

SATZUNG DER GEMEINDE HOHENASPE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 - "SCHÖNE AUSSICHT-SÜD"; TEILAUFBEBUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 11

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER GRUNDSTÜCKE "SCHÖNE AUSSICHT" 21, 23, 25 UND 27

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG	
Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	0,28 Maximale Grundflächenzahl
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	O Offene Bauweise A Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig B Baugrenze
Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	S Straßenbegrenzungslinie V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung W Verkehrsberuhigter Bereich W Wirtschaftsweg
Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB	G Öffentliche Grünflächen K Knickschutzstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB	U Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB
Sonstige Planzeichen	F Mit Fahrrechten zu belastende Flächen zu gunsten der Gemeinde Hohenaspe (Baustraße) § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 13 § 9 Abs. 7 BauGB
Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauNVO	K Knick § 25 Abs. 3 LNatSchG
Darstellungen ohne Normcharakter	1/2 Vorhandene Gebäude Flurstücksbezeichnung - - - Vorhandene Flurstücksgrenze - - - Geplante Grundstücksgrenzen z.B. 3 Geplante Grundstücksnummer 800 m ² mit Flächenangabe in Quadratmetern 1/2 Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.03.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 - "Schöne Aussicht"; Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Grundstücke "Schöne Aussicht-Süd" 21, 23, 25 und 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL B: TEXT

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO
1.1 **WA – allgemeines Wohngebiet** § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
– Wohngebäude
– die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
– Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO:
– Betriebe des Beherbergungsgewerbes
– sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
– Anlagen für Verwaltungen
– Gartenbaubetriebe
– Tankstellen
- Mindestgrundstücksgrößen** § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Das Mindestmaß für die Größe der einzelnen privaten Wohngrundstücke muss bei einer Einzelhausbebauung 550 m² und bei einer Doppelhausbebauung mind. 400 m² pro Doppelhaushälfte betragen.
- Zahl der Wohneinheiten** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Im Plangebiet ist pro vollendeten 400 m² Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit zulässig.
- Nebenanlagen** § 14 Abs. 1 BauNVO
Nebenanlagen sind grundsätzlich außerhalb der Baugrenzen zulässig. An allen Grundstückseiten, die zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes und den jeweiligen straßenseitigen Baugrenzen liegen, sind Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Terrassen und Balkone** § 23 Abs. 3 BauNVO
Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich zulässig. Balkone sind in dem Maße außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wie sie nach LBO in Abstandsflächen zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Für alle zulässigen Dachformen sind folgende max. bauliche Höhenentwicklungen einzuhalten:
max. zulässige Höhe Erdgeschoßfußboden: 0,60 m
max. zulässige Wandhöhe WH max.: 6,00 m
max. zulässige Gebäudehöhe GH max.: 10,00 m
Definition Wandhöhe:
Die Wandhöhe wird senkrecht zur Wand gemessen, von der Höhe der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei Putzdächern gilt die festgelegte maximale Wandhöhe für die Traufseite.
- Höhenbezugspunkt** § 18 Abs. 1 BauNVO
Höhenbezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhenlage der Oberkante des fertig gestellten Abschnitts der Erschließungsstraße bzw. des Wohnweges, bezogen auf die Länge des einzelnen an die Erschließungsstraße oder den Wohnweg grenzenden Baugrundstückes.
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche** § 19 Abs. 4 BauNVO
Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- Mit Fahrrechten zu belastende Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V.m. Abs. 2 Nr. 2 BauGB
Das Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Hohenaspe (Baustraße) entfällt spätestens mit dem Endausbau der Erschließungsstraße im Plangebiet.

Gründnerische Festsetzungen

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
4.1 **Knickschutzstreifen**
Der festgesetzte seitliche Schutzstreifen ist in 3 m Breite als Wiesenfläche anzulegen und extensiv durch 2-malige Mahd zu pflegen. Vor Baubeginn ist der Knick samt Schutzstreifen zu den Grundstücken hin durch einen Zaun zu wirksam und dauerhaft zu schützen.
5. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
5.1 **Anpflanzen von Bäumen innerhalb von Straßenverkehrsflächen**
Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mind. 5 Straßenbäume als Hochstamm, 3 x v. m. Db., mit 14-16 cm Stammumfang zur stadträumlichen Gliederung des Straßenraums zu pflanzen. Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von mind. 8 qm vorzusehen.
5.2 **Anpflanzen von Bäumen auf den Privatgrundstücken**
Je vollendeten 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbäumchen oder Obstbaum (Hochstamm oder Hochstamm, 3 x v. m., 12-14 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eingegangene Pflanzen sind zu ersetzen. Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen mit Nadelgehölzen darf nicht mehr als 30% des Gesamtanteils an Gehölzen auf dem Grundstück betragen.
5.3 **Pflanzenarten**
Bei den unter 5.1 und 5.2 genannten Bäumen und Sträuchern sind Pflanzen aus der Pflanzliste der Begründung zum Bebauungsplan zu verwenden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO

- Gestaltung von Doppelhäusern**
Bei zwei aneinander gebauten Doppelhaushälften sind die bauliche Höhenentwicklung, die Dachneigung, Dachmaterialien und Dachfarbe sowie das Fassadenmaterial einheitlich auszuführen. Auf die abschließend hergestellte Dachfläche zusätzlich montierte Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren sind von dieser Regelung ausgenommen.
- Dachgestalt**
7.1 **Dachformen**
Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer und versetzte Putzdächer.
7.2 **Dachneigungen**
Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sind mit einer Dachneigung von 30° bis 48°; sonstige Dachformen mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zulässig. Nur für Friesengiebel (Zwerchgiebel) ist eine Dachneigung bis 60° zulässig.
Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind entweder als Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 8° zulässig oder sind in gleicher Dachform und -neigung des Hauptgebäudes auszuführen.
7.3 **Dachdeckungsmaterialien**
Zulässig sind Dachziegel und Dachsteine in roten, braunen und anthrazit / schwarzen Farbtönen. Für Dachneigungen bis 25° sind außerdem begrünte Dächer, hellgraue Metall- oder Kupferdeckungen zulässig. Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren sind allgemein zulässig.
7.4 **Dachaufbauten**
Untergeordnete Dachaufbauten sind Aufbauten, die die Dachflächen überragen. Sie können abweichend von den Festsetzungen zur Dachform ausgeführt werden, soweit sie:
– in ihrem oberen Dachabschluss nicht höher als 1,0 m an die lotrechte Firsthöhe des Hauptdachs herangeführt werden, und
– in der Summe ihrer Gesamtbreiten höchstens bis zu 60 % der jeweiligen Traufseite ausgebildet werden, und
– höchstens bis zu 1,50 m an den seitlichen Dachabschluss (Ortgang) des Hauptdachs herangeführt werden.
- Außenwände an Hauptgebäuden**
Außenwände an Hauptgebäuden sind als ungeputzte Mauerwerksfassade herzustellen. Teilflächen können aus anderen Materialien ausgeführt werden. Der Anteil der Mauerwerksflächen in der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen muss mindestens 50 % betragen. Fensteröffnungen werden als Teil der Wandfläche übermessen. Abweichend hiervon sind Außenwandflächen aus Holz oder Holzbaustoffen zulässig. Fassaden in Rundbohlenbauweise sowie Verglasungen aus verspiegelten oder farblich wirkenden Gläsern sind nicht zulässig.
- Einfriedigungen**
Zäune sind an den Straßen- zugewandten Grundstücksgrenzen nur als integrativer Bestandteil von Hecken zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

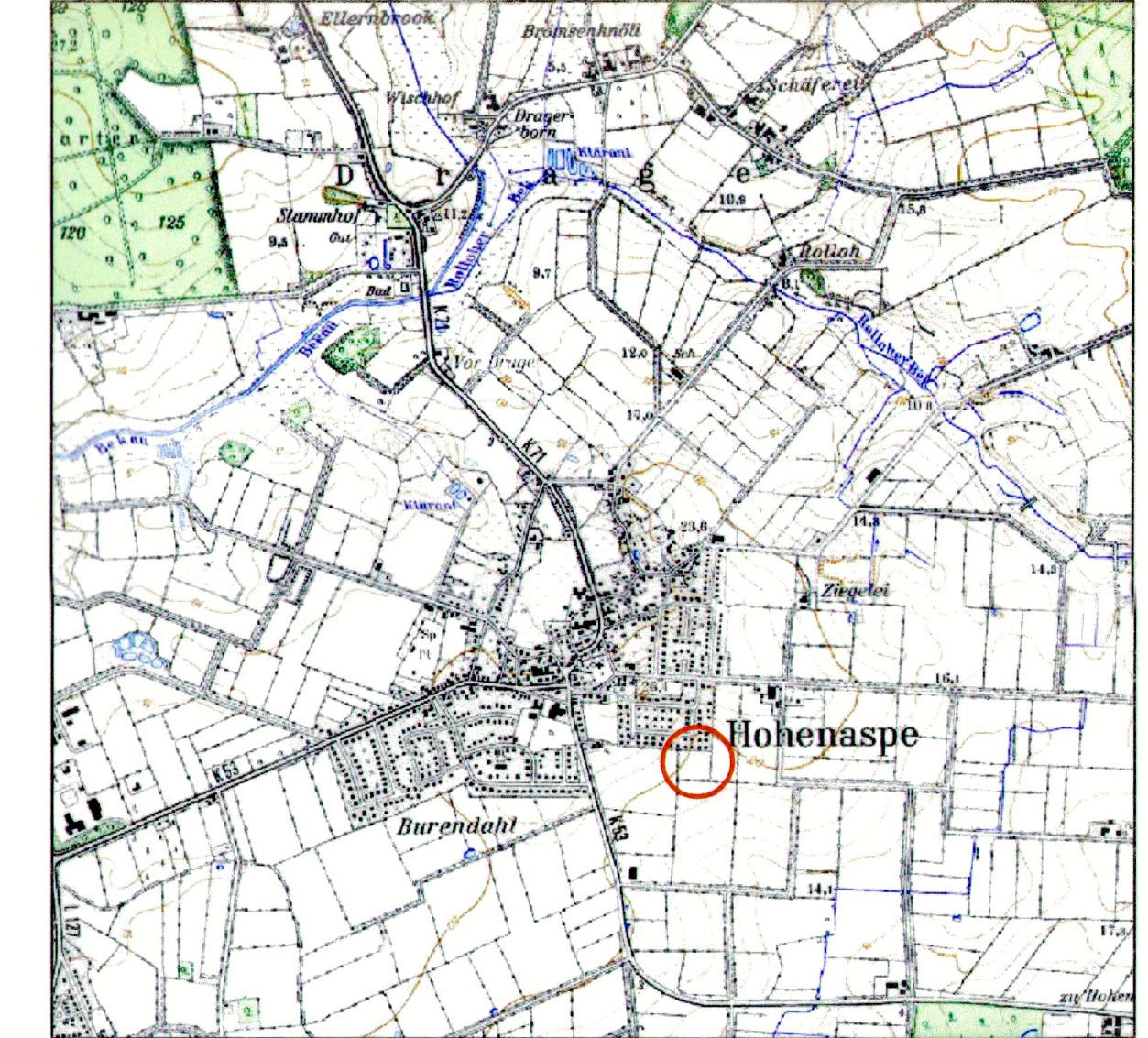
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.03.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Norddeutschen Rundschau am 21.10.2009 erfolgt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 03.11.2009 durchgeführt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.10.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat am 10.12.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.12.2009 bis 29.01.2010 während folgender Zeiten: Montag und Freitag von 8:00 – 12:00 Uhr, Dienstag von 8:00 – 12:00 Uhr und 13:00–18:00 Uhr, Donnerstag von 8:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 17.12.2009 in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.12.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Hohenaspe, den **07. April 2010**
Der Bürgermeister
- Ilzho, den **08.04.2010**
Martini, best. Verwalter
- Hohenaspe, den **16. April 2010**
Der Bürgermeister
- Hohenaspe, den **16. April 2010**
Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am **19.04.10** 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 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **20.04.10** in Kraft getreten.

Hohenaspe, den **20. April 2010**



ÜBERSICHTSKARTE



SATZUNG DER GEMEINDE HOHENASPE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 - "SCHÖNE AUSSICHT-SÜD"; TEILAUFBEBUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 11 FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER GRUNDSTÜCKE "SCHÖNE AUSSICHT" 21, 23, 25 UND 27

BEARBEITUNGSPHASE: SATZUNG	PROJEKT-NR.: 011850	PROJEKTBEARBEITER: MILLER-VOSS / STEPANY
MAßSTAB: 1:1000	GEZEICHNET: CLAUSEN	DATUM: 16.03.2010

AC PLANERGRUPPE
JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY
Burg 7A | 25524 Ilzho | Fon 04821 682 80 | Fax 04821 682 81 | post@ac-planergruppe.de | www.ac-planergruppe.de