

# Text (Teil B)

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

Bei der Ermittlung der zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Anlagen des § 19 (4) BauNVO ist der Flächenanteil des jeweils festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts nicht mitzurechnen gem. § 19 (4) BauNVO.

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

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhausbebauung 500 qm und für Doppelhausbebauung 300 qm je Doppelhaushälfte.

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

Es ist je Wohngebäude nur 1 Wohnung zulässig. Ausnahmsweise kann bei Einzelhäusern eine gegenüber der Hauptwohnung in der Fläche mind. 30 % kleinere Einliegerwohnung zugelassen werden.

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

Innerhalb der festgesetzten von der Bebauung freizuhalten Flächen sind Hochbauten unzulässig. Bewuchs ist nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume.

## 5. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Lärmschutzmaßnahmen sind an den Ost-, Süd- und Westseiten bei Aufenthaltsräumen Lärmschutzfenster mit einem Mindestschalldämm-Maß von 35 dB (A) einzubauen. Fenster von Schlafräumen sind an den Ost-, Süd- und Westseiten unzulässig. Ausnahmsweise sind Fenster von Schlafräumen auch an den Ost-, Süd- und Westseiten zulässig, wenn sie mit schallgedämmten Dauerlüftungen versehen sind.

## 6. Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB

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

## 7. Zuordnung des Ausgleichs nach § 9 (1a) BauGB

Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund von Eingriffen nach § 8 BNatSchG vorgenommen werden müssen, werden wie folgt dem Eingriffsbereich zugeordnet:

Eingriffsbereich mit der Festsetzung (E): 320 qm externe Ausgleichsfläche

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

Es sind nur Walm- oder Satteldächer zulässig.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind bis zu einer Höhe von 0,70 m über Oberkante des zugehörigen Erschließungsabschnittes zulässig.

Doppelhäuser sind in Bezug auf Dach- und Fassadengestaltung jeweils einheitlich zu gestalten.

# Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

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



Dorfgebiet

0,25

Grundflächenzahl

I

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

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

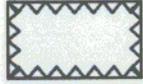
ED

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

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



Sichtfeld

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche

P

Öffentlicher Parkplatz

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB



Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

GFL

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

L

Leitungsrecht

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen

Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB



Erhaltung von Knicks

Sonstige Planzeichen

M

Mülltonnenstandort gem. § 9 (1) 14 BauGB

E

Bezeichnung Eingriffsbereich gem. § 9 (1) 20 BauGB



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

3,20

Vermaßung in m

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

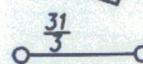


Knicks gem. § 15b LNatSchG

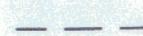
## III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Flurgrenze



Sonstige vorhandene Bäume



Sichtdreieck



Nutzungsartengrenze



Lage der Schnittdarstellung

# Darstellung ohne Normcharakter

## Empfehlungen zur Landschaftspflege

### Knicks/Knickschutz

Die Pflege der bestehenden und neu anzupflanzenden Knicks ist nach § 15b LNatSchG "besondere Vorschriften für Knicks" bzw. nach dem Knickerlass des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein durchzuführen. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen dieser Landschaftsbestandteile, z. B. Dünger und/oder Biozideinsatz, sind nach § 15b LNatSchG verboten.

### Schutz des Boden- und Wasserhaushaltes

Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollen auf den privaten Grundstücksflächen nicht ausgebracht werden. Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und mineralischen Düngern ist zu unterlassen.

# Darstellung

Maßstab 1:100

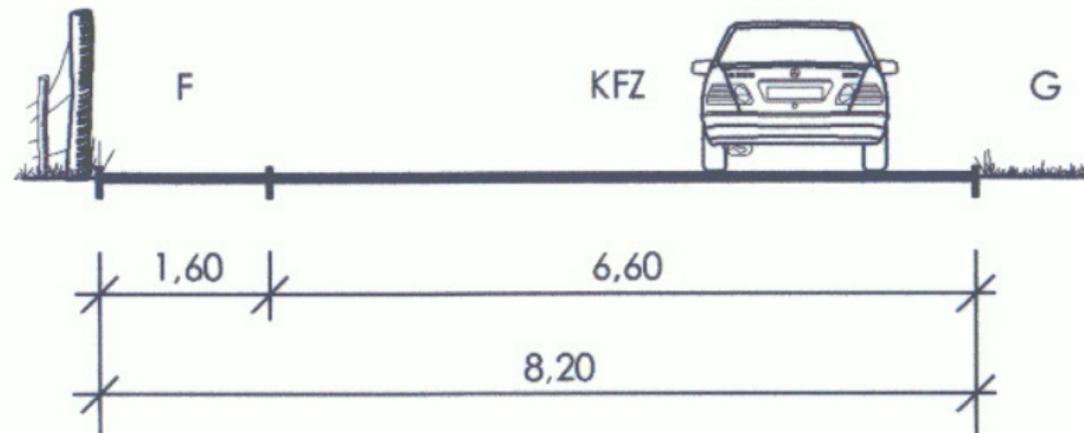
Zahlenangaben in Metern

F = Fußweg

KFZ = Fahrbahn

G = Garten

Schnitt A-A' - Hauptstraße (L 90)



# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.11.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten am 07.07.1999 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 13.07.1994/15.07.1999 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.04.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 15.12.1998 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 16.04.1999 bis 17.05.1999 während folgender Zeiten jeweils von Mo., Di., Do. und Fr. von 8.00 bis 12.00 Uhr und Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 07.04.1999 im Stormarner Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

Pölit, 15. 8. 03



Joachim v. Rein  
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 21. Jan. 2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, 31. März 2003



off. bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.07.1999 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 13.06.2002 bis 13.07.2002\* während folgender Zeiten jeweils von Mo., Di., Do. und Fr. von 8.00 bis 12.00 Uhr und Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 05.06.2002 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

\* = 14.07.2002 bis 15.07.2002, geändert am 19.02.04

Joachim v. Rein  
Bürgermeister



9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 13.02.2003 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Pölit, 15. 8. 03



Joachim v. Rein  
Bürgermeister

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

Pölit, 15. 8. 03



Joachim v. Rein  
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 03.9.03 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 04.9.03 in Kraft getreten.

Pölit, 05. 9. 03

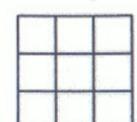


Joachim v. Rein  
Bürgermeister

Gemeinde Pölit  
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 6  
1. Änderung und Ergänzung

Maßstab 1: 1.000



Planstand: 7. Satzungsausfertigung  
Bearbeitung: MP/ms

PLANLABOR  
STOLZENBERG

ARCHITEKTUR-STÄDTEBAU  
ORTS- UND LANDSCHAFTSENTWICKLUNG  
DIPL. 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