

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

In dem WA-Gebiet sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante der Straße Brookwisch.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

In dem WA-Gebiet sind Garagen, Carports und Nebengebäude innerhalb eines 5,00 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

4. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

In dem WA-Gebiet ist max. eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine der Hauptwohnung um mind. 50 % in der Fläche untergeordnete Einliegerwohnung zugelassen werden.

5. Grundstückszufahrten gem. § 9 (1) 11 BauGB

In dem WA-Gebiet ist je Grundstück nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 4,00 m zulässig.

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



Auf der mit diesem Zeichen festgesetzten Fläche sind in lockerer Anordnung hochstämmige Laubbäume mit einem Abstand von mind. 10 m zu pflanzen. Anzupflanzen ist 1 Baum je angefangene 200 qm Fläche. Zu verwenden sind Schwarzerlen und Gemeine Eschen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm. Eine extensive Unternutzung der Fläche als Grün- oder Weideland ist zulässig. Die Fläche ist zum WA-Gebiet hin einzuzäunen.

In dem WA-Gebiet ist das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zu versickern oder der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz der Landschaft zuzuleiten.

In dem WA-Gebiet sind die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Zufahrten) wasserdurchlässig herzustellen.

Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Einfügung von Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

7. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Alle anzupflanzenden und mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

8. Zuordnung der Ausgleichsfläche gem. § 9 (1a) BauGB

Dem WA-Gebiet werden 4.000 qm externer Ausgleich zugeordnet.

9. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

Für Hauptbaukörper sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 25-40° zulässig. Für die Dacheindeckung sind rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Grasdächer sind zulässig.

Hauptgebäude mit Holz- bzw. Holzbohlenfassade sind unzulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Flachdächer und Holzbauten sind zulässig.

Einfriedungen zur Straße Brookwisch sind als Hecken aus Laubgehölzen anzulegen. Zusätzlich kann jeweils auf der inneren (privaten) Seite ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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

	WA	Allgemeines Wohngebiet
	180	Max. zulässige Grundfläche
	I	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
	FH	Max. zulässige Firsthöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

	E	Nur Einzelhäuser zulässig
		Baugrenze

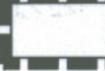
Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

		Straßenbegrenzungslinie
		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
		Einfahrtbereich

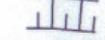
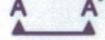
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
		Bepflanzungsmaßnahme

Sonstige Planzeichen

		Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) 25b BauGB
		Hauptfirstrichtung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

III. Darstellungen ohne Normcharakter

		Vorhandene Gebäude
		Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
		In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
		Flurgrenze
		Sonstige vorhandene Bäume
		Mögliche Baumstandorte
		Vorhandene Böschungen
		Lage der Schnittdarstellungen

Empfehlungen zur Landschaftspflege

Die extensive Grünlandnutzung ist in Form von extensiver Beweidung mit 1,5 GVE/ha (Großvieheinheiten) oder einer Mahd im Jahr mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen. Bei Mahd sind kleinere Parzellen (20-50 qm) von der Mahd auszunehmen und ca. drei Wochen später zu mähen. Bei Beweidung ist Viehbesatz von Mitte Mai bis Mitte November möglich. Das Ausbringen von Düngemitteln und Bioziden soll dringend unterlassen werden.

Geeignet für wasserdurchlässige Beläge sind: großfugig verlegte Pflasterungen, Befestigung nur der Fahrspuren mit Platten, Rasengittersteine, Schotterrasen, spezielle Pflastersteine mit hoher Durchlässigkeit/Wasserspeicherfähigkeit oder ähnliche Oberflächenmaterialien über einem Unterbau mit guten Wasserleitfähigkeiten (z.B. Kies).

Bei Bäumen gilt als wertgleiche Wiederherstellung die Anpflanzung eines Baumes der gleichen oder einer verwandten Art je begonnene 50 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, mit einem Stammumfang von 14-16 cm, bei schwachwüchsigen Arten 8-10 cm je begonnene 40 cm Stammumfang.

Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf den privaten Grundstücken nicht ausgebracht werden. Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und mineralischem Dünger sollte dringend unterbleiben. Dachflächenwasser sollte aufgefangen und für gärtnerische o.ä. Zwecke genutzt werden. Unbelastetes Oberflächenwasser im Bereich der neuen Grundstücke kann z.B. durch Sickerschächte (genehmigungspflichtig bei der unteren Wasserbehörde) oder flachen Mulden (genehmigungsfrei) versickert werden.

Darstellungen

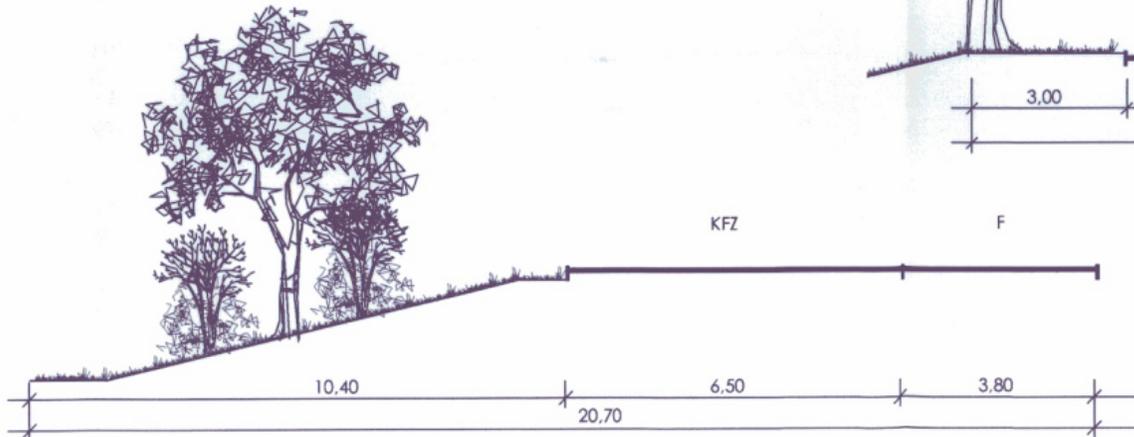
Maßstab 1:100

Zahlenangaben in Metern

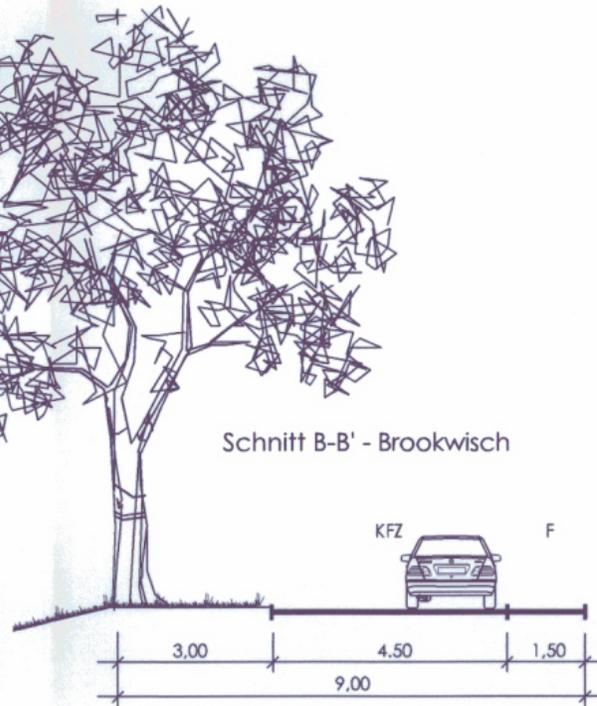
KFZ = Fahrbahn

F = Fußweg

Schnitt A-A' - Rausdorfer Straße



Schnitt B-B' - Brookwisch



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.12.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 14.08.2000 bis 29.08.2000 erfolgt.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.12.1999 wurde nach § 3 (1) Satz 2/§ 13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.12.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 02.11.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.12.2000 bis 17.01.2001 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di., Do. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 14.30 bis 18.30 Uhr und Do. von 14.30 bis 16.00 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang vom 01.12.2000 bis 16.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Großensee, 12.11.01



Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 22.05.01 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, 13. Juni 2001



öff. bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.03.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 01.03.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großensee, 12.11.01



Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Großensee, 12.11.01



Bürgermeister

10. 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 27.11.2001 ortsüblich bekannt gemacht 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 28.11.2001 in Kraft getreten.

Großensee, 10.12.01



Bürgermeister

Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 01.03.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet

nördlich Brookwisch, westlich Rausdorfer Straße

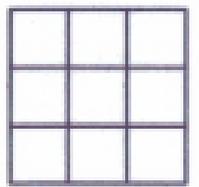
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Gemeinde Großensee

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 10

Maßstab 1: 1.000



Planstand: **1.** Satzungsausfertigung
Bearbeitung: MP/ms

PLANLABOR STOLZENBERG

ARCHITEKTUR-STÄDTEBAU
ORTS- UND LANDSCHAFTSENTWICKLUNG

DIPLOM-ING. *Detlev Stolzenberg*
FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER

ST. JÜRGEN-RING 34 23564 LÜBECK
TELEFON 0451 - 55095 FAX 55096

INTERNET www.planlabor.de
eMAIL planlabor@t-online.de