

SATZUNG DER GEMEINDE WILLENSCHAREN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „AUKRUGSTRASSE“



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
[Dashed line]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Nr. 1	§ 9 Abs. 7 BauGB
[Red box]	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
[Green box]	Allgemeine Wohngebiete (s. Teil B - Text)	§ 4 BauNVO
[Yellow box]	Mischgebiete (s. Teil B - Text)	§ 5 BauNVO
[Green box with 'GR max. 200 m²']	Höchstzulässige Grundflächen (GR) mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
[Green box with 'FH max. 18,5 m (über NN)']	Höchstzulässige Flursthöhe (bezogen auf Normal Null)	§ 18 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
[Green box with 'F mind. 400 m²']	Mindestflurstückgröße von Wohnbaugrundstücken	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
[Numbered box]	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
[Red box]	Bauweise / Bauformen / Bauweisen	§ 16 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
[Red box]	Öffentliche Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
[Red box]	Baulinie	§ 23 BauNVO
[Blue line]	Baugrenze (s. Teil B - Text)	§ 23 BauNVO
[Blue line]	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 16 Abs. 2 BauNVO
[Blue line]	Dachanlage aus Mähdach und Hochdach	§ 6 Abs. 4 BauGB, V. m. § 32 LDO
[Blue line]	Ver- und Entsorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
[Yellow box]	Flächen für die Schutzzonebebauung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
[Yellow box]	Klein- bzw. Kompaktanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
[Green box]	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 19, § 28 BauGB
[Green box]	Zweckanweisung	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
[Green box]	Grünflächen, privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
[Green box]	Wälder / Wälder (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
[Green box]	Naturbetrobte Grünflächen (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
[Green box]	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
[Green box]	Obstbaumreife (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
[Green box]	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
[Green box]	Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
[Green box]	Sonstige Planzeichen	
[Green box]	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsnetzen zu bebauende Flächen zugunsten der Anlieger, der Besucher der Gaststätte und der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
[Green box]	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
[Green box]	Stellplätze zugunsten des gastronomischen Betriebs im Teilgebiet MI 1a	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
[Green box]	Besucher-Stellplätze zugunsten des Teilgebets WA 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
[Green box]	Aufstellplätze zugunsten Teilgebiet WA 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
[Green box]	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
[Green box]	Vorhandene bauliche Anlagen	
[Green box]	Flurstücksbebauung	
[Green box]	Flurstücksgröße	
[Green box]	In Aussicht genommener Zuschnitt der Baugrunderträge	
[Green box]	Fahrbahn / Gehweg	
[Green box]	Höhenpunkt	
[Green box]	Böschung	
[Green box]	Schotterdach	
[Green box]	von der LUK empfohlener 100 m Abstandsbereich zum landwirtschaftlichen Vorbestandsbereich (Rindwäntel)	
[Green box]	Firsthöhe = 17,40	
[Green box]	Bezeichnung in m	
[Green box]	Bezeichnung der Teilgebiete	
[Green box]	Bezeichnung der in Aussicht genommenen Grundstücke	

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.04.2003. Die erste Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist vom 20.04.2003 in den Bekanntmachungsstellen vom 29.11.2004 bis zum 14.12.2004 erfolgt.
- Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen worden, da am 08.09.2003 hierzu eine Einwohnerversammlung stattgefunden hat.
- Die von der Planung berichteten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.12.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 22.11.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auflegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.12.2004 bis zum 14.01.2005 während insgesamt Dienststunden Montag bis Mittwoch und Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr, Montag von 14.00 bis 16.00 Uhr und Dienstag von 10.00 bis 12.00 Uhr der Amtverwaltung Willemscharen-Land nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsicht ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anträge gegen die Auslegungsgrenzen von allen Interessierten schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, durch Auszug in den Bekanntmachungsstellen vom 29.11.2004 bis zum 14.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden soll.
- Der katastrale Bestand am 30.01.2005, die Geländehöhe sowie die bestehende Bebauung sind im Bebauungsplan dargestellt. Die Flurstücksgrenzen sind im Bebauungsplan dargestellt. Die Flurstücksgrenzen sind im Bebauungsplan dargestellt.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgezeichneten Änderungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 21.03.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.03.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.03.2005 beifolgt.
- Der Landrat des Kreises Steinfurg mit Beschluss vom 11.07.2005 (Az.: 614/02-03, VI.16-306) dieses Beschlusses, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit dem Hinweis genehmigt.
- Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung vom 05.12.2005 beachtend Hinweise der Gemeindevertretung des Landrates des Kreises Steinfurg vom 11.07.2005 beachtet und beschlossen.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt und ist bekanntzugeben. Willemscharen, den 08.12.05.
- Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wird der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, eine durch Auszug in den Bekanntmachungsstellen vom 27.12.2005 bis zum 01.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Durchführung der Verhandlung von Verfassern und Formverfassern und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fristigkeit und Erschöpfung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden, auf falls hingewiesen. Die Sitzung ist mit dem Hinweis am 01.01.2006 in Kraft getreten. Willemscharen, den 06.01.06.
- Bürgermeister
- Bürgermeister
- Bürgermeister

Die auf Grund der Genehmigung des Landrates des Kreises Steinfurg vom 11.07.2005 (Az.: 614/02-03, VI.16-306) zur Beachtung der Hinweise vorgezeichneten Änderungen werden mit bekanntgegeben.
Willemscharen, den 08.12.05

- ### TEIL B : TEXT
- #### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Nutzungsbestimmungen (§ 9 Abs. 5 BauNVO)
 - In den festgesetzten Maßgebieten (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 5, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsbetriebe - unzulässig.
 - In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2, 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Spielwirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.
 - In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Vorwahlen, Gärtnerbetriebe und Tankstellen - unzulässig.
 - Zulässige Grundflächen von Bestands- und Anlagen mit deren zuzurechnenden Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
 - Die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beträgt in dem Teilgebiet WA 1 maximal 100 m² pro Baugrundstück.
 - Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnungsmäßig festgesetzte Fläche für Stellplätze wird dem gebietsspezifischen Betrieb, Teilgebiet MI 1a, zugeordnet.
 - Die Flächenanteile der mit Geh-, Fahr- und Leitungsnetzen belasteten Flächen (glt) sind den unter Ziffer 2.1 festgesetzten Umrandungen nicht anzurechnen.
 - Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
 - Das in dem allgemeinen Wohngebiet (WA 1) festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR max.) darf ausschließlich für Terrassen einschließlich Mauerwerk als bauliche Anlagen ausnahmsweise pro Baugrundstück bis maximal um 30 m überschritten werden.
 - Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
 - In dem allgemeinen Wohngebiet mit einer festgesetzten Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohnbaugrundstück zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 19 Abs. 1 BauNVO)
 - In allen Teilgebieten (MI 1a und WA 1) darf die Firsthöhe, und dies gilt auch für untergeordnete Gebäude, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, von maximal 20 m bezogen auf die gewöhnliche Geländeoberfläche, nicht überschritten werden. Das höhere Geländeoberflächenbestandsniveau des mittleren Zustands vom 01.01.2000 und als Grundlage für den Bebauungsplan gilt nach § 2 Abs. 6 LDO als festgelegt.
 - Geländeausgleichungen oder Abgrabungen einschließlich der Ab- und Anbringungen sind außerhalb der durch bauliche Anlagen bebauten Grundstücksbereiche innerhalb der Baufelder (WA 1 MI 1a + 1b) und außerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsnetzen belasteten Flächen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
 - Überbaubare Grundflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
 - Die zu den mit Geh-, Fahr- und Leitungsnetzen belasteten Flächen liegenden Baugruben dürfen ausnahmsweise für untergeordnete Baulen, wie Windfang, Bänke, usw. in einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 5,0 m überschritten werden.
 - Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünentwicklung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird die innerhalb des Plangebietes festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Flächengröße von insgesamt 1.000 m² als Ausgleichsfläche dem Maßgebiet MI 1a, dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 einschließlich dem Flächenanteil an der privaten Wohnerschließung für die verursachten Öffnungen in Natur und Landschaft zu 100% zugeordnet.
 - Ergänzend zu der planzeichnungsmäßig festgesetzten Zweckbestimmung (TA) wird folgende Entwicklungseingriffnahme festgesetzt:
 - Entwicklung und Stabilisierung als ein einstufiger Standort mit einer einstufigen Mann-Im-Jahr-als-Pflanzensatzung
 - Auf der Ausgleichsfläche ist pro angelegte 100 m² ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Auf der Fläche sind typische Veränderungen, wie die zu Gartendimensionierungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen führen können.
 - Die Ausgleichsfläche ist gegenüber der privaten Grundfläche, welche 'Wiese' enthält, zusätzlich, wobei eine Zufahrt für Unterhaltungsmaßnahmen zulässig ist, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Die private Grundfläche mit der Zweckbestimmung 'Aussichtsbereich' kann für Bodenbedeckungsmaßnahmen am angrenzenden Verkehrsrandstreifen in einer 5,0 m breiten Umrandung geschützt genutzt werden.
 - Auf der privaten Grundfläche mit der Zweckbestimmung 'Wiese / Wälder' ist die Erhaltung eines Stalls für Pferde in einer Flächengröße bis 20 m² zulässig.
 - Oberflächenbebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
 - Das innerhalb der für eine Bebauung vorgesehenen Teilgebiete erlaubte verbleibende Gebäudemassiv einschließlich des Dachflächenwassers ist auf der privaten Grundstücksflächen zur Vermeidung zu begrenzen.
 - Das anfallende Oberflächenwasser der privaten Wohnerschließung (glt) ist mit der mit Geh-, Fahr- und Leitungsnetzen belasteten Flächen zur Vermeidung der Ausbreitung geschützt zu werden.
- #### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LDO)
- Außenfassade
 - Außenfassade der Hauptgebäude ist in allen Teilgebieten als Blockbauhaus als Randschmuck unzulässig.
 - Dächer
 - In allen Teilgebieten sind Flach- und Tonnendächer für die Hauptgebäude unzulässig.
 - Die Dachneigung ist in dem allgemeinen Wohngebiet nur in brauner, roter, schwarzer, weißer und grauer Farbe zulässig.
 - Häuser mit Grundriss sind in allen Teilgebieten zulässig. Bei der Errichtung eines Grundrisses sind ausnahmsweise auch Dachneigungen von 20° bis 30° für das mit verbundenen Gebäude oder Gebäudeteil zulässig.
 - Grundstücksabstände
 - Im Teilgebiet WA 1 ist ein Baugrubenfundament nur eine Grundstücksbreite bis max. 4,0 m Breite bezogen auf die Begrenzung des Geh-, Fahr- und Leitungsnetzes zulässig.
 - Stellplätze mit Schotterdach und Garagen
 - In dem allgemeinen Wohngebiet und Beständen mit Schotterdach (Carports) und Garagen nur mit Flachdächern und mit fachgeneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 20° zulässig.

SATZUNG DER GEMEINDE WILLENSCHAREN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „AUKRUGSTRASSE“

FÜR DAS GEBIET: ZWISCHEN DER RANDBEBAUUNG „AUKRUGSTRASSE“ IM OSTEN DER STRASSE AM WALLBERG 1, 122 UND DER RANDBEBAUUNG AM WALLBERG HAUS NR. 22 IM SÜDEN DER GEMEINDEGRENZE IM NORDEN UND DER FREIEN LANDSCHAFT IM WESTEN

