

TEIL B - TEXT

1. Einfriedigungen entlang den Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen A bis H und dem Fußweg sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau zulässig. (§9(1)4BauGB)
2. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtfläche) ist eine Bebauung jeglicher Art unzulässig. Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau sind zulässig. Eine Bepflanzung mit einer Höhe von über 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau ist unzulässig. (§9(1)10BauGB)
3. Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - der Straßen C bis H sind insgesamt 29 Straßenbäume mit einer mindestens 6 qm großen Pflanzfläche anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. (§9(1)25aBauGB i.V.m. §9(1)25bBauGB)
4. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 2 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig ist. (§9(1)1BauGB + §1(6)2BauNVO)
5. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 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)1BauGB + §1(6)1BauNVO)
6. Nach § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 "Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude", Nr. 2 "Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen", Nr. 4 " Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse", Nr. 8 "Gartenbaubetriebe" und Nr. 9 "Tankstellen" der Baunutzungsverordnung nicht zulässig sind. (§9(1)1BauGB + §1(5)BauNVO)
7. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 5 Abs. 3 "Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden" der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. (§9(1)1BauGB + §1(6)1BauNVO)
8. Nach § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 "Tankstellen", Nr. 8 "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind" der Baunutzungsverordnung nicht zulässig sind. (§9(1)1BauGB + §1(5)BauNVO)
9. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 6 Abs. 3 "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden" der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. (§9(1)1BauGB + §1(6)1BauNVO)
10. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sowie des Dorfgebietes mit der Festsetzung "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" und innerhalb des Mischgebietes auf den Baugrundstücken Nr. 10, 11 und 12 sind innerhalb eines Einzelhauses maximal 2 Wohnungen und innerhalb einer Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig. (§9(1)6BauGB)
11. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sowie des Dorfgebietes mit der Festsetzung "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" wird die Mindestgrundstücksgröße selbständig bebaubarer Baugrundstücke mit 500 qm bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus festgesetzt; die Mindestgrundstücksgröße selbständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 800 qm bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus und mit 400 qm bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte festgesetzt. (§9(1)3BauGB)
12. Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,25 bzw. 0,35 innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Dorfgebietes mit der Festsetzung "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" darf nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch als Ausnahme von jeweils bis zu 15 vom Hundert überschritten werden. (§9(1)1BauGB + §31 (1)BauGB)
13. Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie baulichen 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 für die Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes und des Dorfgebietes mit der Festsetzung "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig". Die Fläche von Zufahrten auf festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist hierbei nicht anzurechnen. (§9(1)1BauGB)
14. Die Sockelhöhen werden mit maximal 1,00 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau festgesetzt, bei rückwärtig liegenden Baugrundstücken gilt als Bezugshöhe die vorhandene Geländeoberkante des jeweiligen Gebäudeanschnittes. (§9(1)1BauGB)
15. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Dorfgebietes 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 festgesetzt. (§9(1)1BauGB)
16. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Festsetzung "offene Bauweise" wird die Firsthöhe der Gebäude mit maximal 10,5 m Höhe über der mittleren vorhandenen Geländeoberkante des jeweiligen Gebäudeanschnittes festgesetzt. (§9(1)1BauGB)
17. Innerhalb des Mischgebietes wird die Firsthöhe der Gebäude mit maximal 10,5 m Höhe über der mittleren vorhandenen Geländeoberkante des jeweiligen Gebäudeanschnittes festgesetzt. (§9(1)1BauGB)
18. Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Baukörperlängen bis 52,0 m Länge zulässig. Ansonsten gelten hier die Regelungen der offenen Bauweise. (§9(1)2BauGB)
19. Die Errichtung von Drempeln (Kniestock) ist bis 0,60 m Höhe zulässig. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch sind bis 0,90 m Höhe zulässig. (§9(4)BauGB + §92 LBO + §31(1)BauGB)
20. Als Dachformen sind nur Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach sowie Mischformen dieser Dachformen zulässig. Innerhalb der Baugrundstücke Nr. 4 bis 7, Nr. 18 bis 22, Nr. 55 und 56, Nr. 59 bis 61 sowie Nr. 72 und 73 sind darüber hinaus Mansarddächer zulässig, für die eine Zweigeschossigkeit zulässig ist, wenn das zweite Vollgeschoß das Dachgeschoß ist. Hierfür sind für den unteren Dachteil Neigungen bis 75 Grad und für den oberen Dachteil Neigungen mit mindestens 20 Grad festgesetzt. (§9(4)BauGB + §92LBO)
21. Die Dachneigungen werden mit 25 Grad bis 48 Grad Neigung festgesetzt. 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. 57, 58 62 und 63 sind die Dachneigungen nur bis 20 Grad Neigung zulässig. Hierfür gelten keine Abweichungen und Ausnahmen. (§9(4)BauGB + §92LBO)
22. Bei Giebelwälden ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen bis 65 Grad Neigung zulässig. Dies gilt nicht für die Baugrundstücke Nr. 57, 58, 62 und 63. (§9(4)BauGB + §92LBO)
23. Nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch sind Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis 5 Grad unter den unteren Grenzen der Dachneigungen sowie 5 Grad über den oberen Grenzen der Dachneigungen zulässig. Dies gilt nicht für die Baugrundstücke Nr. 57, 58, 62 und 63. (§9(4)BauGB + §92LBO + §31(1)BauGB)
24. Garagen und Anbauten sowie Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbaukörpern auf den jeweiligen Baugrundstücken anzupassen. Unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer sind zulässig. (§9(4)BauGB)
25. Die Errichtung von Pkw-Einstellplätzen, überdachten Pkw-Einstellplätzen, Carports und Garagen ist auf den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes und des Dorfgebietes mit der Festsetzung "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. deren gedachten Verbindung oder deren gedachten Verlängerung bis an die Grundstücksgrenze unzulässig. In den Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Festsetzung "offene Bauweise" bzw. "abweichende Bauweise" ist die Errichtung von Pkw-Einstellplätzen, auch überdacht, Carports und Garagen unzulässig. (§9(1)4BauGB)
26. Für die Errichtung von überdachten Pkw-Einstellplätzen, Carports und Garagen sind Dachneigungen als Flachdach, bzw. flach geneigtes Dach bis 5 Grad Neigung sowie Dachneigungen von 15 Grad bis 25 Grad zulässig. Hierfür gelten nicht die Ausnahmeregelungen nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch der Textziffer 23. (§9(4)BauGB + §92LBO)
27. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Dorfgebietes sind Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten, mit Ausnahme von festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, sowie nicht überdachte Stellplätze wasserdurchlässig auszubilden. Der Unterbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden. (§9(1)20BauGB)
28. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung - Laubholzhecke - ist als freiwachsende oder geschnittene Hecke aus Laubgehölzen anzupflanzen. Bei Einzäunungen muß der Zaun in der Pflanzung liegen. Die festgesetzten Heckenpflanzungen dürfen bei Errichtung von Zugängen und Zufahrten je Baugrundstück bis zu 4,5 m unterbrochen werden bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus, bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus sind die Durchbrüche bis zu 2 x 4,5 m zulässig. Bei einer Bebauung mit einer Reihenhauseszeile sind je Reihenhauseszeile Grundstück Durchbrüche für Durchgänge bis je 1,5 m Breite zulässig. (§9(1)20BauGB + §9(1)25aBauGB)
29. Neu anzulegende Knicks erhalten eine Grundbreite von mindestens 3,0 m und eine Wallkronenhöhe von mindestens 0,75 m (Böschung 1:1 = 0,75 m, Wallkrone = 1,5 m, Böschung 1:1 = 0,75 m) Die Bepflanzung ist zweireihig mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. (§9(1)20BauGB + §9(1)25aBauGB i.V.m. §9(1)25bBauGB)
30. Knickrandstreifen entlang den vorhandenen bzw. neu anzulegenden 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)20BauGB + §9(1)25aBauGB i.V.m. §9(1)25bBauGB)
31. Das Extensivgrünland ist als Wiese mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzulegen und auf Dauer zu erhalten. (§9(1)20BauGB + §9(1)25aBauGB i.V.m. §9(1)25bBauGB)
32. Der Pflanzstreifen als Gehölzstreifen auf der Fläche für den Lärmschutzwand 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 Knicks entlang der Bundesstraße 75 und zum anderen entlang des Knicks in der Südwestecke des Plangebietes entlang den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes auszuschließen. (§9(1)20BauGB + §9(1)25aBauGB i.V.m. §9(1)25bBauGB)
33. Die festgesetzte Fläche als Lärmschutzwand/Lärmschutzwand entlang den östlich angrenzenden Sportplatzflächen ist bei der Errichtung mit einer Lärmschutzwand mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen beidseitig zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. (§9(1)20BauGB + §9(1)25aBauGB i.V.m. §9(1)25bBauGB)
34. Die Randstreifen entlang den Flächen für den Lärmschutzwand, bzw. der Lärmschutzwand als Extensivgrünland 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 Extensivgrünland widersprechen, sind unzulässig. (§9(1)20BauGB + §9(1)25aBauGB i.V.m. §9(1)25bBauGB)
35. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der Textziffern 28 bis 34, die Flächen für Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch als Knickrandstreifen entlang vorhandener, neu zu errichtender, bzw. umzusetzender Knicks, dem Extensivgrünland entlang den Lärmschutzwällen sowie dem Extensivgrünland entlang der Helster bei Abschnitt II werden aufgrund des § 1a Baugesetzbuch als Ausgleichsmaßnahmen den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes, den Bauflächen des Dorfgebietes - Baugrundstücke 26 und 31 - sowie den Bauflächen des Mischgebietes - Baugrundstücke 10, 11, 12 sowie 16 und 17 und darüber hinaus dem Baugrundstück Nr. 15 Blockheizkraftwerk/Nahwärmeversorgungsanlage - zugeordnet.
36. Das Extensivgrünland als Umgebungsbereich der Regenwasserkläranlage ist mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzulegen und auf Dauer zu erhalten. (§9(1)20BauGB + §9(1) 25a BauGB i.V.m. §9(1)25bBauGB)
37. Der Uferbereich der Regenwasserkläranlage ist mit einer landschaftsgerechten und standortgerechten Uferbepflanzung aus Einzelgehölzen und Gehölzgruppen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. (§9(1)20BauGB + §9(1)25aBauGB i.V.m. §9(1)25bBauGB)
38. Zum Schutze des vorhandenen Knicks entlang den Baugrundstücken Nr. 17 bis Nr. 22 ist innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche eine Bebauung jeglicher Art unzulässig. Darüber hinaus ist diese 3,0 m breite Streifen, gemessen vom Knickfuß, von jeglicher dem Schutzzweck widersprechenden Nutzung freizuhalten. (§9(1)10BauGB + §9(1)29BauGB)
39. Bei Errichtung einer Lärmschutzwand innerhalb der festgesetzten Fläche für den/die Lärmschutzwand/Lärmschutzwand im Osten des Plangebietes entlang der bestehenden Sportplatzanlage ist der Wandaufbau der Lärmschutzwand so zu wählen, daß ein Schalldämmmaß (R'w) der Wand von mindestens 25 dB eingehalten wird. Die Wand darf keinerlei Öffnungen und Undichtigkeiten enthalten und muß ein Flächengewicht von mindestens 10kg/qm einhalten. (§9(1)24BauGB)
40. Gemäß § 9(1)24 Baugesetzbuch ist auf den Baugrundstücken 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 Hamburger Straße (Bundesstraße 75) auf der der Hamburger Straße zugewandten nordwestlichen Gebäudeseite, innerhalb der Flächen mit festgesetzten Lärmpegelbereichen III, IV und V auch der 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 dem Bauvorhaben betroffen sind. (§9(1)24BauGB)
41. Bei den nach § 9(1)24 Baugesetzbuch innerhalb der Fläche 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, IV und V sind die Maßnahmen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. Im Lärmpegelbereich V entlang der Hamburger Straße (Bundesstraße 75) sind für auf die vorgenannte Straße bezogenen seitlichen Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich IV einzuhalten, für rückwärtige Gebäudeseiten sind die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten. Im Lärmpegelbereich IV entlang der Hamburger Straße (Bundesstraße 75) sind für auf die vorgenannte Straße bezogenen seitlichen Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten, für rückwärtige Gebäudeseiten sind keine besonderen Anforderungen einzuhalten. Im Lärmpegelbereich III entlang der Hamburger Straße (Bundesstraße 75) sind für auf die vorgenannte Straße bezogenen seitlichen und rückwärtigen Gebäudeseiten keine besonderen Anforderungen einzuhalten. (§9(1)24BauGB)
Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind einzuhalten und in den links stehenden Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 vom November 1989 aufgeführt, die Bestandteil dieser Textziffer sind:

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel bereich	„Maßgeb- licher Außenlärm- pegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R_{w,rez}$ 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

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

$S_{(W+F)}$: Gesamfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
 S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m².

Tabelle 10. Erforderliche Schalldämm-Maße erf. $R_{w,rez}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Zeile	erf. $R_{w,rez}$ 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. $R_{w,rez}$ des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.









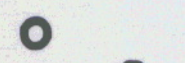


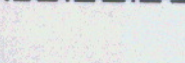

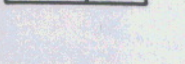
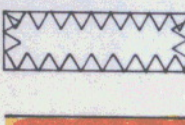


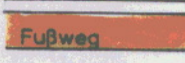




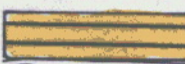
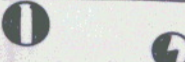


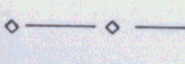

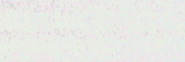
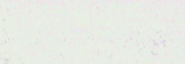

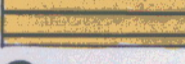





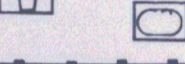
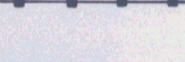
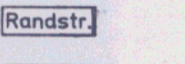
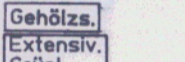
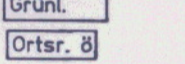
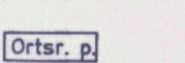


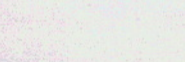
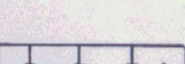
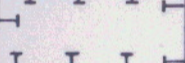
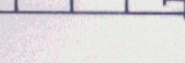
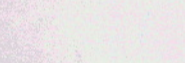

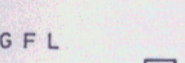

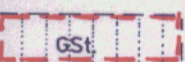

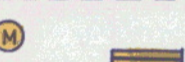

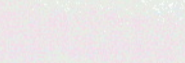


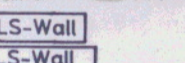
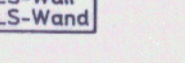
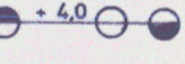
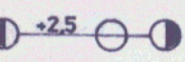
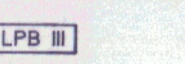



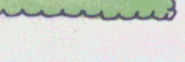
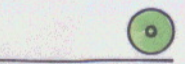
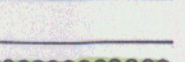
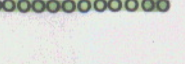
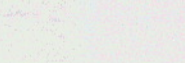
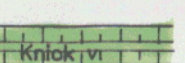







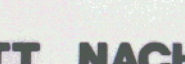
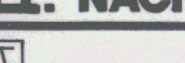

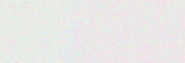
ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen

Erläuterung


Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7	§9(7)BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5)BauNVO
	<u>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	§9(1)1BauGB
	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO	
	Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 der BauNVO	
	Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der BauNVO	
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II)	
	Grundflächenzahl als Höchstgrenze (z.B. 0,25)	
	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze (z.B. 0,88)	
	<u>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</u>	§9(1)2BauGB
	Offene Bauweise	
	Abweichende Bauweise	
	Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	<u>MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE</u>	§9(1)3BauGB
	Mindestgröße der Baugrundstücke (z.B.1500qm)	
	<u>VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN</u>	§9(1)10BauGB
	Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	
	<u>VERKEHRSFLÄCHEN</u>	§9(1)11BauGB
	Verkehrsfläche	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	- Verkehrsberuhigter Bereich -	
	Fußweg	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Fläche für das Parken von Fahrzeugen	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Grundstückszufahrt	
	<u>VERSORGUNGSFLÄCHEN</u>	§9(1)12BauGB
	Fläche für Versorgungsanlagen	
	Blockheizkraftwerk / Nahwärmeversorgungsanlage	
	Transformatorstation	
	<u>FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN</u>	§9(1)13BauGB
	Elektrische Hauptversorgungsleitung	
	<u>FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER</u>	§9(1)14BauGB
	Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie die Rückhaltung von Niederschlagswasser	
	Wertstoffcontainerstandplatz	
	Abwasserpumpstation	
	Regenwasserkläranlage als Regenwasserabsetz- und Rückhaltebecken	
	<u>ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN</u>	§9(1)15BauGB
	Öffentliche oder private Grünfläche	
	Kinderspielplatz, öffentlich	
	Sportanlage, öffentlich	
	Abgrenzung des Kinderspielplatzes	
	<u>Randstr.</u>	
	Knickrandstreifen, teilweise mit Knick vorhanden, bzw. Knickneuanpflanzung, privat	
	<u>Gehölzs.</u>	
	Gehölzstreifen, privat	
	<u>Extensiv. Grünl.</u>	
	Extensivgrünland, privat	
	<u>Ortsr. ö</u>	
	Ortrandabgrenzung mit Laubholzheckenanpflanzung, öffentlich	
	<u>Ortsr. p</u>	
	Ortrandabgrenzung mit Laubholzheckenanpflanzung, privat	
	<u>FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</u>	§9(1)20BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	<u>MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN</u>	§9(1)21BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	
	Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L)	
	Baugrundstücksnummer	
	<u>FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN</u>	§9(1)22BauGB
	Gemeinschaftsstellplatzanlage	
	Gemeinschaftsgaragenanlage	
	Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen	
	Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz	
	<u>FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES</u>	§9(1)24BauGB
	Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen	
	<u>LS-Wall</u>	
	Fläche für Lärmschutzwall	
	<u>LS-Wall LS-Wand</u>	
	Fläche für Lärmschutzwall / Lärmschutzwand in Kombination	
	Lärmschutzwall mindestens + 4,0 m über OK-Gelände	
	OK-Gelände (z.B. 4,0 m)	
	Lärmschutzwall / Lärmschutzwand mindestens + 2,5 m über OK-Gelände (z.B. 2,5 m)	
	<u>LPB III</u>	
	Lärmpegelbereich nach Entwurf DIN 4109 vom November 199, Abschnitt 5, Tabellen 8, 9 und 10	
	<u>FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DEREN ERHALTUNG</u>	§9(1)25aBauGB
	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung - Knickneuanpflanzung unter Verwendung von umgesetzten Knickteilen	
	- Einzelbaum	
	- Gehölzstreifen	
	- Laubholzhecke	
	<u>FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE GEWÄSSERN</u>	§9(1)25bBauGB
	Zu erhaltender Knick	
	Zu erhaltender Einzelbaum	
	Zu erhaltender Bachlauf	
	Zu erhaltendes stehendes Kleingewässer	

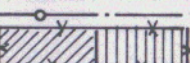
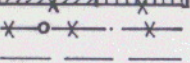
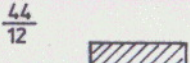
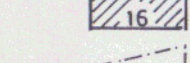
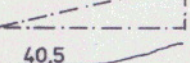
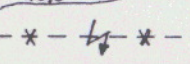


II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§9(6)BauGB

 Stehendes Kleingewässer - Tümpel (§15a LNatSchG)

 Vorhandener Knick (§15b LNatSchG)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen
	Vorhandene Flurstücksgrenzen
	Künftig entfallende bauliche Anlagen
	Künftig entfallende Flurstücksgrenzen
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	Hausnummer mit Zuordnung zur Straße
	Sichtfläche
	Höhenlinie
	Künftig entfallende elektrische Hauptversorgungsleitung oberirdisch



SATZUNG DER GEMEINDE DELINGSDORF, KREIS STORMARN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7

GEBIET:

Abschnitt I: Südöstlich der Hamburger Straße (Bundesstraße 75), teilweise rückwärtig der vorhandenen Bebauung, südlich rückwärtig Tulpenweg, südlich rückwärtig Lohe bis zum vorhandenen Sportplatz sowie Lohe Nr.16 und Nr.18 vollständig und Nr.14 und Nr.20 teilweise.

Abschnitt II: Nordöstlich der Heisterbek im Bereich der Flurstücke 44/12 - 84/1, einschließlich der Verbindungsflächen.

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 01. Juli 1994

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29. Juli 1999

folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet:

Abschnitt I: Südöstlich der Hamburger Straße (Bundesstraße 75), teilweise rückwärtig der vorhandenen Bebauung, südlich rückwärtig Tulpenweg, südlich rückwärtig Lohe bis zum vorhandenen Sportplatz sowie Lohe Nr.16 und Nr.18 vollständig und Nr.14 und Nr.20 teilweise.

Abschnitt II: Nordöstlich der Heisterbek im Bereich der Flurstücke 44/12 - 84/1, einschließlich der Verbindungsflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

Der gefaßte Aufstellungsbeschuß der Gemeindevertretung vom 21. September 1995 ist mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29. Juli 1999 aufgehoben worden. Die hierzu vorgenommene Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Abdruck in dem "Stormarer Tageblatt" am 13. August 1998 ist aus formalen Gründen mit Bekanntmachung vom 26. August 1999 in dem "Stormarer Tageblatt" aufgehoben worden.
Delingsdorf, den 02.09.1999 (S)

Wiel-Peter Jürg
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist als öffentliche Darlegung und Anhörung durchgeführt worden am 18. August 1998.

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck in dem "Stormarer Tageblatt" am 13. August 1998.
Delingsdorf, den 02.09.1999 (S)

Wiel-Peter Jürg
Bürgermeister

Die benachbarten Gemeinden sowie die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30. Juli 1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Delingsdorf, den 02.09.1999 (S)

Wiel-Peter Jürg
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Gemeinden und der Träger öffentlicher Belange am 04. Februar 1999 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Delingsdorf, den 02.09.1999 (S)

Wiel-Peter Jürg
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 04. Februar 1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.
Delingsdorf, den 02.09.1999 (S)

Wiel-Peter Jürg
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06. April 1999 bis zum 06. Mai 1999 während folgender Zeiten: - Dienststunden -

nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 25. März 1999 in dem "Stormarer Tageblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden. Die benachbarten Gemeinden sowie die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23. März 1999 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.
Delingsdorf, den 02.09.1999 (S)

Wiel-Peter Jürg
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Gemeinden und der Träger öffentlicher Belange am 04. Februar 1999 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Delingsdorf, den 02.09.1999 (S)

Wiel-Peter Jürg
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 14. Juni 1999 den Entwurf des Bebauungsplanes geändert. Der geänderte Bebauungsplan mit Begründung ist gleichzeitig erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 3 Neufassung Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch bestimmt.
Delingsdorf, den 02.09.1999 (S)

Wiel-Peter Jürg
Bürgermeister

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben erneut in der Zeit vom 09. Juli 1999 bis zum 23. Juli 1999 während folgender Zeiten: - Dienststunden - nach § 3 Abs. 3 Neufassung Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt. 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 01. Juli 1999 in dem "Stormarer Tageblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02. Juli 1999 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.
Delingsdorf, den 02.09.1999 (S)

Wiel-Peter Jürg
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus Anlaß der erneuten Entwurfsauslegung am 29. Juli 1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Delingsdorf, den 02.09.1999 (S)

Wiel-Peter Jürg
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29. Juli 1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29. Juli 1999 gebilligt.
Delingsdorf, den 02.09.1999 (S)

Wiel-Peter Jürg
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 30.09.1999 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Ahrensburg, den 01. SEP. 1999

Wiel-Peter Jürg
Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Delingsdorf, den 02.09.1999 (S)

Wiel-Peter Jürg
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 11.09.99 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 11.09.99 in Kraft getreten.
Delingsdorf, den 13.09.99 (S)

H. Apfel
1. stellv. Bürgermeisterin