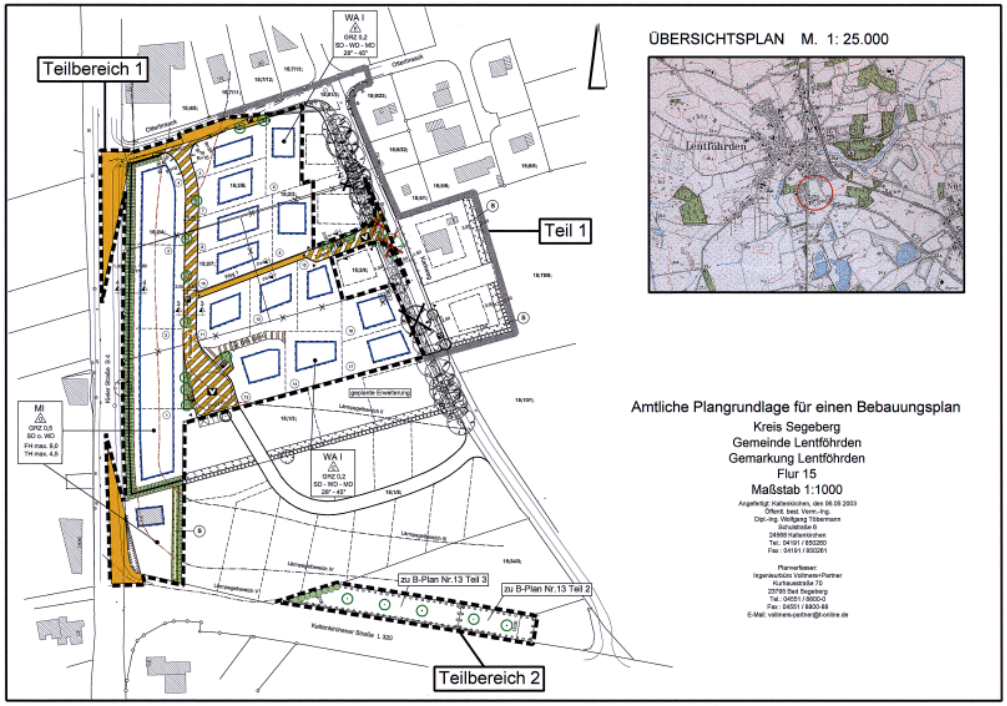
PLANZEICHNUNG TEIL A

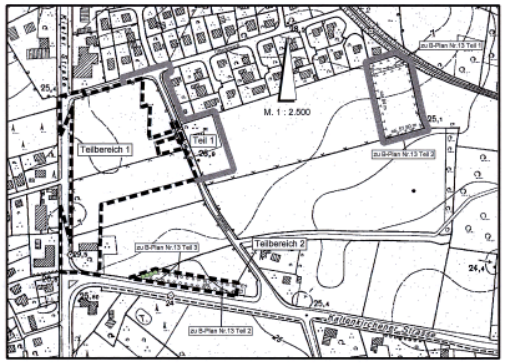


ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 25.000

Amtliche Plangrundlage für einen Bebauungsplan
Kreis Segeberg
Gemeinde Lentfährden
Gemarkung Lentfährden
Flur 15
Maßstab 1:1000

Angefertigt: Kaltenkirchen, den 06.06.2003
Öffentl. best. Verm.-Ing.
Dipl.-Ing. Wolfgang Tiltsermann
Schulstraße 6
24568 Kaltenkirchen
Tel.: 04191 / 850280
Fax: 04191 / 850281

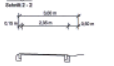
Planverfasser:
Ingenieurbüro Vollmers+Partner
Kurhausstraße 70
23795 Bad Segeberg
Tel.: 04551 / 8800-0
Fax: 04551 / 8800-48
E-Mail: vollmers-partner@t-online.de



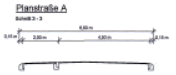
REGELPROFILE M. 1 : 100

Zufahrt
Schnitt 1 - 1

Weg 1
Schnitt 2 - 2



Planstraße A
Schnitt 3 - 3



Lärmschutzwall mit Wand
Schnitt 4 - 4

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die Bearbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 13, Teil 2	§ 9 Abs.7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 13, Teil 1	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA	allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1.1 BauGB, § 4 BauNVO
MI	Mischgebiete	§ 9 Abs. 1.1 BauGB, § 6 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1.1 BauGB, § 16 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	
TH	Traufhöhe	
FH	Firsthöhe	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1.2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
SD - WD - MD 28° - 45°	Satt-, Walm-, oder Mansardd.	§ 92 Abs. 4 LBO
	Dachneigung	
	VERKEHRSFLÄCHEN	
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1.11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenbegleitgrün	
	öffentliche Parkfläche	
▼	festgesetzte Zufahrt	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
•	Sperrpfosten	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE ABLAGERUNGEN	
	Bickerfläche, Oberflächenwasser	§ 9 Abs. 1.14 BauGB
	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	
	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1.20 BauGB
S	Schutzflächen	
	verh. Baum	§ 9 Abs. 1.25b BauGB
	verh. Baum entfällt	
	verh. Knick	
	verh. Knick entfällt	
	Anpflanzen von Hecken und Knicks	
	gepf. Baum	§ 9 Abs. 1.25a BauGB und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	II. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN	
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.	§ 9 Abs. 1.10 BauGB und Abs. 6 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1.21 BauGB und Abs. 6 BauGB
	DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	in Aussicht genommene Zuschnitte von Grundstücken	
	vorh. Grundstücksgrenze	
	bei Durchführung der Planung entfallende Grundstücksgrenze	
	vorh. Gebäude	
	entfallende Gebäude	
16,04/1	Angabe der Flur mit Flurstücksnummern	
	Sichtdreieck	
N	fortlaufende Numerierung der Grundstücke	
	Lärmschutzwall mit Wand	
	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche	

TEXT TEIL B

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten allgemeinen Wohngebiete werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3.1 bis 3.5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 (1) 3 BauGB

In allgemeinen Wohngebieten ist ausschließlich zulässiger Einzelhausbebauung wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 600 qm festgesetzt.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 (1) 6 BauGB

Pro Wohngebäude werden max. 2 Wohnungen zugelassen, die 2. Wohnung darf höchstens 75 % der Wohnfläche der 1. Wohnung betragen.

4. Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB, § 55 LBO

Bei der Errichtung von 2 Wohnungen je Grundstück sind die Stellplätze oder Garagen nebeneinanderliegend anzuordnen, so dass eine eine Nutzung jederzeit möglich ist. Die maximale Zufahrtsbreite für Doppelstellplätzen wird auf 4,50 m festgesetzt.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksteile § 9 (1) 10 BauGB

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche ist jegliche Bebauung, die Errichtung von Einfriedigungen und das Anpflanzen von Hecken und Strauchwerk von mehr als 70 cm unzulässig. Bewuchs ist ständig auf diese Höhe zurückzuschneiden.

6. Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i. v. m. § 92 (4) LBO

6.1 Geneigte Dächer des allgemeinen Wohngebietes sind mit Pfannen oder Dachsteinen einzudecken. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können untergeordnete Anbauten, wie z. B. Wintergärten, vollverglast ausgeführt werden und eine abweichende Dachneigung von bis zu 15° haben.

6.2 Auf Nebengebäuden (z. B. Garagen, Carports) sind Dachbegrünungen zulässig.

6.3 Festlegung der Sockelhöhen für Gebäude:
Bezugspunkte sind für die Sockelhöhen die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoßbereich der Gebäude und mit +0,0 m die Oberkante des Bordsteines bzw. in der Grundstücksmitte des Gebäudes:
a) Die Sockelhöhe wird auf +0,30 bis +0,60 m festgesetzt.
b) Die max. Gebäudehöhe wird auf 9,00 m begrenzt.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

7.1 Die gem. Pflanzgebot zu setzende Bäume müssen mind. 16-18 cm Stammumfang haben. Es dürfen nur heimische Baumarten z. B. Linde, Ahorn, Eberesche verwendet werden. Der unversiegelte Wurzelraum der Neupflanzung muß mind. 12 m² betragen.

7.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als eiwendige Anpflanzung 2- bzw. 3-reihig mit Heimbuchen oder Rotbuchen anzupflanzen.

7.3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und deren Zufahrten sowie Gehflächen auf den privaten Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

7.4 Die Schutzflächen (S) entlang der Hecken und des Knicks sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

7.5 Für den Teilbereich 2 (Ausgleichsfläche) ist eine dauerhafte Sicherung zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und Ausgleichsfläche durch eine einfache Einzäunung aus Spaltpfählen und Spannstahl (2-3 Reihen) zu gewährleisten.

7.6 Der Lärmschutzwall ist mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, die Lärmschutzwand ist mit Rankpflanzen einzugrünen.

8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 (1) 14 BauGB

8.1 Gering verschmutztes Niederschlagswasser (Dach- und Terrassenflächen) ist nach Maßgabe der ATV A 138 auf dem Grundstück zu versickern, wobei Dachflächen nicht aus freiliegendem Metall bestehen dürfen.

8.2 Niederschlagswasser des Weges 1 ist nach Maßgabe der ATV A 138 seitlich zu versickern.

9. Lärmschutz § 9 (1) 24 BauGB

Gemäß § 9 (1) 24 BauGB werden für die Gebäude innerhalb der festgesetzten Flächen Maßnahmen der Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräusch-Immissionen festgesetzt.
Für die dem Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" entsprechend den im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereichen II bis V vorzusehen.

Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume betragen:

Lärm-pegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ /dB	Büroräume und ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ /dB
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 (Ausgabe 11/89) zu führen.

Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten hin zu orientieren.
Ist eine solche Anordnung nicht möglich, so sind diese Räume bei Lage im Lärmpegelbereich IV mit schalldämmenden Zuluftöffnungen als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzfenstern zu versehen. Dabei ist das erforderliche resultierende Gesamtbauschalldämm-Maß erf. $R'_{w,ges}$ aus dem Schalldämm-Maß der massiven Außenbauteile, der Fenster und der schalldämmenden Zuluftöffnungen gemeinsam zu erfüllen.

Innerhalb der Mischgebietsflächen dürfen Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone/Loggien) nur in den Erdgeschossbereichen errichtet werden, die durch die geplante Lärmschutzeinrichtung entlang der Kieler Straße oder andere abschirmende Bauwerke ausreichend geschützt werden.

SATZUNG DER GEMEINDE LENTFÖHRDEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 TEIL 2 MIT DEN TEILBEREICHEN

1 : zwischen Kieler Straße (B 4) und Karkweg sowie zwischen Otterbraack und Kaltenkirchener Straße (L 320)
2 : nördlich Kaltenkirchener Straße (L 320) zwischen Kieler Straße (B 4) und Karkweg

Aufgrund §10 des Baugesetzbuchen (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2414), sowie § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 (SVOBl. Schl. H. 8, 47) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.13 für den obigen Bereich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .....
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... durch den Abdruck in der ..... im amtlichen Bekanntmachungsblatt am ..... erfolgt.

2) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 / § 13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

3) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Verfahren zu den Verfahrensvermerken Nr 3 und 6 sind gemäß § 4 Abs.2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 Abs.2 BauGB).

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

5) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gefaßt gemacht werden können, am ..... in ..... / in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

6) Der Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen.

Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gefaßt gemacht werden können, am ..... durch Abdruck in ..... / in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs.3 i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt.

8) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.
Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr 1-8 wird hiermit bescheinigt.

Lentfährden, den .....

.....
Bürgermeister

9) Der katastramtliche Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kaltenkirchen, den .....

.....
ÖbVI

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

Lentfährden, den .....

.....
Bürgermeister

11) Der Satzungsbeschluß zum 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 ..... / vom ..... bis zum ..... / ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Lentfährden, den .....

.....
Bürgermeister

Aufgestellt: Mai 2004 geändert: 19.07.04 Jo. Proj.-Nr. 9.362 04 K B-Plan-Teil2.sda