



GEMEINDE WESTERHOLZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 Achtern Krog

Teil A : Planzeichnung

Planzeichenerklärung

(gem. Planzeichenverordnung (PlanZV '90))

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet ((WA), Festsetzung gem. § 4 BauNVO '90 i. V. m. d. textl. Fests. Nr. 1, 2, 4 und 6 sowie den örtlichen Bauvorschriften).



Mischgebiet ((MI), Festsetzung gem. § 6 BauNVO '90 i. V. m. d. textl. Fests. Nr. 5 und 6).

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

GRZ

zulässige Grundflächenzahl ((GR, Höchstmaß), Fests. gem. § 19 (1) BauNVO)

Z = I

Zahl der Vollgeschosse (Fests. gem. § 20 BauNVO)

3. Baugrenzen, Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

o

offene Bauweise (Fests. gem. § 22 (2) BauNVO)

E

nur Einzelhäuser zulässig

1 WO

nur eine Wohnung zulässig

Baugrenze (Fests. gem. § 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen

9 (1) Nr.11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche als Fuß- und Radweg bzw. Notzufahrt (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V

Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Altablagerungen

§ 9 (1) Nr. 12, 13 BauGB

o-x-o

Versorgungsleitung W = Wasser, RW = Regenwasser), Verlegung aus dem Baugebiet bzw. Verlegung in die Erschließungsstraße geplant

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB

o

Anpflanzen von Straßenbäumen (Symbolischer Standort, Fests. gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB i. V. m. d. textl. Fests. Nr. 3)

o o o o

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Strauchgehölzhecke, Fests. gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) i. V. m. der textl. Fests. Nr. 5)

o o o o

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Knick, nachrichtl. Übernahme gem. § 9 (6) i. V. m. § 15 b LNatSchG)

Knickschutzstreifen (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. der textl. Fests. Nr. 6)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

Leitungsrecht (Regenwasserleitung) zugunsten der Gemeinde Westerholz

▲

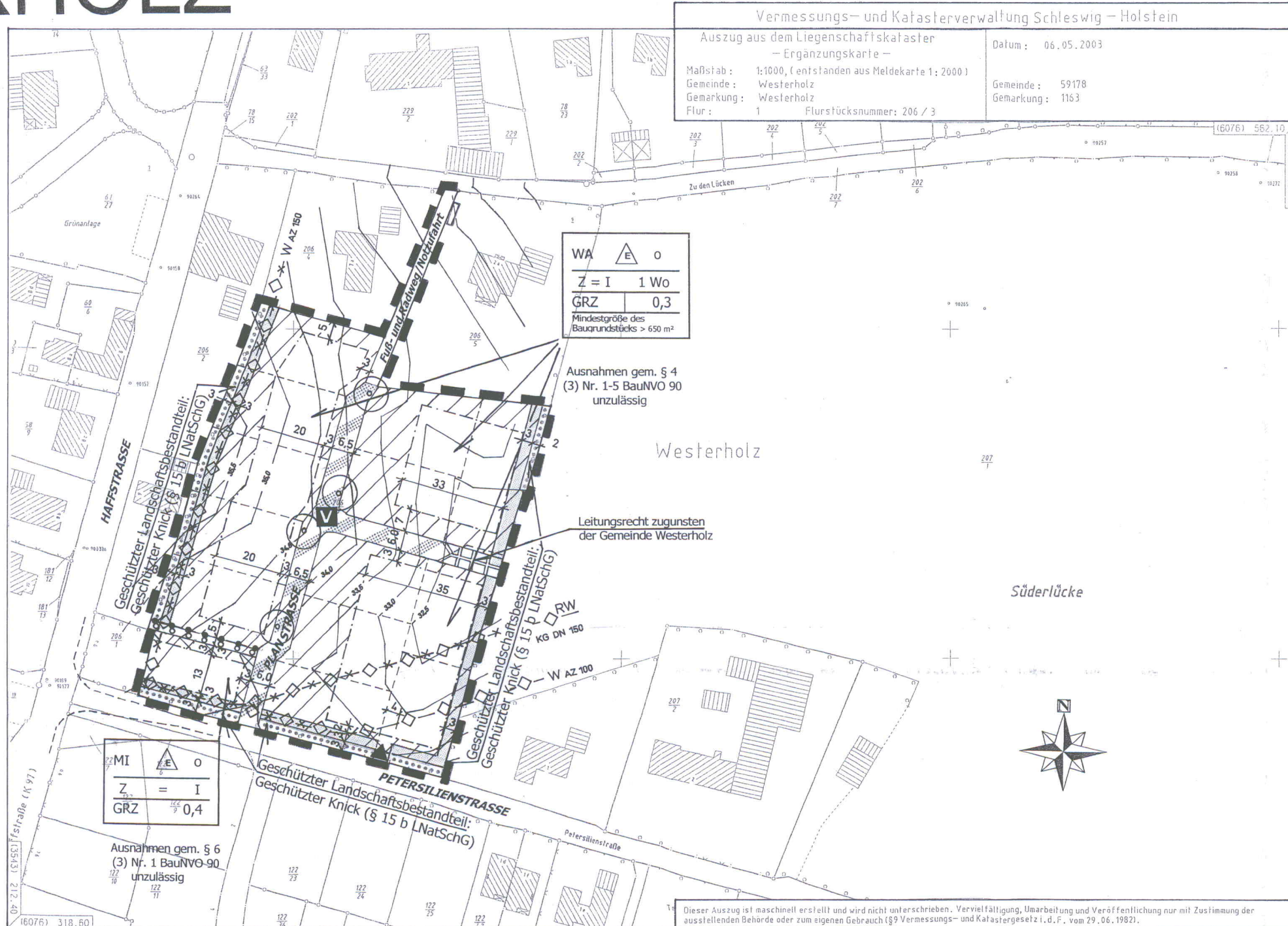
Ein- und Ausfahrt (zulässiger Knickdurchbruch, höchstens 4 m breit)

Darstellungen ohne Normencharakter

Grundstückstellungslinie (Vorschlag)

Bestehende Gebäude

Höhenlinien mit NN-Angaben (natürlicher Geländeverlauf)



Teil B: Textliche Festsetzungen

1.) Mindestgrundstücksgröße:

Die Größe der Baugrundstücke innerhalb des WA-Gebietes muss mindestens 650 m² betragen (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB).

2.) Höchstzahl von Wohnungen:

Innerhalb des WA-Gebietes wird festgesetzt, dass je Wohngebäude nur 1 Wohnung errichtet werden darf (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB).

3.) Neuanpflanzung von Straßenbäumen:

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 4 heimische Laubbäume zu pflanzen (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Die tatsächlichen können von dem im Plan eingetragenen Pflanzstandorten durch die Ausführungsplanung der Planstraße abweichen, sie sind daher nur von symbolischer Bedeutung.

4.) Baumanpflanzung von Bäumen innerhalb des WA-Gebietes:

Innerhalb des WA-Gebietes sind je Baugrundstück 2 heimische Laubbäume, wahlweise Obstbäume, in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie (Straßenfläche, Fuß- und Radweg), bzw. der äußeren Begrenzung der mit Leitungsrechten belegte Fläche zu pflanzen (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Der Abstand der Bäume untereinander muss wenigstens 10 m betragen.

5.) Heckenpflanzung (Ausgleichsmaßnahme für Knickdurchbrüche):

Innerhalb der im MI-Gebietes gelegenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Laubgehölzhecke aus heimischen Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

6.) Knickschutzstreifen:

Entlang der im Plan nachrichtlich übernommenen Knicks (Planzeichen: „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“) wird jeweils zur Eingriffsseite eine 3,0 m tiefe Schutzfläche festgesetzt (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB). Innerhalb dieser Schutzzone sind bauliche Nutzungen jeder Art und Versiegelungen jeder Art unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 92 LBO)

1.) Höhenlage der Baugrundstücke:

Die Höhenlage der Baugrundstücke folgt dem gewachsenem Boden. Daher ist die Erhöhung des Baugrundterrains um höchstens 15 cm über dem gewachsenem Boden zulässig.

2.) Mindestdachneigung /Dachgestaltung:

Die Dächer der Wohngebäude müssen mindestens eine Dachneigung von 28 ° aufweisen. Zulässige Eindeckungsmaterialien sind ausschließlich Dachsteine und Dachpfannen im Terrakottafarbenbereich (rot bis braun) und Anthrazitfarbtöne. Unzulässig sind engobierte (glasierte, hoch glänzende) Dachsteine und Pfannen.

3.) Sockelhöhe:

Innerhalb des WA-Gebietes darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude im Rohbau und im Mittel 15 cm über der Höhe des gewachsenen Bodens nicht überschreiten.

4.) Firsthöhe:

Für Wohngebäude darf die Firsthöhe höchstens 9 m über der Höhe des Erdgeschossfußbodens im Rohbau betragen.

5.) Einfriedigungen:

Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubgehölzhecken (Schnitthecken, z. B. Liguster) zulässig. Ferner sind auch Steinwälle mit Bepflanzung, deren gesamte Entwicklungshöhe 1,0 m nicht überschreiten darf, zulässig.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Sch.-H. S. 243) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.12.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Achtern Krog“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Westerholz vom 16.09.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch das Mitteilungsblatt für das Amt Langballig am 02.10.2003.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 20.10.2003 durchgeführt.
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.10.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung Westerholz hat am 16.09.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.10.2003 bis 20.11.2003 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 10.10.2003 durch das Mitteilungsblatt des Amtes Langballig ortsüblich bekannt gemacht.

Langballig, den 09.12.2003

- Der katastermäßige Bestand vom sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flensburg, den

- Die Gemeindevertretung Westerholz hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.12.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 09.12.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Langballig, den 09.12.2003

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Langballig, den 09.12.2003

- Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan 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 am 19.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 20.12.2003 in Kraft getreten.

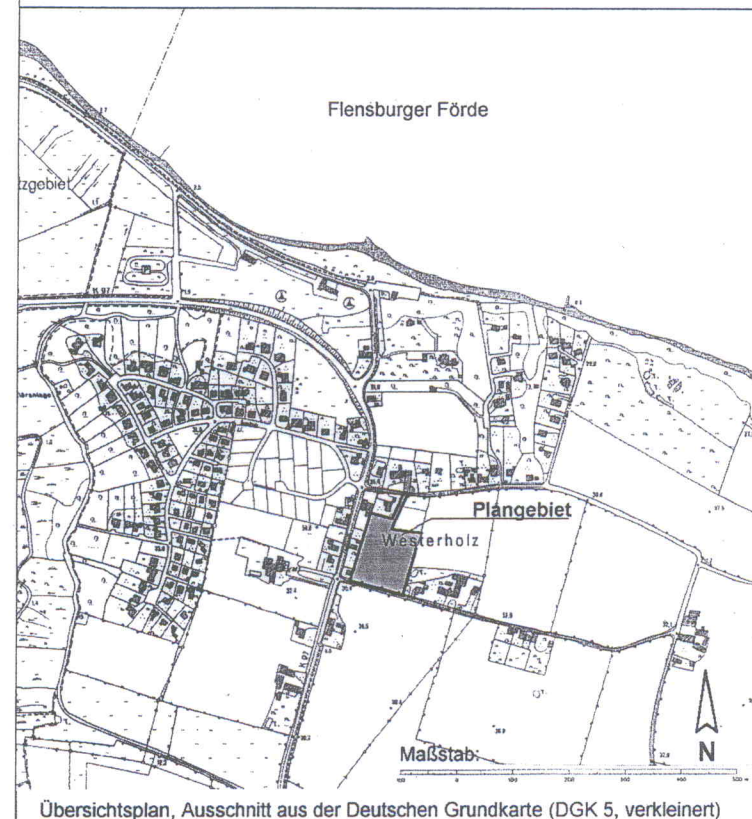
Langballig, den 23.12.2003

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

www.AS-Glaum.de
Architektur & Stadtplanung
Dipl.-Ing. Walter Glaum
27798 Hude (Oldb.), Dez. 2003

und

STADTBAU
GmbH
26127 Oldenburg
23974 Robertsdorf



Gemeinde Westerholz
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 6 Achtern Krog