

Satzung der Gemeinde Wees

über den

Bebauungsplan Nr. 17 "Marrensmoor"

**für das Gebiet "„östlich der Bebauung Moorstraße,
südlich der Schmiedestraße, gegenüber des
Wohngebietes Kolk"**

Text (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Ausschluss von Nutzungen

(§ 1 (6) BauNVO)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Firsthöhe

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO)

Die Firsthöhe darf nicht mehr als 9,5 m über dem natürlichen Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchste Punkt der in der Planzeichnung dargestellten Höhenlinien innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche.

2. Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohnhaus sind max. zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte nur eine Wohnung zulässig. Diese Einschränkungen gelten nicht in den Baugebiete WA2 und WA3.

3. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

3.1 Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sowie innerhalb der Fläche des Waldabstands sind die Errichtung von baulichen Anlagen, von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO, von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die Errichtung von Zäunen.

3.2 Der Bau von Garagen und Carports ist auf der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche und der nächstgelegenen Baugrenze nicht zulässig.

4. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)

4.1 Im Bereich der Straßenverkehrsfläche ist je 20,0 m Straßenlänge ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Die Streuobstwiese ist als öffentliche Grünfläche mit Obstbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Öffentliche Nutzungen, wie Grillen, Kinderspiel, freilaufende Hunde etc., die die Funktion der Fläche als Lebensraum für heimische Tiere und Pflanzen beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

4.3 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Streuobstwiese und des nördlichen Regenrückhaltebeckens sind heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der südlichen und östlichen Gebietsgrenze sowie zwischen der Streuobstwiese und der Fläche des Regenrückhaltebeckens ist ein landschaftstypischer Knick anzulegen und auf der Grundlage des Erlasses mit den Durchführungsbestimmungen des Landesumweltministeriums vom 13.06.2013 i.d. jeweils geltenden Fassung dauerhaft zu erhalten. Der Knickwall ist mit einer zweireihigen Bepflanzung aus heimischen Sträuchern und Bäumen aufzubauen. Die Breite des Knickfußes beträgt 3 m; die Höhe des Knickwalls beträgt 1,0 m; die Breite der Krone des Knickwalls beträgt 1,0 m. Bei Abgang einzelner Pflanzen ist ein gleichwertiger Ersatz in Form von heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen.

5. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB)

In den Baugebieten WA 2 und WA 3 müssen die Dächer der Hauptgebäude eine Mindestneigung von 20° aufweisen. Diese Mindestdachneigung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, -anbauten, Nebengebäude, Carports und Garagen.

6. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 (6) BauGB)

Die gem. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG geschützten Knicks sind auf der Grundlage des Erlasses mit den Durchführungsbestimmungen des Landesumweltministeriums vom 13.06.2013 i.d. jeweils geltenden Fassung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz in Form von heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen

Erläuterungen

Rechtsgrundlage



allgemeines Wohngebiet

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 4 BauNVO

2 Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: 2 je Wohnhaus

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

GRZ 0,3

Grundflächenzahl, hier max. 0,3

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 16 (2) BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 1

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 16 (2) BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 16 (5) BauNVO

o

offene Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
§ 22 (2) BauNVO



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
§ 22 (2) BauNVO



Baugrenze

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
§ 23 (3) BauNVO



Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB



Straßenverkehrsfläche

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen -Trafostation-

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB



Flächen für Entsorgungsanlagen -Regenrückhaltebecken-

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB



öffentliche Grünfläche -Spielplatz-

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



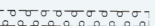
öffentliche Grünfläche -Streuobstwiese-

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Knick-

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB



Erhaltung von Bäumen

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 9 (7) BauGB

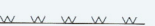
Nachrichtliche Übernahme

§ 9 (6) BauGB



vorhandene und zu erhaltende Knicks

§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG



Waldabstand

§ 24 LWaldG

Darstellungen ohne Normcharakter



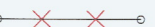
entfallende Knicks

(2)

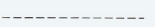
Nummer des Teilgebietes

(26)

Nummer des Baugrundstückes



fortfallende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze

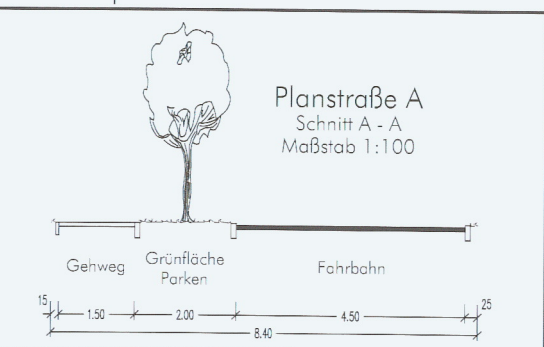


Höhenschichtlinie



geplante Regenrückhaltebecken

Straßenquerschnitt



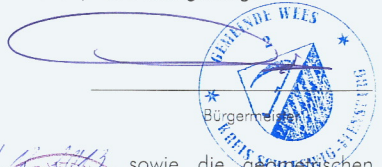
Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 01. APR. 2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 "Marrensmoor" für das Gebiet „östlich der Bebauung Moorstraße, südlich der Schmiedestraße, gegenüber des Wohngebietes Kolk“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.12.2012.
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Langballig am 01.02.2013 erfolgt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde am 20.06.2013 durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 30.05.2013 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 17.09.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 21.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.11.2013 bis 27.12.2013 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15.11.2013 durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Langballig ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Auf die Arten der vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde ebenfalls hingewiesen.
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01. APR. 2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 01. APR. 2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Wees, den 01. APR. 2014



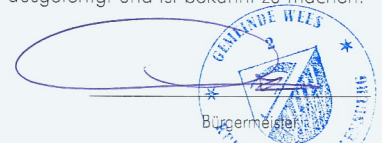
9. Der katastermäßige Bestand am 15. APR. 2014 sowie die geodätischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Reesberg, den 06.05.2014



10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wees, den 01. APR. 2014



11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 17 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 04. APR. 2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 05. APR. 2014 in Kraft getreten.

Wees, den 07. APR. 2014

