zufahrten
- Höhenlinien

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.10.99. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Verkündungsblatt am 20.04.00 erfolgt.
(Wangels, Datum, Siegel) (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes Abs. 1 i.d.F. der Bekanntmachung vom 5.5.1981 beteiligt worden.
(Wangels, Datum, Siegel) (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1, BauGB ist am 04.11.02 durchgeführt worden.
(Wangels, Datum, Siegel) (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.06.01 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
(Wangels, Datum, Siegel) (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 27.11.01 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
(Wangels, Datum, Siegel) (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 28.11.02 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegezeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.12.02 in der Zeit vom 06.01.03 bis 07.02.03 (mindestens frühzeitige Bürgerbeteiligung durch Auslegung von der Zeit vom bis durch Aushang / ortsüblich bekanntgemacht worden.
(Wangels, Datum, Siegel) (Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Der katasteramtliche Bestand am 17. August 2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen Liegenschaftskarten Planung werden als richtig anerkannt.
24. Feb. 2003
(Oldenburg, Datum, Siegel) (Unterschrift) Regierungsvermessungsrat

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.02.02 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
(Wangels, Datum, Siegel) (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.11.02 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.11.02 gebilligt.
(Wangels, Datum, Siegel) (Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung sowie Bestätigung aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.02.03 Az: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
(Wangels,Datum,Siegel) (Unterschrift) Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.02.03 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.02.03 bestätigt.
(Wangels, Datum, Siegel) (Unterschrift) Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
(Wangels, Datum, Siegel) (Unterschrift) Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der über den Inhalt des Bebauungsplanes Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.03.03 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung seit dem (mit Begründung) zur Einsicht ausgelegt worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 1 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 04.04.03 in Kraft getreten.
(Wangels, Datum, Siegel) (Unterschrift) Der Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE WANGELS ÜBER DEN B-PLAN NR. 8

GEBIETSBEZEICHNUNG " GROSSE KOPPEL "

Aufgrund des § 10, Abs. 1, BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBL I, S.2141) der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der geltenden Fassung, der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein(LBO) in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVOBl Schl-H S.321) und der Planzeichenverordnung PlanZVO in der geltenden Fassung wird nach der Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.04.03, und mit Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8, Gebietsbezeichnug" Große Koppel ", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

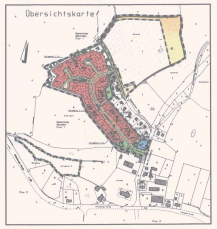
RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBL. I S. 2141)
2. Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBL. I S.132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBL. I S.466)
3. Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 01. Januar 2000
4. Planzeichenverordnung PlanZVO vom 18. Dezember 1990 (BGBL. I 1991 S.58)

SATZUNG DER GEMEINDE WANGELS ÜBER DEN B-PLAN NR. 8

GEBIETSBEZEICHNUNG: " GROSSE KOPPEL "

Übersichtskarte



Endgültige Planfassung