

Text (Teil B)

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

In den WR-Gebieten sind die in § 3 (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 Grundfläche bezieht sich auf Einzelhausbebauung. Bei Doppelhausbebauung beträgt die max. zulässige Grundfläche 100 qm je Doppelhaushälfte.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 3 BauGB

In den WR-Gebieten muss die Größe der Baugrundstücke mind. 600 qm für Einzelhausbebauung und 400 qm für Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte betragen.

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

In den WR-Gebieten sind Garagen, Carports und Nebengebäude innerhalb eines 5,00 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

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

In den Bereichen mit festgesetzter nur zulässiger Einzelhausbebauung ist max. 1 Wohnung je 200 qm Grundfläche zulässig. Ausnahmsweise kann eine der Hauptwohnung um mind. 50 % kleinere untergeordnete Einliegerwohnung zugelassen werden. Bei Doppelhausbebauung ist max. 1 Wohnung je 100 qm Grundfläche zulässig.

6. Von der Bebauung freizuhalten Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

In den in der Planzeichnung festgesetzten Waldschutzstreifen sind Hochbauten unzulässig.

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

In den WR-Gebieten ist je Grundstück nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 5,00 m zulässig.

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

In den WR-Gebieten sind die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Zufahrten) wasserdurchlässig herzustellen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind als heimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Hecke ist als freiwachsende Hecke mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks anzulegen.



Auf der mit diesem Zeichen festgesetzten Fläche sind dichte Gehölzpflanzungen mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks anzulegen.

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

10. Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße.

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

Hauptbaukörper sind mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 38-48° zulässig. Für Mansarddächer und Grasdächer können abweichende Dachneigungen zugelassen werden. Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden.

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

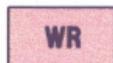
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m anzulegen. Auf der inneren privaten Seite kann ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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



Reines Wohngebiet

180

Max. zulässige Grundfläche, z.B. 180 qm

I

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

FH

Max. zulässige Firsthöhe

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

E

Nur Einzelhäuser zulässig

ED

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) 10 BauGB



Waldschutzstreifen

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

A

Fußweg

P

Öffentlicher Parkplatz

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Grünflächen



Öffentliche Parkanlage

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Bepflanzungsmaßnahme



Anpflanzen von Bäumen



Anzupflanzende Hecke



Erhaltung von Bäumen



Erhaltung von Hecken

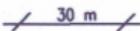
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO



Vermaßung in m

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB



Waldabstand gem. § 32 LWaldG



Landschaftsschutzgebiet gem. § 18 LNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Künftig fortfallende Gebäude

116
11

Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

Hinweise zur Landschaftspflege

Stellplätze und Wege

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

Schutz des Boden- und Wasserhaushaltes

Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf den privaten Grundstücken nicht ausgebracht werden. Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und mineralischem Dünger sollten 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.

Anpflanzen von Einzelbäumen

Die vorgesehenen Einzelbäume im Strassenraum und im Bereich der öffentlichen Stellplätze sollten in den Arten Stieleiche, Hainbuche oder Rotbuche als Hochstämme möglichst mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm (gemessen in 1 m Höhe über Gelände) angepflanzt werden.

Grundstücksbepflanzung mit Arten des Schlehen-Hasel-Knicks

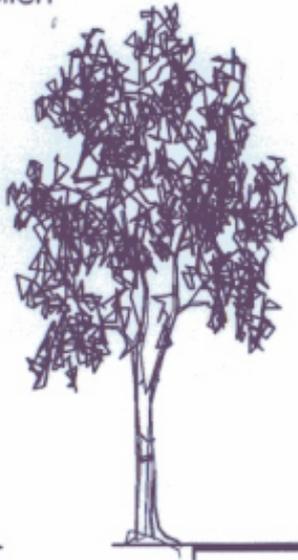
Stieleiche, Eberesche, Hainbuche, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Faulbaum, Schneeball, Weißdorn, Hundsrose, Roter Hartriegel, Hasel, Schlehe

Darstellungen

Maßstab 1:100

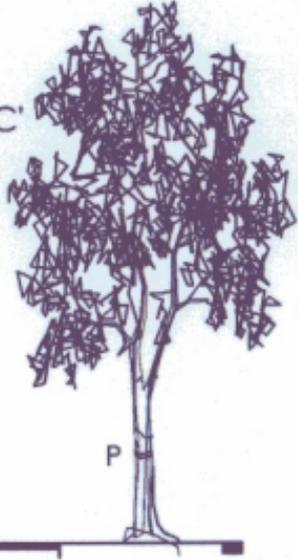
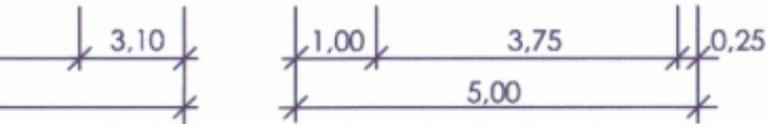
Zahlenangaben in Metern

- G = Gras
- F = Fußweg
- R = Radweg
- KFZ = Fahrbahn
- K = Knick
- P = Parkstreifen



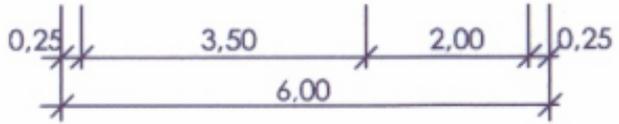
Schnitt B-B'

F
KFZ



Schnitt C-C'

F
KFZ
P



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.
17.04. 03.05.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 18.07.2000 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.12.2000/zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
27.03.2001
4. Die Gemeindevertretung hat am 02.11.2000/01.03.2001 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, 13.8.01




Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 17.01.2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, 05. Okt. 2001




Öff. bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.03.2001/12.06.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.03.2001 bis 12.04.2001 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 erneut 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 14.03.2001 bis 29.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.06.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großensee, 13.8.01




Bürgermeister

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

Großensee, 13.8.01




Bürgermeister

11. 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 09.04.2002 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 10.04.2002 in Kraft getreten.

Großensee, 12.4.02




Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.06.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet

südlich Wünschberg, westlich Petersweg und östlich Rausdorfer Straße

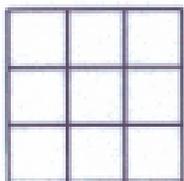
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Gemeinde Großensee

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 11

Maßstab 1:1.000



Planstand: 2. Satzungsausfertigung
Bearbeitung: MP/ms

PLANLABOR STOLZENBERG

ARCHITEKTUR-STÄDTEBAU
ORTS- UND LANDSCHAFTSENTWICKLUNG

DIPLOM-INGENIEUR DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER

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

INTERNET
eMAIL

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