

TEIL B - TEXT

1. Innerhalb der Erschließungsstraße A sind insgesamt 20 Parkplätze zu errichten. Hierbei ist die Anzahl der festgesetzten Parkplätze in Längsaufstellung entlang der Bauflächen des Mischgebietes anzurechnen.
(§ 9(1)11 BauGB)
2. Innerhalb der Erschließungsstraße A sowie des Wohnweges sind mindestens 20 Einzelbäume mit einer mindestens 6 qm großen Pflanzfläche zur Begrünung des Straßenraumes zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzung der Einzelbäume ist auch entlang des festgesetzten Geh- und Radweges von der südlichen Wendeanlage der Erschließungsstraße A zum Waldweg hin innerhalb der angrenzenden privaten Grünflächen zulässig.
(§ 9(1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB)
3. Einfriedigungen auf den Baugrundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraße und des Wohnweges sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem jeweils zugehörigen Straßenniveau zulässig.
(§ 9(1)4 BauGB)
4. Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraße A und des Wohnweges, ist auf den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes bzw. des Mischgebietes eine Laubholzhecke zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Bereiche der festgesetzten GFL-Rechte bzw. erforderlichen Grundstückszufahrten und Grundstückszugänge sind hiervon ausgenommen.
(§ 9(1)20 BauGB + § 9(1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB)
5. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung –Laubholzhecke- entlang den öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraße A und des Wohnweges sind als freiwachsende oder geschnittene Hecke aus Laubgehölzen anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei Einzäunungen muß der Zaun in der Pflanzung liegen. Die festgesetzten Heckenpflanzungen dürfen von Zugängen und Zufahrten je Baugrundstück bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus bis zu 4,5 m unterbrochen werden, bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus sind die Durchbrüche bis zu 2 x 4,5 m zulässig. Dies gilt nicht für Grundstücke mit festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt. Hier sind nur Grundstückszugänge zulässig.
(§ 9(1)20 BauGB + § 9(1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB)
6. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche (Sichtfläche), für die Einmündung der Erschließungsstraße A in die Jersbeker Straße (K 86) sowie der Einmündung der Straße Waldweg in die Jersbeker Straße (K 86), ist die Errichtung von Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau zulässig. Die Höhenbeschränkung betrifft auch Bepflanzungen.
(§ 9(1)10 BauGB)
7. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche –anbaufreie Strecke- außerhalb der Ortsdurchfahrt entlang der Jersbeker Straße (K 86) ist eine Bebauung mit Hochbauten jeglicher Art unzulässig.
(§ 9(1)10 BauGB)
8. Für den überwiegenden Bereich der Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes sowie Teile des Mischgebietes ist eine Fläche für Abgrabungen nach § 9(1)17 Baugesetzbuch festgesetzt. Weiter ist durch Zeichen die vorzunehmende Abgrabungstiefe gegenüber den bisherigen vorhandenen Geländehöhen dergestalt festgesetzt, als daß auf der Nordwestseite der Flächen für den Lärmschutzwall innerhalb der hierzu westlich angeordneten privaten Grünfläche als extensiv genutzte Gras- und Krautflur das vorhandene Gelände zu den festgesetzten Bauflächen hin um mindestens 1,0 m abzusenken ist. Hierbei ist die bisher vorhandene Geländeprofilierung nachzubilden. Am westlichen Rand der Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes ist das Gelände gleichfalls abzusenken um mindestens 1,5 m. Die Absenkung ist innerhalb der vorhandenen privaten Grünfläche –Knickrandstreifen mit vorhandenem Knick-, gemessen vom jetzigen Knickfuß auf der Südostseite des Knicks, abzusenken.
Die betroffenen Baugbietsflächen und Erschließungsflächen der Erschließungsstraße A, des Wohnweges, des Geh- und Radweges sowie des Gehweges sind zwischen diesen beiden festgelegten Abgrabungstiefen gleichfalls abzugraben und auszugleichen, wobei auch hier das bisher vorhandene Geländeprofil nachzubilden ist. An den Randbereichen dieser Abgrabungsflächen ist ein Übergang zu den dann verbleibenden Geländehöhen des Ursprungsgeländes herzustellen.
(§ 9(1)17 BauGB)
9. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 2 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig ist.
(§ 9(1)1 BauGB + § 1(6)2 BauNVO)
10. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind.
(§ 9(1)1 BauGB + § 1(6)1 BauNVO)
11. 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)
12. 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)
13. Nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß bauliche Anlagen für Telekommunikationsdienstleistungen innerhalb der Bauflächen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes, des festgesetzten Mischgebietes sowie der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser –Retentionsfläche- unzulässig sind. Diese Unzulässigkeit gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen, soweit diese gewerblich betrieben werden.
(§ 9(1)1 BauGB + § 14 (2) BauNVO + § 1(9) BauNVO)
14. Innerhalb des Mischgebietes mit abweichender Bauweise (a) sind Gebäudelängen bis 55 m Länge zulässig, sonst gilt die offene Bauweise.
(§ 9(1)1 BauGB)
15. Innerhalb eines Wohngebäudes als Einzelhaus im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von maximal 2 Wohnungen zulässig und innerhalb eines Wohngebäudes als Doppelhaushälfte im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von maximal 1 Wohnung zulässig.
(§ 9(1)6 BauGB)
16. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß innerhalb des Mischgebietes mit zulässig offener Bauweise je angefangene 900 qm Baugrundstück nur 1 Wohnung zulässig ist.
(§ 9(1)6 BauGB)
17. 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 Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. Dies gilt nur für Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes. Die Fläche von Zufahrten auf festgesetzten GFL-Rechten ist hierbei nicht anzurechnen.
(§ 9(1)1 BauGB)
18. Die Sockelhöhen werden mit maximal 0,70 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau der Erschließungsstraße A und des Wohnweges festgesetzt. Dies betrifft nur die Baugrundstücke, die unmittelbar an diesen Haupteerschließungsstraßen liegen. Für die übrigen Baugrundstücke ist die Bezugshöhe die mittlere vorhandene Geländehöhe des jeweiligen Gebäudeanschnittes auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung der festgesetzten individuellen Abgrabungstiefen der Abgrabungsflächen. Ausnahmen nach § 31 (1) Baugesetzbuch sind bis 1,00 m Höhe zulässig.
(§ 9(1)1 BauGB + § 31(1) BauGB)
19. Die Errichtung von überdachten Pkw-Einstellplätzen sowie Carports ist auf den Hof- und Vorgartenflächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße A sowie des Wohnweges und der jeweiligen vorderen Baugrenze bzw. deren gedachter Verbindung oder deren gedachter Verlängerung bis an die Grundstücksgrenze unzulässig. Rückwärtig liegende, durch GFL-Rechte erschlossene Baugrundstücke sind hiervon ausgenommen.
(§ 9(1)4 BauGB)
20. 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.
(§ 9(4) BauGB + § 92 LBO)
21. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Festsetzung „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“, wird die Firsthöhe der Gebäude mit maximal 9,5 m Höhe über der mittleren vorhandenen Geländeoberkante des jeweiligen Gebäudeanschnittes unter Berücksichtigung der festgesetzten individuellen Abgrabungstiefen der Abgrabungsflächen festgesetzt. Dies gilt nicht für die Baugrundstücke Nr. 16, 17, 24, 25, 32 und 33.
(§ 9(1)1 BauGB)

22. Die Errichtung von Drenpeln (Kniestock) ist bis 0,60 m Höhe zulässig. Ausnahmen nach § 31 (1) Baugesetzbuch sind bis 0,90 m Höhe zulässig. Für die Baugrundstücke Nr. 16, 17, 24, 25, 32 und 33 ist die Errichtung von Drenpeln (Kniestock) unzulässig. (§ 9(4) BauGB + § 92 LBO + § 31(1) BauGB)
23. Als Dachformen sind nur Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Mansarddach sowie Mischformen dieser Dachformen zulässig. (§ 9(4) BauGB + § 92 LBO)
24. Die Dachneigungen für Satteldächer, Walmdächer sowie Krüppelwalmdächer werden mit Neigungen von 30 Grad bis 51 Grad Neigung festgesetzt. Die Dachneigungen von Pultdächern werden mit Neigungen von 25 Grad bis 35 Grad Neigung festgesetzt. Die Dachneigungen von Mansarddächern werden für den unteren Dachteil mit Neigungen von 60 Grad bis 75 Grad und für den oberen Dachteil mit Neigungen von 20 Grad bis 35 Grad Neigung festgesetzt, ohne jede weitere Ausnahme für Mansarddächer. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Frontspießen sind für die Dachneigung dieser Frontspieße abweichend Dachneigungen von 55 Grad bis 70 Grad zulässig. Für die Baugrundstücke Nr. 16, 17, 24, 25, 32 und 33 sind die Dachneigungen nur bis 20 Grad Neigung zulässig, hierfür gelten keine Abweichungen und Ausnahmen. (§ 9(4) BauGB + § 92 LBO)
25. Bei Giebelwalmen ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen bis 65 Grad Dachneigung zulässig. Dies gilt nicht für die Baugrundstücke Nr. 16, 17, 24, 25, 32 und 33. (§ 9(4) BauGB + § 92 LBO)
26. 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. Dies gilt nicht für die Baugrundstücke Nr. 16, 17, 24, 25, 32 und 33. (§ 9(4) BauGB + § 92 LBO + § 31(1) BauGB)
27. Nach § 9(1)24 Baugesetzbuch wird festgesetzt, daß innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes jegliche Grundwasserentnahmen, auch zu Bewässerungszwecken, unzulässig sind. (§ 9(1)24 BauGB)
28. Innerhalb der Flächen des festgesetzten Lärmschutzwalles ist auch eine Kombination zwischen Lärmschutzwand und Lärmschutzwand zulässig. (§ 9(1)24 BauGB)
29. Gemäß § 9(1)24 Baugesetzbuch ist auf den Baugrundstücken Nr. 1 bis Nr. 3 und Nr. 7 bis Nr. 12 innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern entlang der Jersbeker Straße auf der der Jersbeker Straße zugewandten südöstlichen bzw. östlichen Gebäudeseite im Dachgeschoß oberhalb des Erdgeschosses unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Es sind hierbei die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten. Für die auf die Jersbeker Straße bezogenen seitlichen Gebäudeseiten und rückwärtigen Gebäudeseiten des Dachgeschosses sind keine besonderen Anforderungen einzuhalten. Die Maßnahmen sind auch bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauarbeiten zu treffen. Bei Umbauarbeiten jedoch nur insoweit, wie Schlafräume und Kinderzimmer von den Bauvorhaben betroffen sind. (§ 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:
Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 vom November 1989:

DIN 4109 Seite 13

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
		dB(A)			
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

¹⁾ 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.
²⁾ 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/Zeile	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 m²
 S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

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.

30. Die festgesetzten GFL-Rechte, soweit sie nicht den Geh- und Radweg Richtung Waldweg überlagern, Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten sowie nicht überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden. Der Unterboden ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden. (§ 9(1)20 BauGB)
31. Zur Grundwasserneubildung ist das gesamte anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken Nr. 3 bis Nr. 35 (Allgemeines Wohngebiet) einer grundstücksbezogenen Versickerung zuzuführen und zu versickern. (§ 9(1)20 BauGB)
32. Zum Schutz der vorhandenen Einzelbäume, Baumgruppen, der Pflanzenbestände als Knick bzw. Böschungsbewuchs sowie den übrigen vorhandenen Vegetationsflächen der Knickrandstreifen sind bei Baumaßnahmen die Regelungen der DIN 18920 zu berücksichtigen und die notwendigen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. (§ 9(1)20 BauGB)
33. Knickrandstreifen 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 der angrenzenden Knicks widersprechen, sind unzulässig. (§ 9(1)20 BauGB und § 9(1)25a BauGB i. V.m. § 9(1)25b BauGB)
34. Die extensiv genutzte Gras- und Krautflur mit Baumbestand ist als Wiese mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzusäen, mit Einzelbäumen und Baumgruppen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Sie darf auch als Streuobstwiese angelegt werden und ist dann gleichfalls auf Dauer zu erhalten. (§ 9(1)20 BauGB und § 9(1)25a BauGB i. V.m. § 9(1)25b BauGB)
35. Die extensiv genutzte Gras- und Krautflur ist als Wiese mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzusäen und auf Dauer zu erhalten. (§ 9(1)20 BauGB und § 9(1)25a BauGB i. V.m. § 9(1)25b BauGB)

TEIL B - TEXT

36.

Der Pflanzstreifen als Gehölzstreifen auf der Fläche für den Lärmschutzwall ist mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei der Bepflanzungsmaßnahme dürfen nur Bäume und Sträucher mit maximaler Wuchshöhe von 7,0 m gepflanzt werden, um zum einen eine Beeinträchtigung des Böschungsbewuchses entlang der Kreisstraße 86 und zum anderen entlang den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes bzw. Mischgebietes auszuschließen.

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

37.

Die Randstreifen entlang den Flächen für den Lärmschutzwall als extensiv genutzte Gras- und Krautflur 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 der angrenzenden Randstreifen als extensiv genutzte Gras- und Krautflur widersprechen, sind unzulässig.

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

38.

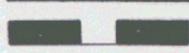
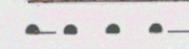
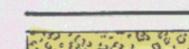
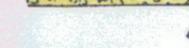
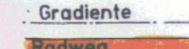
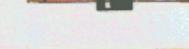
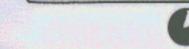
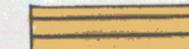
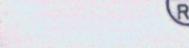
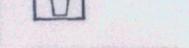
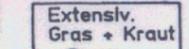
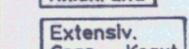
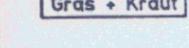
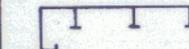
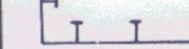
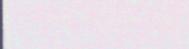
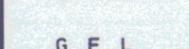
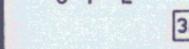
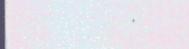
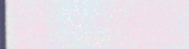
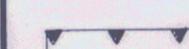
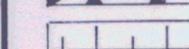
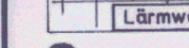
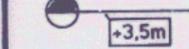
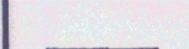
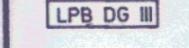
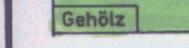
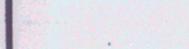
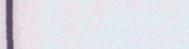
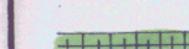
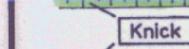
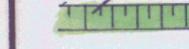
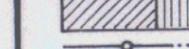
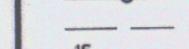
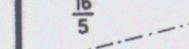
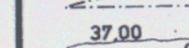
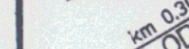
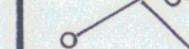
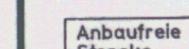
Die festgesetzten Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch (BauGB) der Textziffern 33, 34, 35, 36 und 37 werden aufgrund des § 1a des Baugesetzbuches als Ausgleichsmaßnahmen den Baugrundstücken des Mischgebietes und des Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet. Sofern sie sich auf einzelnen Baugrundstücken des Mischgebietes und des Allgemeinen Wohngebietes befinden, werden sie diesen Baugrundstücken zugeordnet.

(§ 1a BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4D - Ortsmitte Südostteil -	§9(7)BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5)BauNVO
WA	<u>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u> Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO	§9(1)1BauGB
MI	Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der BauNVO	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II)	
0,6	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (z.B. 0,4)	
0,4	Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (z.B. 0,6)	
	<u>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN</u> Abweichende Bauweise	§9(1)2BauGB
	Offene Bauweise	
	Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	<u>VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN</u> Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	§9(1)10BauGB
	<u>VERKEHRSFLÄCHEN</u> Verkehrsfläche	§9(1)11BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - Wohnweg -	
	Verkehrsfl. bes. Zweckbest. - Gehweg	
	Verkehrsfl. bes. Zweckbest. - Geh- und Radweg	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Straßenbegleitgrün	
	Grundstückzufahrt	
	Fahrbahngradiente	
	Radweg	
	Fläche für das Parken von Fahrzeugen	
	<u>FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN</u> Fläche für Versorgungsanlagen	§9(1)12BauGB
	Transformatorstation	
	<u>FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER</u> Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	§9(1)14BauGB
	Regenwasserkläranlage als Reinigungs- und Rückhalteinrichtung	
	Retentionsfläche	
	<u>ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN</u> Öffentliche oder private Grünfläche	§9(1)15BauGB
	Kinderspielplatz - öffentlich - naturnah	
	Extensiv genutzte Gras- und Krautflur mit Baumbestand, privat	
	Knickrandstreifen mit Knick vorhanden, privat	
	Extensiv genutzte Gras- und Krautflur, 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
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		
		

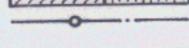
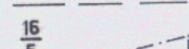
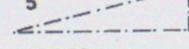
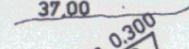
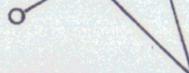
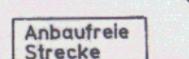
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§9(6)BauGB

KNICK

Vorhandener Knick, auch als einseitiger Böschungsbewuchs - Besonders geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 15b LNatSchG

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen
	Vorhandene Flurstücksgrenze
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	Sichtfläche
	Höhenlinie
	Ortsdurchfahrtsgrenze
	Anbaufreie Strecke bis 15 m Abstand zu vorh. Fahrbahn

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung

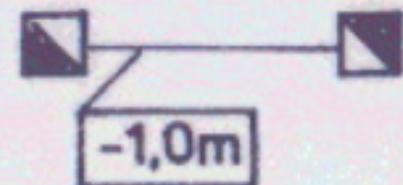
Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN



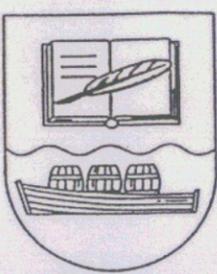
FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN

§9(1)17 BauGB



Fläche für Abgrabungen

Geländeabsenkung um mindestens 1,0 m
(z.B.)



SATZUNG DER GEMEINDE BARGFELD-STEGEN, KREIS STORMARN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4D

- ORTSMITTE SÜDOSTTEIL -

GEBIET: Nordwestlich der Jersbeker Straße, von der Jersbeker Straße gerade Nr. 8 bis Waldweg sowie Teilbereiche der angrenzenden Tonnenbekniederung

PRÄAMBEL:

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

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09. Juli 2001

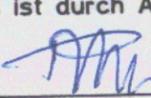
folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4D -Ortsmitte Südostteil- für das Gebiet: Nordwestlich der Jersbeker Straße, von der Jersbeker Straße gerade Nr. 8 bis Waldweg sowie Teilbereiche der angrenzenden Tonnenbekniederung

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

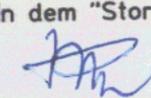
VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29. Mai 2000.

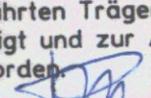
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" am 05. Juli 2000 erfolgt.
Bargfeld-Stegen, den 01.08.2001 (S)


BÜRGERMEISTER

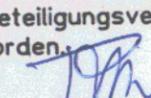
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Neufassung Baugesetzbuch ist am 07. Juni 2000 als öffentliche Darlegung und Anhörung durchgeführt worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" am 05. Juni 2000.
Bargfeld-Stegen, den 01.08.2001 (S)


BÜRGERMEISTER

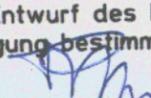
Die benachbarten Gemeinden sowie die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03. August 2000 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08. September 2000 aufgefordert worden.
Bargfeld-Stegen, den 01.08.2001 (S)


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 01.08.2001 (S)

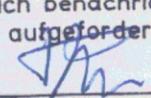

BÜRGERMEISTER

Die Gemeindevertretung hat am 15. November 2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Bargfeld-Stegen, den 01.08.2001 (S)

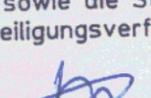

BÜRGERMEISTER

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16. März 2001 bis zum 17. April 2001 während folgender Zeiten: -Dienststunden- nach § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 08. März 2001 in dem "Stormarner Tageblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

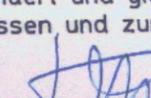
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28. Februar 2001 nach § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17. April 2001 aufgefordert worden.
Bargfeld-Stegen, den 01.08.2001 (S)


BÜRGERMEISTER

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus Anlaß der Entwurfsbeteiligungsverfahren geprüft am 30. Mai 2001.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Bargfeld-Stegen, den 01.08.2001 (S)

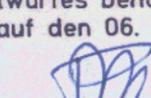

BÜRGERMEISTER

Die Gemeindevertretung hat am 30. Mai 2001 aufgrund des Abwägungsergebnisses über das Entwurfsbeteiligungsverfahren den Bebauungsplan geändert und gleichzeitig den Bebauungsplan mit Begründung erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.
Bargfeld-Stegen, den 01.08.2001 (S)

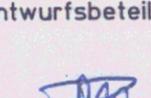

BÜRGERMEISTER

Der erneut beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hierzu, haben in der Zeit vom 22. Juni 2001 bis zum 06. Juli 2001 während folgender Zeiten: -Dienststunden- nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten und ergänzten Teilen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am 14. Juni 2001 in dem "Stormarner Tageblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

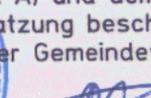
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12. Juni 2001 von der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfes benachrichtigt worden. Die Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme ist auf den 06. Juli 2001 festgelegt worden.
Bargfeld-Stegen, den 01.08.2001 (S)


BÜRGERMEISTER

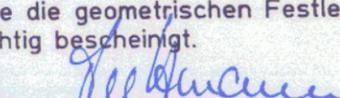
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus Anlaß der erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren am 09. Juli 2001 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Bargfeld-Stegen, den 01.08.2001 (S)


BÜRGERMEISTER

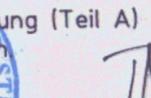
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 09. Juli 2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 09. Juli 2001 gebilligt.
Bargfeld-Stegen, den 01.08.2001 (S)


BÜRGERMEISTER

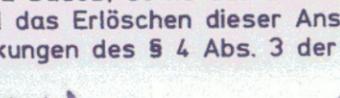
Der katastermäßige Bestand am 8. JUNI 2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Ahrensburg, den 26. JULI 2001 (S)

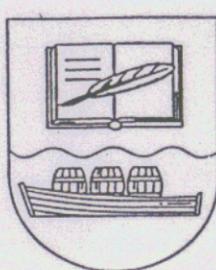

Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Bargfeld-Stegen, den 28. AUG. 2001 (S)


BÜRGERMEISTER

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 30.08.2001 ortsüblich bekanntgemacht 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 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 31.08.2001 in Kraft getreten.
Bargfeld-Stegen, den 03. SEP. 2001 (S)


BÜRGERMEISTER



GEMEINDE BARGFELD-STEGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4D - ORTSMITTE SÜDOSTTEIL -

Mai 2000	Vorentwurf	FEBR.2001	ENTWURFSBETEILIGUNG
Juli 2000	Vorentwurfbeteilig.	Juni 2001	Erneute Entwurfsbeteilig.
Dez. 2000	Entwurf	Juli 01	Satzung