

TEIL B - TEXT

1. Einfriedigungen und Grundstücksabgrenzungen auf den Baugrundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen der Kayhuder Straße zwischen der Straßenbegrenzungslinie und die hierauf bezogenen Baugrenzen bzw. vorderen Baulinie sowie deren gedachter Verlängerung bis an die jeweilige Grundstücksgrenze bzw. deren gedachter Verbindung zwischen der Baulinie und der Baugrenze sind unzulässig. (§ 9(1)4 BauGB)
2. Einfriedigungen auf den Baugrundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche des Raiffeisenweges sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau zulässig. Hierbei ist die Regelung der Textziffer 1 zu beachten. (§ 9(1)4 BauGB)
3. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtfläche) ist die Errichtung von Einfriedigungen sowie baulichen Anlagen jeglicher Art mit Ausnahme von befestigten Hofflächen, Fahrbahnen und Zugängen unzulässig. Bepflanzungen bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau der Kayhuder Straße bzw. des Raiffeisenweges sind zulässig. (§ 9(1)10 BauGB)
4. Die Errichtung von überdachten Pkw-Einstellplätzen sowie Carports ist auf den Hof- und Vorgartenflächen der Baugrundstücke Nr. 1 sowie Nr. 7 und Nr. 8 zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Kayhuder Straße bzw. des Raiffeisenweges und der vorderen Baulinie oder Baugrenze bzw. deren gedachter Verbindung oder deren gedachter Verlängerung bis an die Grundstücksgrenzen unzulässig. Rückwärtig liegende, durch GFL-Rechte erschlossene Baugrundstücke sind hiervon ausgenommen. (§ 9(1)4 BauGB)
5. Die festgesetzten GFL-Rechte, mit einer vorgesehenen Regelbreite von 4,0 m, sind wasserdurchlässig auszubilden. Der Unterboden ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden. Das festgesetzte GFL-Recht mit einer Regelbreite von 5,0 m ist hiervon ausgenommen. (§ 9(1)20 BauGB)
6. Nach § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des Mischgebietes nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 „Gartenbaubetriebe“, Nr. 7 „Tankstellen“, Nr. 8 „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“ der Baunutzungsverordnung nicht zulässig sind. (§ 9(1)1 BauGB + § 1(5) BauNVO)
7. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung innerhalb des Mischgebietes nach § 6 Abs. 3 „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden“ der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. (§ 9(1)1 BauGB + § 1(6)1 BauNVO)
8. Für das Baugrundstück Nr. 1:
 - 8a. Auf die festgesetzte Geschosßfläche von 1.225 qm ist auch die Geschosßfläche des Dachgeschosses anzurechnen, sofern dieses nicht Vollgeschosß ist. (§ 9(1)1 BauGB + § 20(3) BauNVO)
 - 8b. Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte Grundfläche (GR) von 445 qm um bis zu 130 vom Hundert überschritten werden. (§ 9(1)1 BauGB)
 - 8c.
 - Die Sockelhöhe wird mit maximal +0,2 m Höhe über Oberkante südlicher Gehweg Kayhuder Straße festgesetzt.
 - Die Traufhöhe wird mit maximal +7,8 m Höhe über Oberkante südlicher Gehweg Kayhuder Straße festgesetzt.
 - Die Firsthöhe wird für den östlichen Gebäudeteil mit maximal +12,5 m Höhe und für den westlichen Gebäudeteil mit maximal +13,5 m Höhe über Oberkante südlicher Gehweg Kayhuder Straße festgesetzt.(§ 9(1)1 BauGB)
 - 8d. Für das Baugrundstück Nr. 1 wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen mit maximal 6 Wohnungen festgesetzt. (§ 9(1)6 BauGB)
9. Für das Baugrundstück Nr. 1 gelten folgende gestalterische Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB + § 92 LBO:
 - a. Die Gebäudefront entlang der Kayhuder Straße ist im mittleren Drittel um mindestens 1,25 m zu versetzen.
 - b. Die Gebäudefronten sind horizontal und vertikal zu gliedern.
 - c. Frontspieße und Erker sind symmetrisch anzuordnen.
 - d. Türöffnungen und Fensteröffnungen sind vertikal in einer durchgehenden Achse anzuordnen.
 - e. Zur Fassadengestaltung ist nur rotes bis rotbraunes Sichtmauerwerk zulässig. Bis 20% der geschlossenen Fassade ist in anderen Materialien zulässig.
 - f. Für Fenster und Türen sind keine verspiegelten oder dunkel getönten Glasflächen zulässig.
 - g. Vordächer und Markisen sind der vertikalen Gliederung der Fassade anzupassen.
 - h. Werbetafeln im Bereich der Fassade sind nur bis zu einer Höhe unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig mit einer jeweiligen maximalen Größe von 1,5 qm, sie müssen die vertikale Gliederung der Fassade einhalten und dürfen nicht durchgängig sein bzw. diese überschreiten.
 - i. Als Dachformen sind nur Satteldächer in symmetrischer Dachform zulässig.
 - j. Die Dachneigungen werden mit 35 Grad bis 40 Grad Neigung für das Hauptdach festgesetzt. Ausnahmen für Dachteile sind bis 45 Grad zulässig.
 - k. Zur Dacheindeckung sind nur rote-, rotbraune- oder anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig, die weder spiegeln noch glänzen.
 - l. Dachaufbauten sind nur in der unteren Hälfte des Hauptdaches zulässig. Die Breite dieser Dachaufbauten darf maximal 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Bei der Errichtung von Gauben sind diese in einem Abstand von 0,5 m in der Dachschräge gemessen zur Traufe hin zulässig.
 - m. In der oberen Hälfte der Dachfläche entlang der Kayhuder Straße sind keine Dachflächenfenster oder ähnliche Dachöffnungen zulässig.
 - n. Reflektierende Dacheinbauten, mit Ausnahme von Fenstern, sind entlang der Nordseite und der hierauf bezogenen Seitenflächen der Gebäude unzulässig.
10. Für den Bereich der Baugrundstücke Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 6:
 - 10a. Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die jeweils festgesetzte Grundfläche (GR) um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. Die Fläche von Zufahrten auf festgesetzten GFL-Rechten ist hierbei nicht anzurechnen. (§ 9(1)1 BauGB)
 - 10b. Die Sockelhöhen werden mit maximal 0,70 m Höhe über der vorhandenen Geländeoberkante des jeweiligen Gebäudeanschnittes festgesetzt. Ausnahmen nach § 31 (1) Baugesetzbuch sind bis 1,00 m Höhe zulässig. (§ 9(1)1 BauGB + § 31(1) BauGB)
11. Für den Bereich der Baugrundstücke Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 6 gelten folgende gestalterische Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB + § 92 LBO + § 31(1) BauGB:
 - a. Die Dachformen werden als Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach sowie Mischformen hiervon festgesetzt.
 - b. Garagen und Anbauten sowie Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbaukörpern auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupassen. Unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind zulässig.
 - c. Die Errichtung von DREMPeln (Kniestock) ist bis 0,60 m Höhe zulässig. Ausnahmen nach § 31(1) Baugesetzbuch sind bis 0,90 m Höhe zulässig.
 - d. Die Dachneigungen werden mit Neigungen von 30 Grad Neigung bis 51 Grad Neigung festgesetzt.
 - e. Bei Giebelwalmen ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen bis 65 Grad Dachneigung zulässig.
 - f. Nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch sind Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis 5 Grad unter den unteren Grenzen der Dachneigungen sowie bis 5 Grad über den oberen Grenzen der Dachneigungen zulässig.
12. Für die Baugrundstücke Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4: Innerhalb der durch Baugrenzen geschlossenen umgrenzten Bauflächen sind in den zu errichtenden Wohngebäuden insgesamt maximal 5 Wohnungen zulässig. (§ 9(1)6 BauGB)
13. Für die Baugrundstücke Nr. 5 und Nr. 6: Innerhalb der durch Baugrenzen geschlossenen umgrenzten Bauflächen sind in den zu errichtenden Wohngebäuden insgesamt maximal 5 Wohnungen zulässig. (§ 9(1)6 BauGB)
14. Für das Baugrundstück Nr. 7:
 - 14a. Für den Zwischenbau ist die Errichtung eines Dachgeschosses oberhalb des 1. Obergeschosses unzulässig. (§ 9(1)1 BauGB)
 - 14b. Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte Grundfläche (GR) von 465 qm um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. (§ 9(1)1 BauGB)
 - 14c. Die Firsthöhe wird mit maximal +10,7 m Höhe über Oberkante südlicher Gehweg Kayhuder Straße festgesetzt. (§ 9(1)1 BauGB)
 - 14d. Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Baukörperlängen über 50,0 m zulässig. Ansonsten sind die Regelungen der offenen Bauweise einzuhalten. (§ 9(1)2 BauGB)

TEIL B - TEXT

15.

Für das Baugrundstück Nr. 7 gelten folgende gestalterische Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB + § 92 LBO:
Für das erhaltenswerte Gebäude „Schrottmühle“

- Die als erhaltenswertes Gebäude festgesetzte sogenannte Schrottmühle, Raiffeisenweg Nr. 2, ist in ihrem jetzigen Zustand bezüglich der Fassade, des Fassadenmaterials, der Fassadenfarbe sowie der jetzigen Dachform, der Dacheindeckung und der Dacheindeckungsfarbe zu erhalten, untergeordnete Bauteile können verändert werden.
 - Fensteröffnungen in der Fassade sind nur als kleingeteilte, stehende Fenster zulässig.
 - Zusätzliche Dachaufbauten als Gauben in der Dachfläche der Schrottmühle sind nur als stehende Gauben mit Satteldach bzw. Tonnendach zulässig.
- Für Anbauten bzw. Zwischenbauten:
- Anbauten bzw. Zwischenbauten an die als erhaltenswertes Gebäude festgesetzte sogenannte Schrottmühle, Raiffeisenweg Nr. 2, ist zur Fassadengestaltung nur eine weiße Putzfarbe zulässig.
 - Die Fassadenfront ist entlang des Raiffeisenweges ist hierbei als Glasfassade mit mindestens 60 % Glasanteil auszubilden.
 - Die Fassadenfront ist horizontal und vertikal zu gliedern.
 - Frontspieße und Erker sind symmetrisch anzuordnen.
 - Türöffnungen und Fensteröffnungen sind vertikal in einer durchgehenden Achse anzuordnen.
 - Vordächer und Markisen sind der vertikalen Gliederung der Fassade anzupassen.
 - Werbetafeln im Bereich der Fassade sind nur bis zu einer Höhe unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig mit einer jeweiligen maximalen Größe von 1,5 qm, sie müssen die vertikale Gliederung der Fassade einhalten und dürfen nicht durchgängig sein bzw. diese überschreiten.

16.

Für das Baugrundstück Nr. 8:

16a.

Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte Grundfläche (GR) von 430 qm um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. (§ 9(1)1 BauGB)

16b.

Die Firsthöhe wird mit maximal +10,7 m Höhe über Oberkante südlicher Gehweg Kayhuder Straße festgesetzt. (§ 9(1)1 BauGB)

16c.

Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Baukörperlängen über 50,0 m zulässig. Ansonsten sind die Regelungen der offenen Bauweise einzuhalten. (§ 9(1)2 BauGB)

16d.

Innerhalb des Baugrundstückes Nr. 8 ist nach § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung die allgemein zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 2 Ziffer 1 „Wohngebäude“ der Baunutzungsverordnung unzulässig. (§ 9(1)1 BauGB + § 1(5) BauNVO)

16e.

Innerhalb des Baugrundstückes Nr. 8 sind maximal 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zulässig, wenn sichergestellt ist, daß diese 2 Wohnungen gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und nicht mehr als 20 % der zulässigen Geschoßfläche ausmachen. (§ 9(1)1 BauGB + § 9(1)6 BauGB)

17.

Für das Baugrundstück Nr. 8 gelten folgende gestalterische Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB + § 92 LBO:

- Die Gebäudefronten sind horizontal und vertikal zu gliedern.
- Frontspieße und Erker sind symmetrisch anzuordnen.
- Türöffnungen und Fensteröffnungen sind vertikal in einer durchgehenden Achse anzuordnen.
- Zur Fassadengestaltung ist nur eine weiße Putzfassade zulässig. Bis 20 % der geschlossenen Fassade ist in anderen Materialien zulässig.
- Vordächer und Markisen sind der vertikalen Gliederung der Fassade anzupassen.
- Werbetafeln im Bereich der Fassade sind nur bis zu einer Höhe unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig mit einer jeweiligen maximalen Größe von 1,5 qm, sie müssen die vertikale Gliederung der Fassade einhalten und dürfen nicht durchgängig sein bzw. diese überschreiten.
- Als Dachformen sind nur Pultdach, Flachdach oder flach geneigtes Dach bis 5 Grad Dachneigung zulässig.

18.

Gemäß § 9(1)24 Baugesetzbuch (BauGB) ist auf den Baugrundstücken Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 7 innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern entlang der Kayhuder Straße auf der der Kayhuder Straße zugewandten nördlichen Gebäudeseite, innerhalb der Flächen mit festgesetzten Lärmpegelbereichen III und IV auch auf den hierzu seitlichen Gebäudeseiten unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume und Kinderzimmer von den Bauvorhaben betroffen sind. (§ 9(1)24 BauGB)

19.

Bei den nach § 9(1)24 Baugesetzbuch innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8, 9 und 10 für die Lärmpegelbereiche III und IV sind die Maßnahmen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen.

Im Lärmpegelbereich IV sind für auf die Kayhuder Straße bezogenen seitlichen Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten. Für die südlichen Gebäudeseiten sind keine besonderen Anforderungen einzuhalten.

Im Lärmpegelbereich III sind für auf die Kayhuder Straße bezogenen seitlichen sowie südlichen Gebäudeseiten keine besonderen Anforderungen einzuhalten. (§ 9(1)24 BauGB)

Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind einzuhalten und in den nachfolgenden Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 vom November 1989 aufgeführt, die Bestandteil dieser Textziffer sind:

DIN 4109 Seite 13

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zelle	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Santorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

- An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9. Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)}/S_G$

Spalte/Zelle	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m^2
 S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m^2 .

Tabelle 10. Erforderliche Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Zeile	erf. $R'_{w,res}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in ... dB/... dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10%	20%	30%	40%	50%	60%
1	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
2	35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
3	40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
4	45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
5	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	-

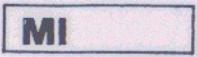
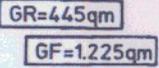
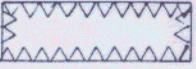
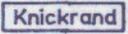
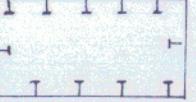
Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

20.

Randstreifen entlang den vorhandenen Knicks sind als naturnahe Rasen- und Wiesenflächen mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Andere Nutzungen, die dem Schutzzweck dieser Flächen für die Erhaltung des angrenzenden Knicks widersprechen, sind unzulässig.

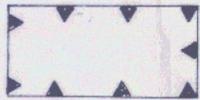
(§ 9(1)20 BauGB + § 9(1)25a BauGB i. V. m. § 9(1)25b BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
FESTSETZUNGEN - I.		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4B - Ortsmitte Südteil - 1. Änderung	§9(7)BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5)BauGB
	<u>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u> Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der BauNVO	§9(1)1BauGB
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B.II)	
	Grundfläche (GR) als Höchstgrenze (z.B.445qm) Geschoßfläche (GF) als Höchstgrenze (z.B.1.225qm)	
<u>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</u>		
	Abweichende Bauweise	§9(1)2BauGB
	Offene Bauweise	
	Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	
	Baulinie	
	Baugrenze	
	Hauptfirstrichtung	
	<u>VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN</u> Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	§9(1)10BauGB
	<u>VERKEHRSFLÄCHEN</u> Strassenbegrenzungslinie	§9(1)11BauGB
	<u>PRIVATE GRÜNFLÄCHEN</u> Private Grünfläche	§9(1)15BauGB
	Knickrandstreifen mit vorhandenem Knick, privat	
<u>FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</u>		
	Umgrenzung von Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§9(1)20BauGB
<u>MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN</u>		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L)	§9(1)21BauGB
	Baugrundstücksnummer als Zuordnung (z.B. 3)	
<u>FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN</u>		
	Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen	§9(1)22BauGB

FESTSETZUNGEN - I.

FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES §9(1)24BauGB

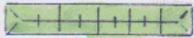


LPB III

Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen und Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8, 9 und 10 (z.B. III)

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN §9(1)25bBauGB



Zu erhaltender Knick
Zu erhaltender Einzelbaum

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN + KENNZEICHNUNGEN -

II.

§9(6)BauGB

KNICK

Vorhandener Knick - Besonders geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 15bLNatSchG

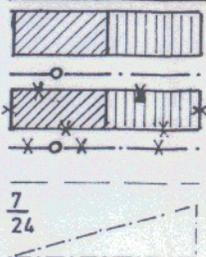
K

Einfaches Kulturdenkmal nach § 1 Abs. 2 DSchG - Schrotmühle -, Raiffeisenweg Nr. 2

E

Erhaltenswertes Gebäude

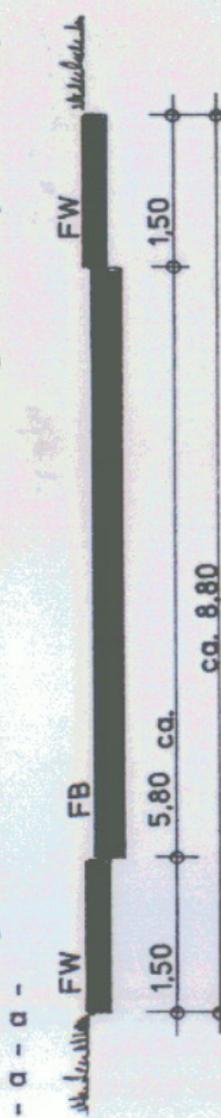
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER - III.



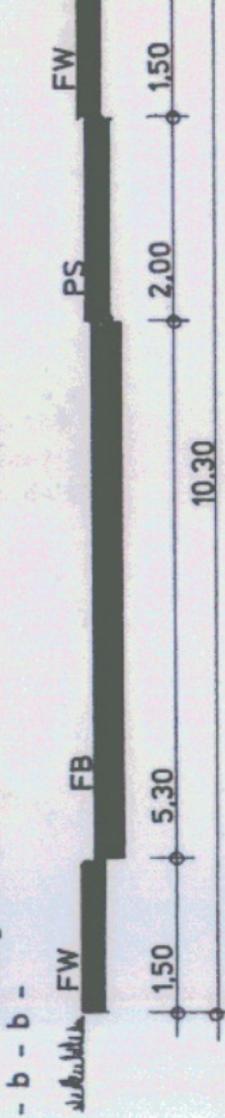
Vorhandene bauliche Anlagen
Vorhandene Flurstücksgrenze
Künftig entfallende bauliche Anlagen
Künftig entfallende Flurstücksgrenze
In Aussicht genommene Grundstücksgrenze
Flurstücksbezeichnung
Sichtfläche

Strassenquerschnitte M 1:100

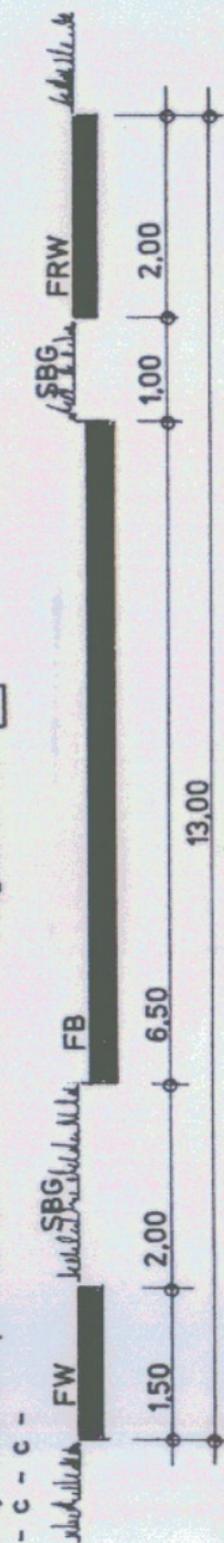
Raiffeisenweg von West nach Ost an der Einmündung in die Kayhuder Straße



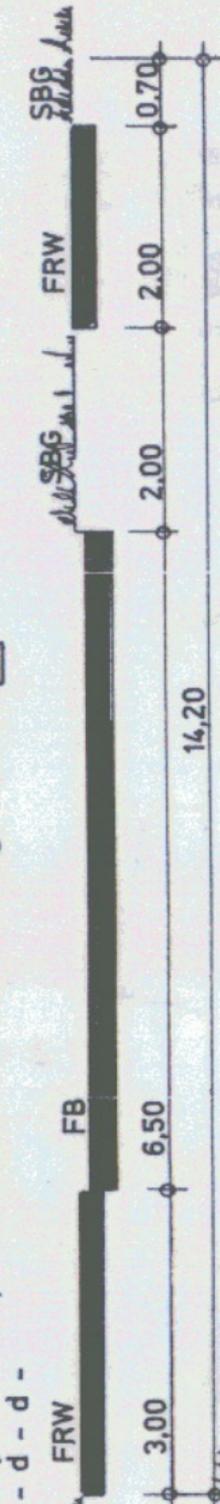
Raiffeisenweg von West nach Ost in Höhe Flurstück 7/26



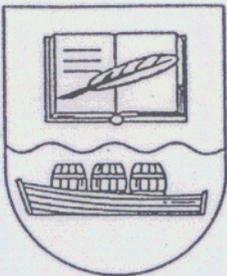
Kayhuder Straße von Nord nach Süd vor Baugrundstück 1



Kayhuder Straße von Nord nach Süd vor Baugrundstück 7



FW=Fußweg
 FB=Fahrbahn
 PS=Parkstreifen
 FRW=Fuß- und Radweg
 SBG=Strassenbegleitgrün



SATZUNG DER GEMEINDE BARGFELD-STEGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4B - ORTSMITTE SÜDTEIL - 1. ÄNDERUNG

GEBIET: südlich Kayhuder Straße einschließlich rückwärtiger Grundstücks-
teile sowie westlich Raiffeisenweg; Raiffeisenweg Nr. 2 und Nr. 4, Kay-
huder Straße Nr. 11a, b + c und Nr. 13.

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 27. Au-
gust 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 sowie
nach § 92 der Landesbauordnung vom 10. Januar 2000, in der zur Zeit
geltenden Fassung

wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom
02. April 2001

folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4B -Ortsmitte Südteil -
1. Änderung für das Gebiet:

südlich Kayhuder Straße einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile so-
wie westlich Raiffeisenweg; Raiffeisenweg Nr. 2 und Nr. 4, Kayhuder
Straße Nr. 11a, b + c und Nr. 13,

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

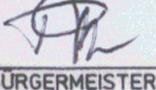
VERFAHRENSVERMERKE:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14. Ok-
tober 1999.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem
"Stormarer Tageblatt" erfolgt am 21. Oktober 1999
Bargfeld-Stegen, den 12.04.01 (S)


BÜRGERMEISTER

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Neufassung Baugesetzbuch ist
am 16. Oktober 2000 als öffentliche Darlegung und Anhörung durchgeführt worden.
Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck in dem "Stormarer Tageblatt" am
05. Oktober 2000.
Bargfeld-Stegen, den 12.04.01 (S)


BÜRGERMEISTER

Die Gemeindevertretung hat am 31. Juli 2000 den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit
Begründung beschlossen und zur Verfahrenseinleitung bestimmt.
Bargfeld-Stegen, den 12.04.01 (S)


BÜRGERMEISTER

Die Nachbargemeinden sowie die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange
sind mit Schreiben vom 26. September 2000 nach § 2 Abs. 2, bzw. § 4 Abs. 1 Neufas-
sung Baugesetzbuch beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wor-
den.
Bargfeld-Stegen, den 12.04.01 (S)


BÜRGERMEISTER

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen
der Träger öffentlicher Belange aus Anlaß der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren am
15. November 2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Bargfeld-Stegen, den 12.04.01 (S)


BÜRGERMEISTER

Die Gemeindevertretung hat am 15. November 2000 den Entwurf des Bebauungspla-
nes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Bargfeld-Stegen, den 12.04.01 (S)


BÜRGERMEISTER

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem
Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22. Dezember 2000 bis zum
22. Januar 2001 während folgender Zeiten: -Dienststunden- nach § 3 Abs. 2 Neufas-
sung Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hin-
weis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur
Niederschrift geltend gemacht werden können, am 14. Dezember 2000 in dem "Stormar-
ner Tageblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.
Dezember 2000 nach § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch benachrichtigt und zur
Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Bargfeld-Stegen, den 12.04.01 (S)


BÜRGERMEISTER

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen
der Träger öffentlicher Belange aus Anlaß der Entwurfsbeteiligungsverfahren geprüft
am 02. April 2001.

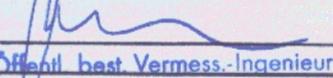
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Bargfeld-Stegen, den 12.04.01 (S)


BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)
wurde am 02. April 2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02. April 2001 ge-
billigt.
Bargfeld-Stegen, den 12.04.01 (S)


BÜRGERMEISTER

Der katastermäßige Bestand am 5. APRIL 2001 sowie die geometrischen Festle-
gungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Ahrensburg, den 10. APR. 2001 (S)


Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text
(Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Bargfeld-Stegen, den 12.04.01 (S)


BÜRGERMEISTER

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei
der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten einge-
sehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 26. 04. 01
ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Mög-
lichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der
Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) so-
wie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Er-
löschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsfolgen
des § 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 27. 04. 01 in Kraft getreten.
Bargfeld-Stegen, den 04. 05. 01 (S)


BÜRGERMEISTER