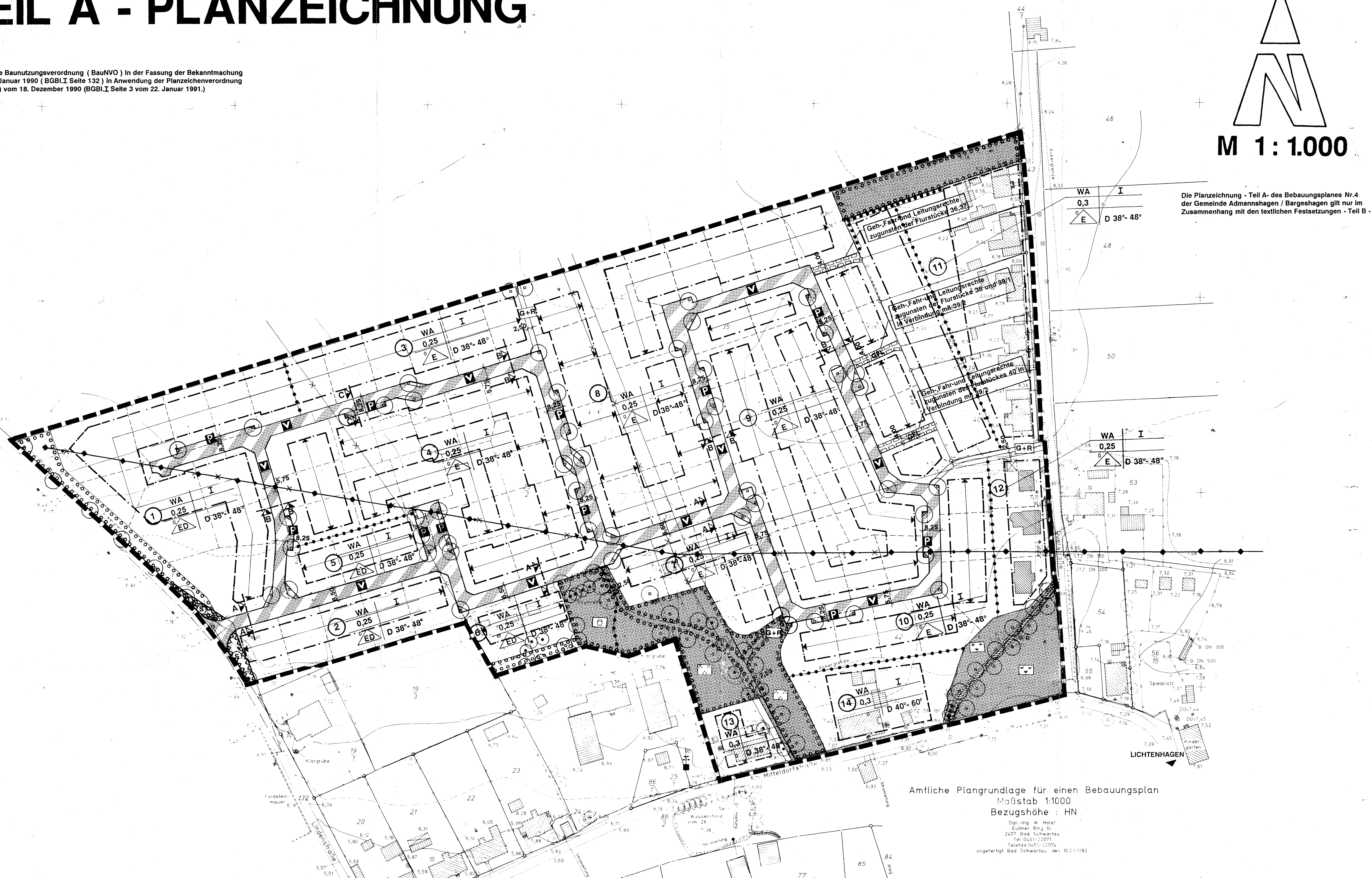
BEBAUUNGSPLAN NR.4 DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN - BARGESHAGEN

WOHNGEBIET ADMANNSHAGEN NORD

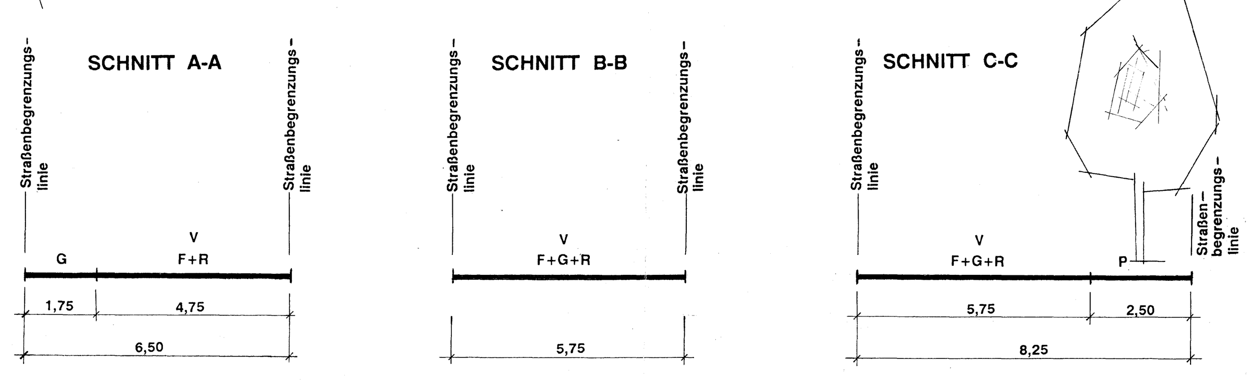
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I Seite 132) in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I Seite 3 vom 22. Januar 1991.)



Die Planzeichnung - Teil A- des Bebauungsplanes Nr.4 der Gemeinde Admannshagen / Bargeshagen gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen - Teil B -

STRASSENPROFILE M 1 : 100



V - Verkehrsberuhigter Bereich

F - Fahrbahn

G - Gehweg

R- Radverkehr

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
	2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO
0,3	GRZ Grundflächenzahl	
I	Z Zahl der Vollgeschosse	
	3. BAUWEISE, BAUGRENZEN	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
0	offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	4. VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 (1) 11 BauGB § 9 (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Öffentliche Parkfläche	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
G+R	Geh- und Radweg	
	5. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG	§ 9 (1) 10 BauGB § 9 (6) BauGB
S	von der Bebauung freizuhaltende Flächen (S = Sichtflächen)	
	6. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN	§ 9 (1) 13 BauGB § 9 (6) BauGB
	oberirdisch	
	7. GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) 15 BauGB § 9 (6) BauGB
	Öffentliche Grünflächen	
	Parkanlage	
	Spielplatz	
	Mähwiese	
	8. WASSERFLÄCHEN	§ 9 (1) 16 BauGB § 9 (6) BauGB
	Wasserflächen/Graben	
	9. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNG ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 (1) 25a BauGB § 9 (1) 25b BauGB § 9 (6) BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Anpflanzgebot für Bäume	
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	Erhaltung von Hecken	
	10. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 (1) 21 BauGB § 9 (6) BauGB
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	
	11. SONSTIGE PLANZEICHEN	
D	Dachneigung	
	Hauptfirstrichtung	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 (4) BauNVO § 16 (5) BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterungen
39/2	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	künftig entfallende Flurstücksgrenze
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
	Geh- und Radweg in öffentlicher Grünfläche
	vorhandene Gebäude
	künftig entfallende Darstellungen
	Sichtdreiecke
1	Nummer der Teilfläche
Art der baulichen Nutzung / Z / GRZ / Bauweise / D	Nutzungsschablone
5,75	Bemaßung in Metern
	Graben

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 4 DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN-BARGESHAGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Garagen sind in den WA-Gebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 (1, 2, 3) und 21a (3) BauNVO. Garagen und überdachte Stellplätze müssen mindestens einen Abstand von 3,00 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

3. HÖHENLAGE

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,60 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
Die Erdgeschoßfußbodenoberkante darf den Bezugspunkt jedoch auch nicht überschreiten.
Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den Abstand zwischen Erdgeschoßfußbodenoberkante und Bezugspunkt. Der Bezugspunkt befindet sich in der Mitte der Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

4. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN SICHTFLÄCHEN

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) dürfen Anpflanzungen und bauliche Anlagen sowie Einfriedungen eine Höhe von 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes nicht überschreiten. Einzelbäume, die über eine Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m verfügen, dürfen gepflanzt werden.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN gemäß § 9 BauGB und § 83 BauO

1. DÄCHER

Die Dächer sind in Form von Satteldächern, Krüppelwalmdächern oder Walmdächern auszubilden und mit roter oder anthrazitfarbener Hartdacheindeckung zu decken. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.
Liegende Dachfenster, Dachausschnitte und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 30 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
Giebel können mit einem Dachüberstand bis max. 30 cm ausgebildet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis max. 50 cm zulässig.

2. AUßENWÄNDE

Zur Gestaltung der Außenwände sind rotes bis rotbraunes, sandgelbes, braunfarbenes oder weißes Verblendmauerwerk sowie glatt verputzte Außenwandflächen mit heller Farbgebung zulässig.
Andere Baustoffe - z.B. Holz - dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30 % einer Fassade in Anspruch nehmen.
Nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente, einschl. Fliesen oder ähnliches)
- kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel
Auflockerungen der Fassade sind durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche zulässig.

3. FENSTER

Fenster sind als stehende Rechteckformate vorzusehen. Fenstergliederungen sind bei Glasflächen mit einer Größe von mehr als 1,50 m2 erforderlich. Einzelne liegende Fensterformate (z.B. Blumenfenster) sind ausnahmsweise erlaubt.

4. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen von Grundstücken zur inneren Erschließungsstraße hin (verkehrsberuhigter Bereich) sind in Form von Laubholzhecken und Holzzäunen mit Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 m bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche zulässig.
Außerdem sind Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie als offene Metallgitterzäune mit oder ohne Verbindung von Mauerwerk zulässig; dabei darf eine Höhe von 0,80 m bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche nicht überschritten werden.

5. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiche sind die Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

6. GARAGEN

Die Materialien für die Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind entsprechend der gewählten Außenwandgestaltung für die Wohngebäude zu verwenden. Die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung sind bei Garagen und Nebengebäuden nicht zwingend.

III. ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE gemäß § 9 (1) 25a, 25b BauGB

1. Die zur Erhaltung festgesetzten Baumbestände sind bei Abgang einzelner Bäume in standortgerechten Arten nachzupflanzen.
2. Die gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen.
3. Die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nach § 9 (1) 25b dauernd zu erhalten.
4. Die im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches dargestellte Mähwiese ist zu erhalten und zu pflegen. Entlang des wasserführenden Grabens sind Einzelbäume in heimischen standortgerechten Arten anzupflanzen.
5. Die anzupflanzenden Einzelbäume sind in den Arten Bergahorn, Weißbuche und Stieleiche zu pflanzen. Nach § 9 (1) 25b BauGb sind sie dauernd zu erhalten.
6. Innerhalb der Vorgärten ist eine Bepflanzung mit Busch- und Staudengruppen vorzunehmen. Für die Bepflanzung in den Vorgärten können auch Koniferen genutzt werden.

IV. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND WEGEN

Als Befestigungsarten für den verkehrsberuhigten Bereich, die öffentlichen Parkflächen, Geh- und Radwege sind kleinteilige Baustoffe - Naturpflasterstein, Betonpflaster oder Pflasterklinker - zu verwenden. Geh- und Radwege in öffentlichen Grünflächen können mit wassergebundenen Decken befestigt werden; sie können auch als Verbundpflaster oder Pflasterrasen ausgebildet werden.

2. WERBEANLAGEN

Im Bereich des WA-Gebietes sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,50 m x 0,90 m zulässig.
Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden.
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

HINWEIS:

Archäologische Funde

Archäologische Funde - das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, Fundamente, Keller, Brunnen u.a.- sind sofort der unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Landesamt für Bodendenkmalpflege zu melden.
Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen der Vertreter oben genannter Behörden zu sichern und vor Zerstörungen zu schützen. Verantwortlich sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, Grundeigentümer oder zufällige Zeugen.
Von dem Beginn der Erdarbeiten ist die Untere Denkmalschutzbehörde vorher durch schriftliche Bauanzeige zu unterrichten.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.Jan.1994 / 16.Mai 1994 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 18.12.1991 bis 17.01.1992 erfolgt.

Bargeshagen, den 29. Juli 1993 — Wiendieck, Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.03.1992 durchgeführt worden.

Bargeshagen, den 29. Juli 1993 — Wiendieck, Bürgermeister

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Bargeshagen, den 29. Juli 1993 — Wiendieck, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.01.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bargeshagen, den 29. Juli 1993 — Wiendieck, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 17.12.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bargeshagen, den 29. Juli 1993 — Wiendieck, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... **Dezember 1993 bis zum 22. Dezember 1993** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 2 Abs. 3 und 19 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang **vom 19. November 1993 bis zum 3. Januar 1994** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bargeshagen, den 24. Januar 1994 — Wiendieck, Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 15.07.1993 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau , den 15.07.1993

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange **am 17. Januar 1994** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bargeshagen, den 24. Januar 1994 — Wiendieck, Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde **am 17. Januar 1994** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung **vom 17. Januar 1994** gebilligt.

Bargeshagen, den 24. Januar 1994 — Wiendieck, Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 2.03.1994 Az. II 660b-512.113-01.01.01.(4) mit ~~Nebenbestimmungen und~~ Hinweisen erteilt.

Bargeshagen, den 16. Mai 1994 — Wiendieck, Bürgermeister

11. Die Berücksichtigung des Hinweises wurde ~~Die Nebenbestimmungen wurden~~ durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.05.1994 erfüllt, ~~die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az. ... bestätigt.~~

Bargeshagen, den 16. Mai 1994 — Wiendieck, Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Bargeshagen, den 16. Mai 1994 — Wiendieck, Bürgermeister

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 ~~am~~ vom 18.05.1994 ~~in~~ bis 3.06.1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 3.06.1994 in Kraft getreten.

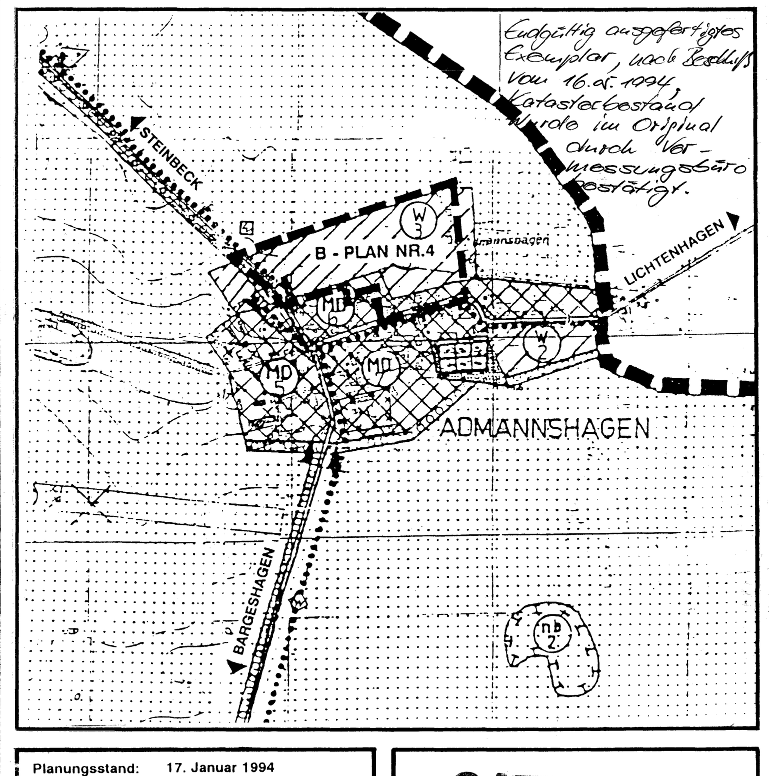
Bargeshagen, den 4.06.1994 — Wiendieck, Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE ADMANNSHAGEN - BARGESHAGEN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.4

WOHNGEBIET ADMANNSHAGEN NORD

GEBIET:
begrenzt: nördlich durch Ackerflächen
östlich durch Querstraße
südlich durch Mitteldorfstraße, durch Hofstelle der Parzelle 25/2
westlich durch Lindenstraße, durch Hofstelle der Parzelle 25/2



Planungsstand: 17. Januar 1994
16. Mai 1994

SATZUNG