

TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)

Die gemäß § 3(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0 Mindestgröße für Baugrundstücke (§ 9(1) 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke darf 600 m² für Einzelhäuser und 430 m² für eine Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

3.0 Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9(1) 4 BauGB)

3.1 Bauliche Anlagen (hier: Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO) sind nur im unmittelbaren Anbau an das Hauptgebäude zulässig.

3.2 Für Terrassen, die auf den vorgesehenen Baugrundstücken 1-6 hangabwärts errichtet werden, sind Aufschüttungen zulässig, wenn die Oberkante des Terrassenbelages die Oberkante Erdschoß-Fertigfußboden nicht überschreitet und die waagerechte Terrassenfläche eine Tiefe von max. 4,00 m ab der Gebäudewand nicht überschreitet.

3.3 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur im unmittelbaren Anbau an das Hauptgebäude zulässig. Kellergaragen sind unzulässig (§ 12 BauNVO).

4.0 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) 6 BauGB)

In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Einzelhäusern sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.

~~5.0 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9(1) 16 BauGB)~~

~~Das Dachflächenwasser ist auf den vorgesehenen Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu sammeln.~~

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB) und Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) 25a+b BauGB)



- 6.1 Als anzupflanzende Einzelbäume sind zulässig:
- | | |
|----------------|-------------|
| Quercus robur | Stieleiche |
| Betula pendula | Birke |
| Tilia cordata | Winterlinde |
- Der Stammumfang muß mind. 14-16 cm und 16-18 cm (je 50%) betragen.
Die neugepflanzten Einzelbäume sind mit Baumpfählen zu sichern.

6.2 Bei den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten zu erhaltenen Knicks sind degradierte Knickabschnitte wieder herzustellen.

6.3 Folgende Knickgehölze sind für die Wiederherstellung, als Ersatzgehölze sowie für die festgesetzte Neuanlage von Knicks zulässig:

Betula pendula	Sandbirke	5%
Carpinus betulus	Hainbuche	5%
Corylus avellana	Hasel	20%
Crataegus monogyna	Weißdorn	15%
Populus tremula	Zitterpappel	5%
Prunus spinosa	Schlehe	15%
Quercus robur	Stieleiche	2%
Rhamnus frangula	Faulbaum	5%
Rosa canina	Hundsrose	20%
Sambucus nigra	Holunder	3%
Sorbus aucuparia	Eberesche	5%

Die Knickwälle sind zweireihig, auf Lücke gesetzt, zu bepflanzen. Der durchschnittliche Pflanzabstand in der Reihe und zwischen den Reihen soll 1,00 m nicht unterschreiten. Nicht schnellwüchsige Sträucher der gleichen Art sind in kleinen Pflanzgruppen zu je 5 Gehölzen zu pflanzen.

Für die Anpflanzung gilt:

100% der strauchartig wachsenden Gehölze sind als 3-5 jährige, einmal verschulte leichte Sträucher zu pflanzen.

80% der baumartig wachsenden Gehölze sind als 3-5 jährige, einmal verschulte Heister zu pflanzen.

20% der baumartig wachsenden Gehölze sind als mind. zweimal verschulte Heister mit einer Höhe von 250-300 cm zu pflanzen.

Einzelne Bäume der Knicks sind in einem Abstand von ca. 40 bis 60 m zu pflanzen und als Überhälter zu sichern.

Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen. Alle 8-12 Jahre sind die Gehölze auf den Stock zu setzen.

Bei der Neuanlage der Knickwälle ist eine Schutzeinzäunung in 1 m Entfernung zum Knickfuß zulässig.

6.4 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Knick- und Hangschutzstreifen sind als extensiv bewirtschaftete Wiesenflächen zu entwickeln. Die festgesetzte Sukzessionsfläche ist als Magerrasenstandort zu entwickeln und zu pflegen. Die Magerrasenstandorte sind in den ersten 3 bis 4 Jahren einmal jährlich im Frühjahr zu mähen und das Mähgut nach zweiwöchiger Lagerung von der Fläche zu entfernen. Danach sind die Flächen turnusmäßig alle 4 bis 5 Jahre zu mähen. In der dazwischenliegenden Zeit sind die Flächen sich selbst zu überlassen.

6.5 Fassadenteile von baulichen Anlagen, die über eine Länge von mehr als 1,50 m keine Fenster- und Türöffnungen aufweisen, sind je 1,50 m mit einer Rank-, Kletter- oder Schlingpflanze zu begrünen.

Es sind zulässig:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata Veitchii	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

7.0 Flächen für Abgrabungen und Stützmauern
(§ 9(1) 26 BauGB i.V.m. § 9(1) 11 BauGB)

Hangbedingte Abgrabungen für die vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen sind nur im notwendigen Umfang hangaufwärts zulässig. Der aufgrund der e.g. Abgrabungen entstehende bergseitige Geländesprung ist im notwendigen Umfang mit einer Stützmauer (Trockenmauer) abzufangen, die als Maßnahme gem. § 9(1)20 BauGB gilt.

8.0 Gestaltung (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 82 LBO)

8.1 Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind mit rotem bis braunrotem, unglasiertem Ziegelmauerwerk zu gestalten. Teilflächen bis zu 25% aus anderem Material sind zulässig.

8.2 Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer äußeren Gestalt dem Hauptgebäude anzupassen. Überdachte Stellplätze (Carports) sind als Holzkonstruktion zu gestalten. Für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind Pult- und Flachdächer zulässig.

8.3 Dacheindeckungen sind für die Doppelhäuser in Anthrazit- tönen, für die Einzelhäuser in Rottönen zu gestalten.

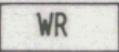
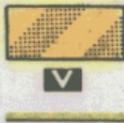
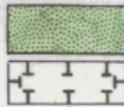
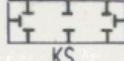
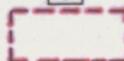
8.4 Als Dachaufbauten sind Einzelgauben als Schlepp- oder Satteldachgauben mit bis zu max. 2,00 m Breite zulässig.

8.5 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als lebende Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu gestalten. Die Höhe darf 0,80 m nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig, wenn sie, gesehen von der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, hinter dieser angebracht werden und nicht überragen.

8.6 Bei den Gebäuden westlich und südlich der Planstraße (Hangbebauung 1-6) ist eine Höhe von max. 1,50 m zwischen dem tiefstgelegenen Schnittpunkt des Gebäudes mit dem gewachsenen Boden und der Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden (OEF) zulässig. Die maximale Gebäudehöhe zwischen der OEF und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut wird mit 3,50 m festgesetzt (§ 16(3) BauNVO).

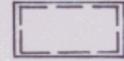
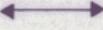
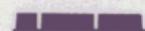
8.7 Bei den Gebäuden südlich der Straße Brookwisch (7-12) ist eine maximale Traufhöhe von 3,50 m, bezogen auf den höchsten Schnittpunkt der straßenseitigen Gebäudewand mit dem gewachsenen Boden, zulässig (§ 16(3) BauNVO).

ZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

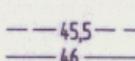
	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	§ 9(1) 1 BauGB
	Reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
	<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	§ 9(1) 1 BauGB
DEZIMALZAHL	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
RÖMISCHE ZIFFER	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 BauNVO
	<u>Bauweise, Baugrenze</u>	§ 9(1) 2 BauGB
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	Nur Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	<u>Verkehrsflächen</u>	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Straßenbegrenzungslinie	
	<u>Einfahrt</u>	§ 9 (1) 4 BauGB
	<u>Öffentliche Grünflächen</u>	§ 9(1) 15 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
	<u>Knickschutzstreifen</u>	
	<u>Hangschutzstreifen</u>	
	Sukzessionsfläche	
	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) 22 BauGB
	Mülltonnenstellplatz zu Baugrundstück 6	



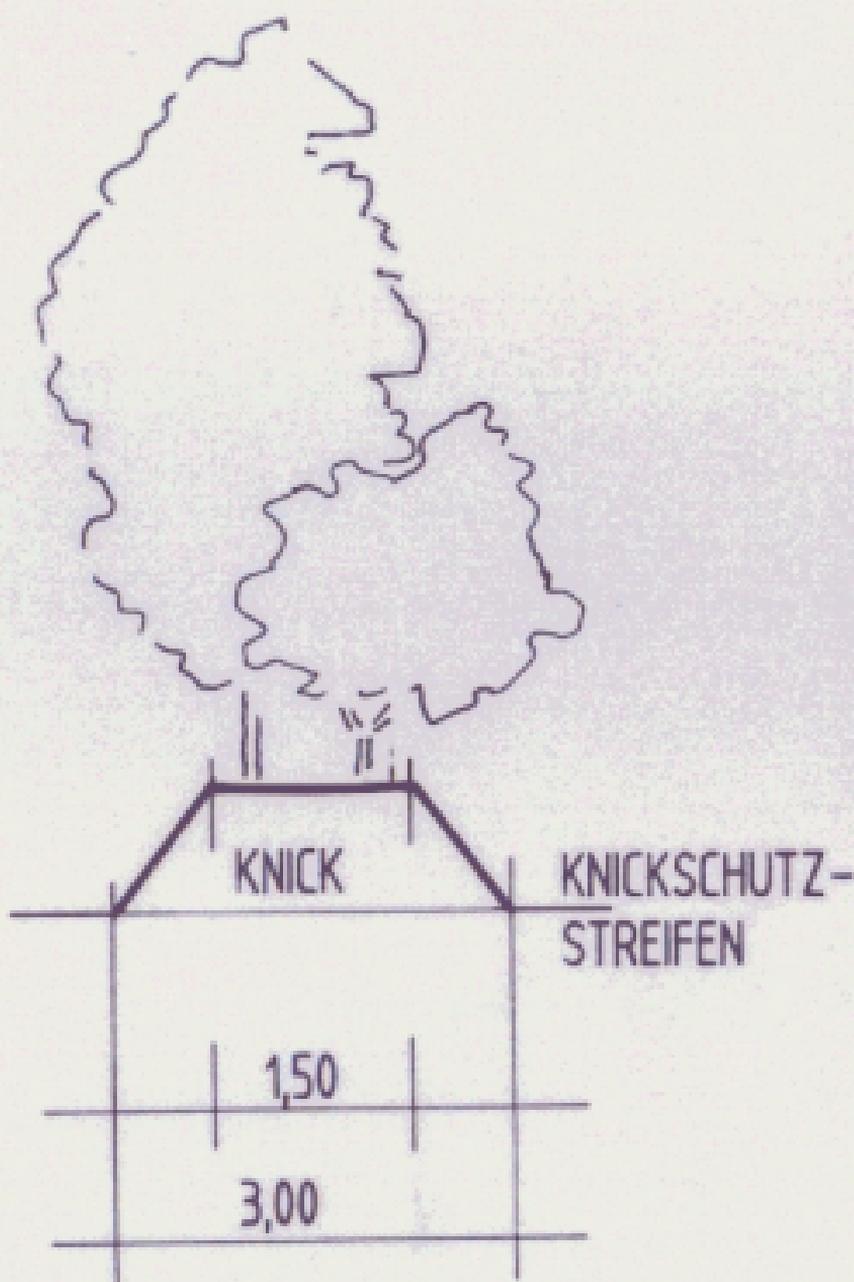
[Signature]
Bürgermeister

	<u>Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u>	§ 9(1) 25 a+b BauGB
	Bäume, anzupflanzen	§ 9(1) 25a BauGB
	Knick, anzupflanzen	§ 9(1) 25a BauGB
	Knick, zu erhalten	§ 9(1) 25b BauGB
	<u>Sonstige Planzeichen</u>	
	Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
	Geh-,Fahr- und Leitungsrecht	
	<u>Gestaltung</u>	§ 9(4) BauGB i.V. m. § 82 LBO
	<u>Firstrichtung</u>	
	Satteldach	
KWD	Krüppelwalmdach	
z.B. 30°-40°	Dachneigung	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes	§ 9(7) BauGB
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16(5) BauNVO

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	<u>Flurstücksbezeichnung</u>
	vorgesehene Grundstücksgrenze
z.B. 1	Numerierung der vorgesehenen Baugrundstücke
	Höhenlinie mit Höhenangabe aus NN bezogen
	Alle Maße sind in Meter angegeben.

SCHNITT A - A M 1 : 100



SCHNITT B - B M 1 : 100

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ~~5.10.1989~~ ^{5.10.1989}. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom bis erfolgt.

Großensee, den ^{27.4.1993}



(Bürgermeister)

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ~~4.1.1990~~ ^{4.1.1990} durchgeführt worden.

Großensee, den ^{27.4.1993}



(Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ~~30.8.1990~~ ^{30.8.1990} zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Großensee, den ^{27.4.1993}



(Bürgermeister)

4. Die Gemeindevertretung hat am ~~11.5.1992~~ ^{11.5.1992} den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Großensee, den ^{27.4.1993}



(Bürgermeister)

5a. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ~~27.5.1992~~ ^{27.5.1992} bis zum ~~26.6.1992~~ ^{26.6.1992} während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, durch Aushang vom ~~15.5.1992~~ ^{15.5.1992} bis ~~26.5.1992~~ ^{26.5.1992} ortsüblich bekanntgemacht worden.

Großensee, den ^{27.4.1993}



(Bürgermeister)

5b. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ~~6.1.1993~~ ^{6.1.1993} bis zum ~~5.2.1993~~ ^{5.2.1993} während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, durch Aushang vom ~~21.12.1992~~ ^{21.12.1992} bis ~~5.1.1993~~ ^{5.1.1993} ortsüblich bekanntgemacht worden.

Großensee, den ^{27.4.1993}



(Bürgermeister)

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ~~5.11.92~~ ^{5.11.92} / ~~22.2.93~~ ^{22.2.93} geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Großensee, den ^{27.4.1993}



(Bürgermeister)

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ~~22.2.1993~~ ^{22.2.1993} von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ~~22.2.1993~~ ^{22.2.1993} gebilligt.

Großensee, den ^{27.4.1993}

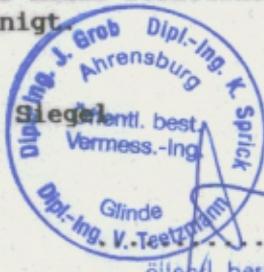


(Bürgermeister)

22. April 1993

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

Ahrensburg, den 19. Jan. 1995



..... örtl. best. Verm.-Ingenieur

9. Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs.1 Halbsatz 2 und Abs.3 BauGB ist durchgeführt worden.

Der Landrat des Kreises Stormarn hat am 14.11.1994 bestätigt, daß

- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht,
- die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.

Außerdem hat der Landrat des Kreises Stormarn die Genehmigungen gemäß § 82 Abs. 4 LBO erteilt. AZ.: 60122-62.022.67)

Großensee, den 30.1.1995



..... (Bürgermeister)

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

Großensee, den 30.1.1995



..... (Bürgermeister)

11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan, die Genehmigung gemäß § 82 Abs. 4 LBO, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 12.2.1995 bis 4.3.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 23.1.1995 in Kraft getreten.

Großensee, den 3.3.1995



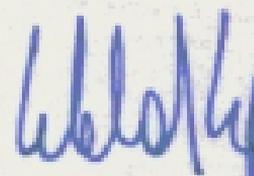
..... (Bürgermeister)

Anzeigeverfahren
durchgeführt
gemäß Verfügung

60/22-62.022 (7)
vom 24.6.1993

Bod Oldesloe, den 24.6.93

DER LANDRAT
des Kreises Stormarn
Bauamt
Planungsabteilung



(Dr. Wilber
Landrat



PRÄAMBEL

Landrat



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I.S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 82 der Landesbauordnung (LBO) vom 24. Februar 1983 (GVOBl. Schl.-H. S. 86), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom *22.2.1993* und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 BauGB und Genehmigung gem. § 82 Abs. 4 LBO durch den Landrat des Kreises Stormarn folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7, Gemeinde Großensee für das Gebiet: westlich der Rausdorfer Straße zwischen der Straße Brookwisch und der Straße Sandberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



h. v. Müller
Bürgermeister