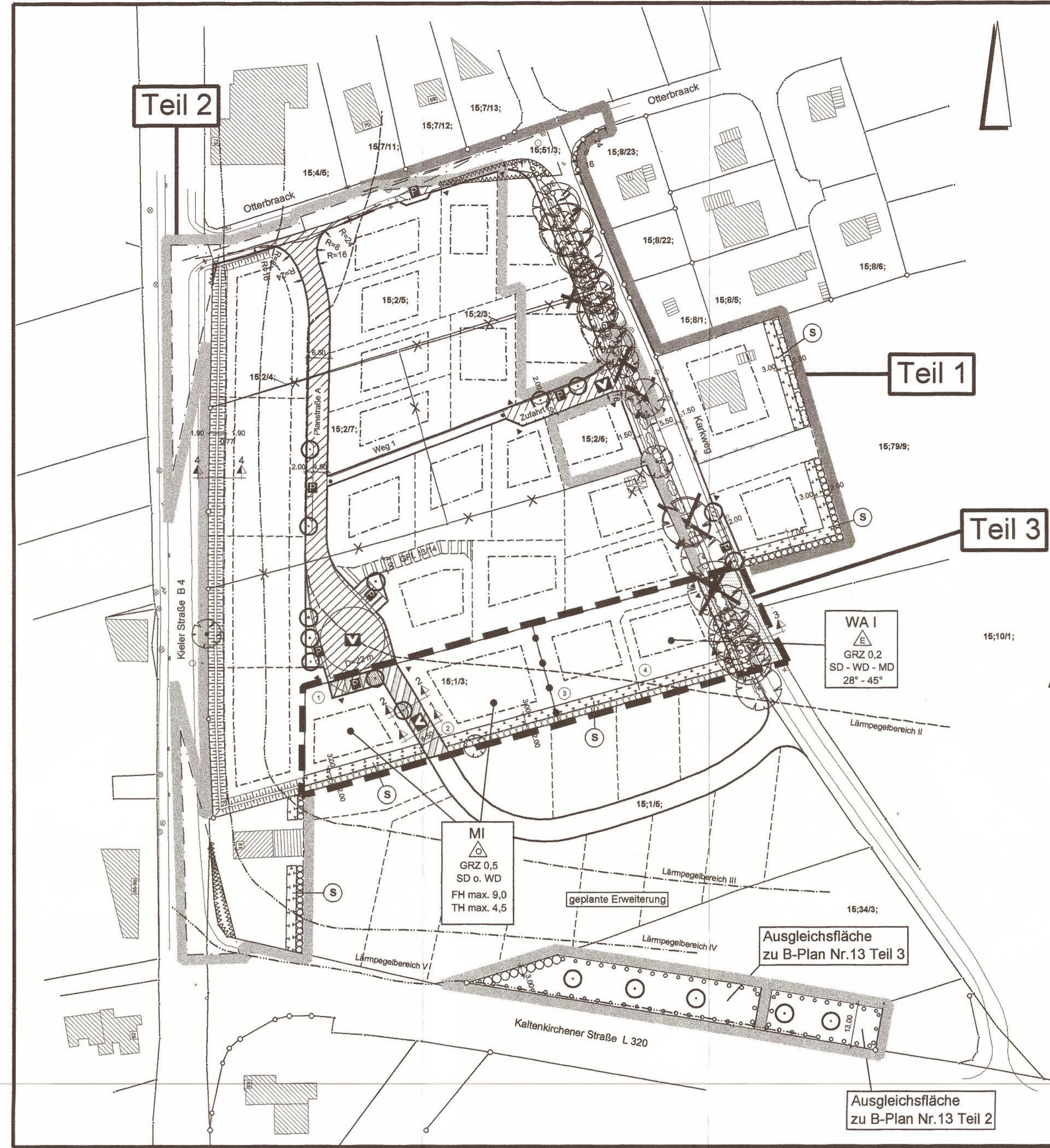
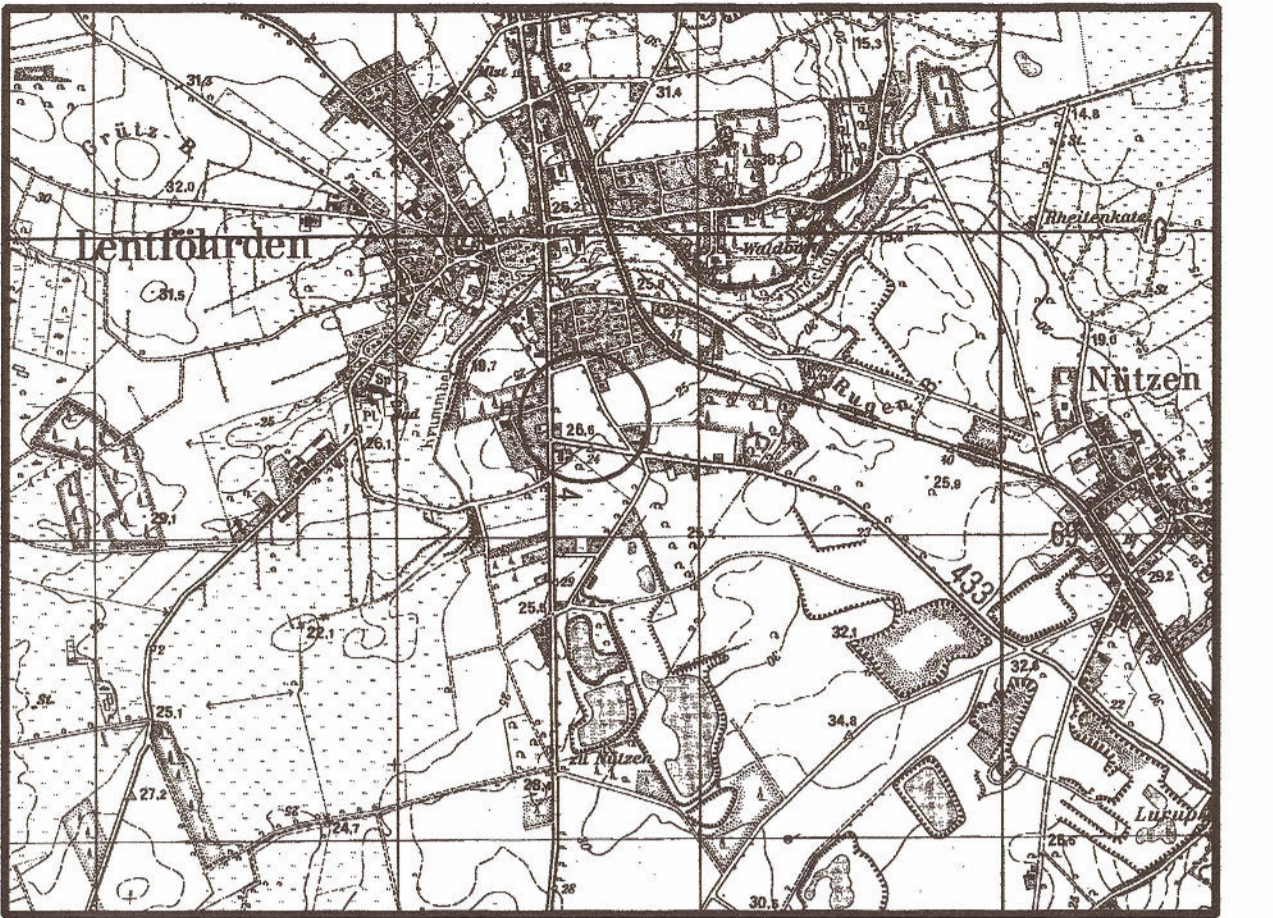


PLANZEICHNUNG TEIL A

SATZUNG DER GEMEINDE LENTFÖHRDEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 TEIL 3

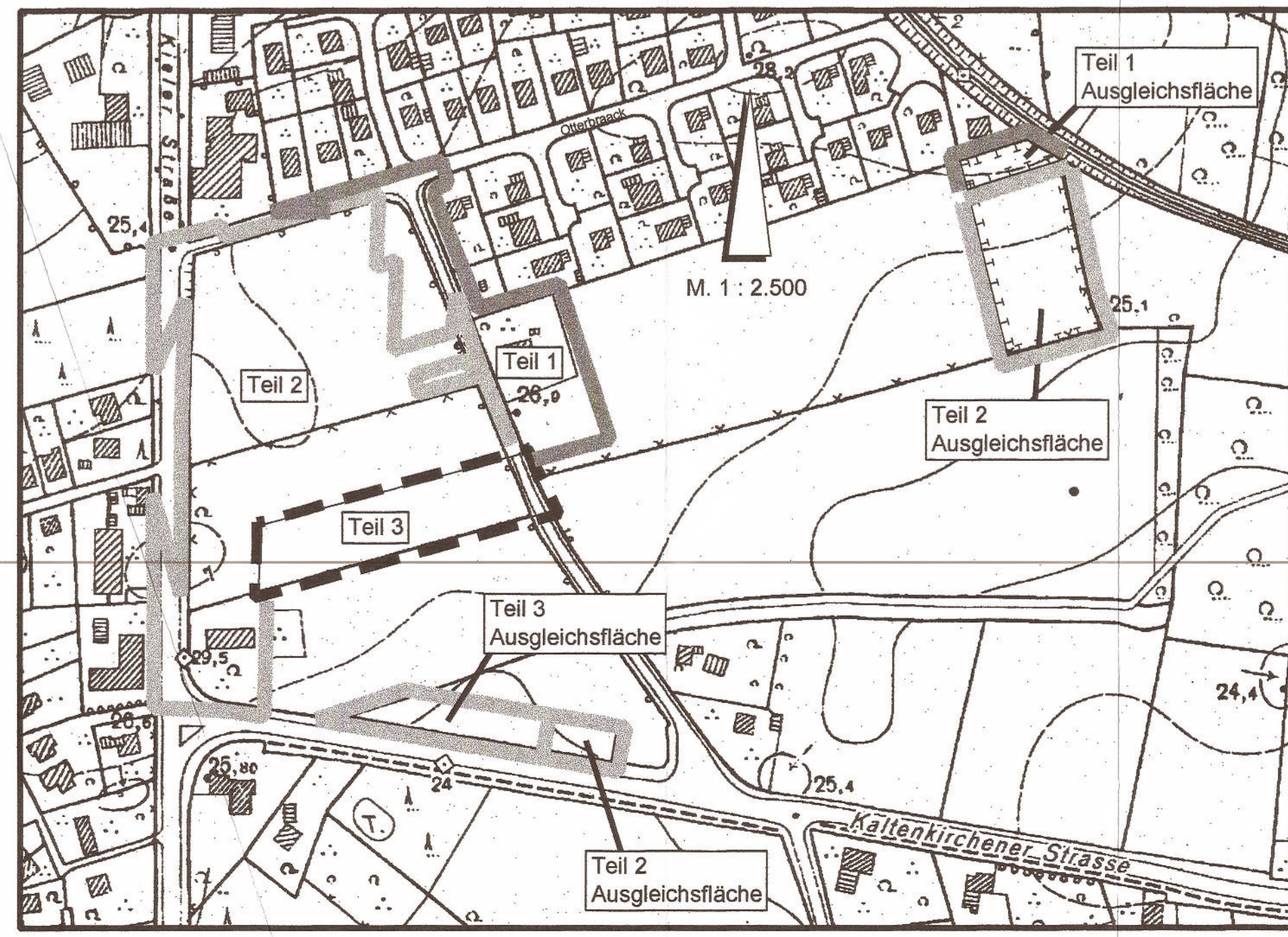


ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 25.000

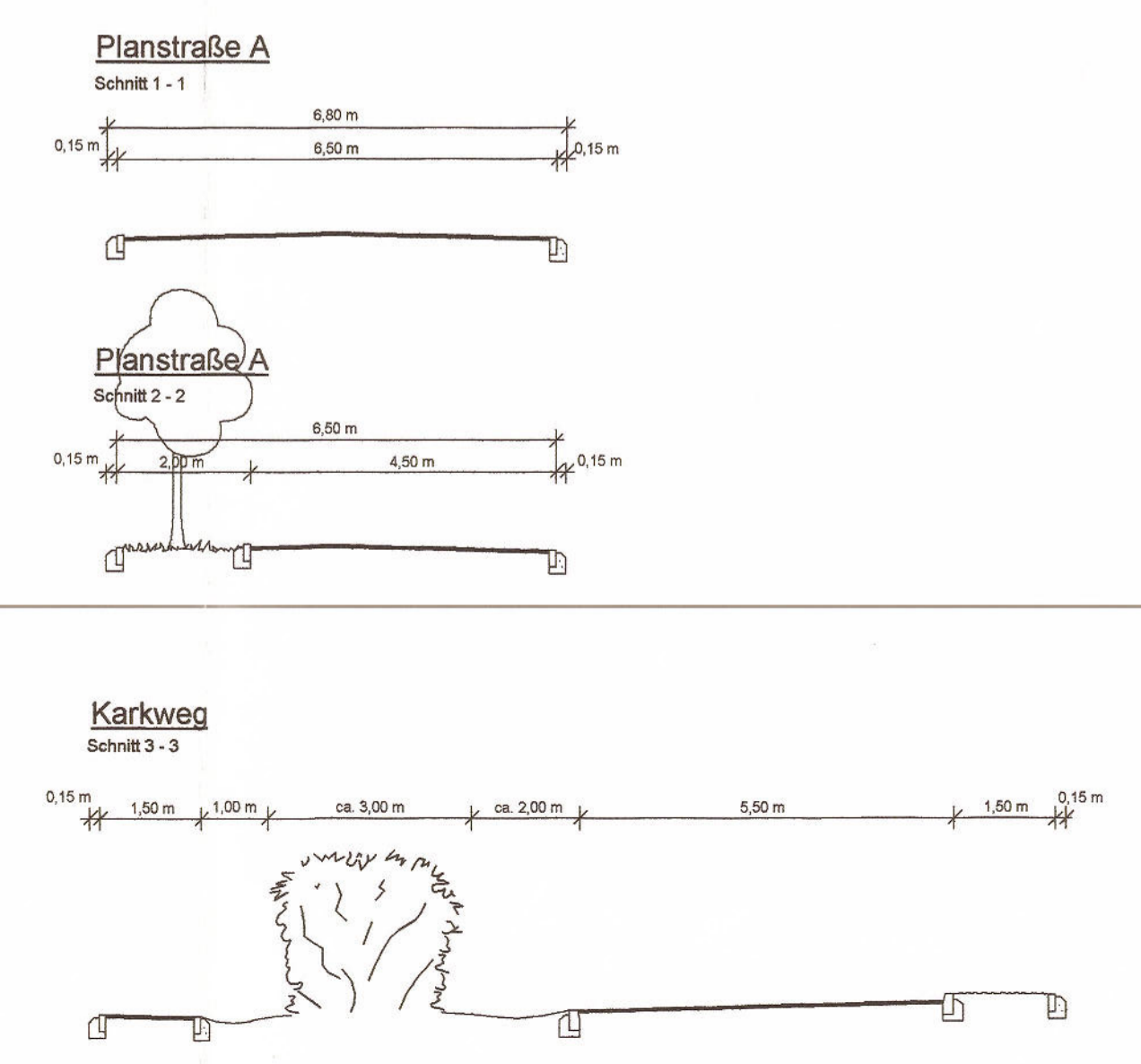


Amtliche Plangrundlage für einen Bebauungsplan

Kreis Segeberg
Gemeinde Lentföhrden
Gemarkung Lentföhrden
Flur 15
Maßstab 1:1000
Angefertigt: Kaltenkirchen, den 06.05.2003
Nachtrag vom 16.06.2005
Offentl. best. Verm.-Ing.
Dipl.-Ing. Wolfgang Töbermann
Schulstraße 6
24568 Kaltenkirchen
Tel.: 04191 / 850260
Fax: 04191 / 850261



REGELPROFILE M. 1 : 100



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die Bearbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 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 3	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 13, Teil 1	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 13, Teil 2	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
WA	allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1.1 BauGB § 4 BauNVO
MI	Mischgebiete	§ 9 Abs. 1.1 BauGB § 5 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		
	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1.2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	§ 92 Abs. 4 LBO
	Sattel-, Walm- oder Mansarddach	
	Dachneigung	
VERKEHRSLÄCHEN		
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1.11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenbegleitgrün	
	öffentliche Parkfläche	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		
	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1.20 BauGB
	Schutzflächen	
	vorh. Baum	§ 9 Abs. 1.25b BauGB
	vorh. Baum entfällt	
	vorh. Knick entfällt	§ 9 Abs. 1.25a BauGB und Abs. 6 BauGB
	Anpflanzen von Hecken	
	Anpflanzen von Knicks	
	Anpflanzen von Bäumen	
II: SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
	Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	In Aussicht genommene Zuschnitte von Grundstücken	
	vorh. Grundstücksgrenze	
	vorh. Gebäude	
	Angabe der Flur mit Flurstücknummern	
	fortlaufende Nummerierung der Grundstücke	
	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche	
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
	vorh. Knick	§ 9 Abs. 6 BauGB

TEXT TEIL B

- 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.
- 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.
- 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 Doppelauffahrten wird auf 4,50 m festgesetzt.
- Gestalterische Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 92 (4) LBO**
4.1 Geneigte Dächer des allgemeinen Wohngebietes sind mit Planen und Dachsteinen einzudecken. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können untergeordnete Anbauten, wie z. B. Wintergärten, vollverglas ausgeführt werden und eine abweichende Dachneigung von 10° - 15° haben.
4.2 Auf Nebengebäuden (z. B. Garagen, Carports) sind Dachbegrenzungen zulässig.
4.3 Festlegung der Sockelhöhen für Gebäude:
Bezugspunkte sind für die Sockelhöhen die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschloßbereich 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.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB**
5.1 Die gem. Pflanzgebot zu setzende Bäume müssen mind. 16-18 cm Stammumfang haben. Es dürfen nur heimische Baumarten z. B. Linde, Ahorn, Eibenecke verwendet werden. Der unverseigte Wurzelraum der Neupflanzung muß mind. 12 m² betragen.
5.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als ebenerdige Anpflanzung 2- bzw. 2-eihlig mit Heimbüchen oder Rotbuchen anzupflanzen.
5.3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und deren Zufahrten sowie Gehflächen auf den privaten Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
5.4 Die Schutzflächen (S) entlang der Hecken und des Knicks sind von jeglicher Bebauung und Versegelung freizuhalten.
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 (1) 14 BauGB**
6.1 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.
- Lärmschutz § 9 (1) 24 BauGB**
Gemäß § 9 (1) 24 BauGB werden für die Gebäude innerhalb der festgesetzten Flächen Maßnahmen der Grundrisgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlicher Geräusch-Immisionen 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 III vorzusehen.
Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. R_{w,ext}) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume betragen:

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche	Büro- und ähnliche
		erf. R _{w,ext} /dB	erf. R _{w,ext} /dB
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

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.
Innerhalb der Mischgebietsflächen dürfen Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) nur in den Erdgeschossebenen errichtet werden, die durch die geplante Lärmschutzeinrichtung entlang der Kieler Straße oder andere abschirmende Bauwerke ausreichend geschützt werden.
am 11.02.2005 in Kraft getreten.

zwischen Kieler Straße (B 4) und Karkweg sowie zwischen Otterbraack und Kaltenkirchener Straße (L 320)

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), sowie § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 (GVBl. Schl. H. S. 47) in den zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 06.12.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 für den obigen Bereich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.12.2005. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 06.12.2005 bis zum 16.12.2005 durch den Abdruck in der Segeberger Zeitung im öffentlichen Bekanntmachungsgebiet am 06.12.2005 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 09.02.2005 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.12.2005 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 4 und 2-§ 4 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen worden.
- Die von der Planung berührten Behörden sind mit Schreiben vom 06.12.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Verfahren zu den Verfahrensmerkmalen Nr. 3 und 4 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sind, ist erfolgt (§ 2 Abs. 2 BauGB).
- Die Gemeindevertretung hat am 11.02.2005 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 15.02.2005 bis zum 15.02.2005 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 geltend gemacht werden können, am 16.02.2005 in der Segeberger Zeitung, in der Zeit vom 16.02.2005 bis zum 16.02.2005 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Behörden am 06.12.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2-§ 4 Abs. 2) geändert worden. Dabei haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 16.12.2005 bis zum 16.12.2005 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 16.12.2005 in der Zeit vom 16.12.2005 bis zum 16.12.2005 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 Abs. 3-§ 4 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.12.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.12.2005 gebilligt. Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensmerkmalen Nr. 1-8 wird hiermit bescheinigt.
Lentföhrden, den 28.12.2005

Bürgermeister
- Der katasteramtliche Bestand am 10.10.05 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Kaltenkirchen, den 16.12.05

Örtlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Bebauungsplanatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Lentföhrden, den 28.12.2005

Bürgermeister
- Der Satzungsbeschuß 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 11.02.2005 (wenn zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Verfertigung 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 11.02.2005 in Kraft getreten.
Lentföhrden, den 11.02.2005

Bürgermeister