

Text (Teil B)

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

In den WA-Gebieten 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

In den WR- und WA-Gebieten sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen um 75 % zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

Bei Hausgruppen ist für die Mittelhäuser eine GRZ von 0,4 zulässig. Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ für das Gesamtgrundstück darf dafür um bis zu 15 % überschritten werden.

Wintergärten bis zu einer Grundfläche von max. 25 qm sind auf die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ nicht anzurechnen, sofern eine GRZ von 0,4 nicht überschritten wird.

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

In den WR- und WA-Gebieten muss die Mindestgröße der Baugrundstücke 480 qm je Einzelhaus, 270 qm je Doppelhaushälfte und Endreihenhaus und 150 qm je Mittelreihenhaus betragen. Ausnahmen können für Reihenhäuser zugelassen werden, sofern für die gesamte Hausgruppe die Mindestgrundstücksgröße erreicht wird.

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

In den WR- und WA-Gebieten sind Garagen, Carports und Nebengebäude innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Dies gilt nicht für das WA-Gebiet mit festgesetzter GRZ von 0,3.

*öffentliche + private (P)
12.08.02*

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

In den WR- und WA-Gebieten ist max. eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Bei festgesetzter nur zulässiger Einzelhausbebauung kann ausnahmsweise eine der Hauptwohnung um mind. 30 % in der Fläche untergeordnete Einliegerwohnung zugelassen werden.

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

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

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

1 Auf der mit diesem Zeichen festgesetzten Fläche ist eine Streuobstwiese mit Obstgehölzen alter hochstämmiger Kultursorten anzulegen. Anzupflanzen ist 1 Baum je angefangene 200 qm Fläche. Extensive Grünland- oder Weidenutzung ist zulässig. Ebenso eine extensive Nutzung als Parkanlage und Spielplatz.

2 Die mit diesem Zeichen festgesetzte Fläche ist als extensives Grünland oder Weide zu entwickeln.

3 Auf der mit diesem Zeichen festgesetzten Fläche ist eine Streuobstwiese mit Obstgehölzen alter hochstämmiger Kultursorten anzulegen. Anzupflanzen ist 1 Baum je angefangene 150 qm Fläche. Extensive Wiesen- oder Weidenutzung ist zulässig

K Die mit diesem Zeichen festgesetzte Fläche ist als Gras- und Krautflur auszubilden. Ausnahmsweise können die Flächen für notwendige Zufahrten zu Stellplätzen genutzt werden, wenn die Ausführung als Schotterrasen erfolgt.

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

8. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern sind mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass Beeinträchtigungen nicht entstehen.

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

1 P Auf der mit diesem Zeichen festgesetzten Fläche ist eine dichte dreireihige Bepflanzung mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks anzulegen. Der Reihen- und Pflanzabstand darf 0,80 m nicht überschreiten.

In den festgesetzten Verkehrsflächen sind im Abstand von max. 15 m heimische standortgerechte hochstämmige Laubbäume in eine mind. 5 qm große vegetationsfähige Fläche zu pflanzen.

Freistehende Müllsammelbehälter und Wertstoffcontainer sind mit Hecken standortgerechter Gehölzarten in voller Höhe einzugrünen.

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

10. Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB

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

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

Es sind nur gleichwinklig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 38°-48° zulässig. Für Giebel und Dachgauben sind abweichende Neigungen zulässig. Dacheindeckungen sind in den Farben anthrazit, rot bzw. rotbraun vorzunehmen.

Zulässig ist rotes Verblendmauerwerk oder Putz in hellen Farben (Mischungsverhältnis 80 % weiß, 20 % Abtönfarbe). Max. 50 % der Außenwandfläche können in anderen Materialien erstellt werden.

Holz Häuser sind nur auf den in der Planzeichnung mit \textcircled{H} festgesetzten Flächen zulässig.

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

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

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

*öffentliche + private (Wohnwege P)
12.08.02*

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.02.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet

Nordwestlich des Dorfplatzes, zwischen Stolbergstraße und Twiete

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

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

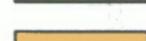
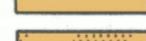
Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
0,3	Grundflächenzahl, z.B 0,3
I	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
FH	Max. zulässige Firsthöhe

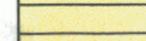
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

E	Nur Einzelhäuser zulässig
DH	Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

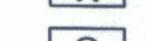
Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12,14 BauGB

	Fläche für Versorgungsanlagen
	Regenrückhalteanlage

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

	Grünflächen
	Öffentliche Parkanlage
	Öffentlicher Spielplatz
	Privates Grünland

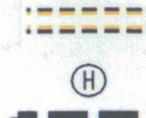
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
K	Knickschutzstreifen
	Entwicklungsmaßnahme

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

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Erhaltung von Bäumen
	Erhaltung von Knicks
	Bepflanzungsmaßnahme

Sonstige Planzeichen

	Trafostation gem. § 9 (1) 12 BauGB
	Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB
(H)	Bereiche mit zulässigen Holzfassaden gem. § 9 (4) BauGB, § 92 LBO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 (4) BauNVO
3,20	Vermaßung in m

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

	Knicks gem. § 15b LNatSchG
--	----------------------------

III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene Gebäude
	Künftig fortfallende Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
	Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
	Geplante Wegeverbindung
	Sonstige vorhandene Bäume
	Mögliche Baumstandorte
	Höhenlinien
	Privatstraßen
(A)	Bezeichnung der Planstraßen

Empfehlungen zur Landschaftspflege

Maßnahmenflächen 1 und 3: Die Streuobstwiesen sollen fachgerecht gepflegt werden. In den ersten Jahren sind regelmäßige Pflegeschnitte der Obstbäume erforderlich, nach etwa fünf Jahren können diese Intervalle auf drei bis fünf Jahre ausgedehnt werden. Eine Unternutzung kann extensiv durch Beweidung, auch durch Aufenthalts- und Spielbereiche erfolgen. Die Fläche soll einmal im Herbst jedes Jahres mit Abtransport des Mähgutes gemäht werden. Das Obst kann von den Anwohnern verwertet werden.

Folgende Arten für Obstbaumpflanzungen sind geeignet: Äpfel: Neuer Berner Rosenapfel, Cox Orangen Rtte., Coulons Rtte., Filippa, James Grieve, Juwel aus Kirchwerder, Maren Nissen, Minister von Hammerstein, Weisser Klarapfel, Wilstedter. Birnen: Alexander Lucas, Bunte Julibirne, Clapps Liebling, Dr. J. Guyot, Graf Moltke, Gräfin von Paris, Josefine v. Mechlin, Köstliche aus Charneu, Tongern, Triumph de Vienne. Pflaumen und Zwetschen: Anna Späth, Bühler Frühzwetsche, Graf Althans Rclid., Große Grüne Rclid., Lützelachser Frühzwetsche, Grosse Grüne Rclid., Oullins Rclid., The Czar, Victoriapflaume, Zimmers Frühzwetsche. Sauerkirschen: Schattenmorellen, Schöne aus Cholsy. Äpfel: Boikenapfel, Coulons Rtte., Dithmarschen Borsdorfer, Philippas Apfel, Gelbe Schleswiger Rtte., Grahams Jubiläumsapfel, Holsteiner Cox, Holsteiner Zitronenapfel, Jakob Lebel, Krügers Dickstiel, Ontario, Purpurroter Cousinot, Roter Boskop, Schöner aus Bath, Schöner aus Boskop, Stina Lohmann, Weisser Klarapfel. Birnen: Bunte Julibirne, Graf Moltke, Gräfin von Paris, Gute Graue, Köstliche von Charneu. Pflaumen/Zwetschen/Mirabellen: Anna Späth, Hauszwetsche, Kirkespflaume, Ontariopflaume, Wangenheims Frühzwetsche. Quitten: Bereczki Apfelquitte, Konstantinopaler Birnenquitte.

Maßnahmenfläche 2: 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. Vorhandene Bäume und Knicks werden vor Vertritt und Verbiss geschützt.

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. Knickdurchbrüche sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises zu beantragen.

Die im Plan festgesetzten Knickschutzstreifen sind mit Ausnahme zugelassener Schotterrasenflächen für notwendige Zufahrten von baulichen Anlagen freizuhalten. Eine Versiegelung des Bodens, Ablagerungen, das Anpflanzen von Zierpflanzen sowie ein ständiges Befahren oder Betreten sind unzulässig. Die Fläche wird durch eine Mahd im Herbst jedes Jahres mit Abtransport des Mähgutes zu einer Gras- und Krautflur entwickelt. Düngemittel und Biozide dürfen nicht ausgebracht 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).

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

Für das Anpflanzen des Gehölzstreifens sind standortgerechte heimische Laubholzarten des Schlehen-Hasel-Knicks zu verwenden. Geeignet sind: Schlehe, Hasel, Weissdorn, Holunder, Vogelbeere, Brombeere, Hundsröse, Weide, Faulbaum, Schwarzerle, Stieleiche, Bergahorn, Rotbuche, Hainbuche. Für Sträucher sind Pflanzen von 0,60-1,0 m Höhe geeignet, für Bäume 1,50-2,00 m Höhe.

Für die vorgesehenen Einzelbäume im Straßenraum sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über Gelände) geeignet. Für die Haupterschließungsstraße sollten großkronige Arten wie Spitzahorn und Bergahorn, für Stichstraßen und Wohnwege mittelkronige Bäume wie Feldahorn o.ä. gewählt werden.

Für die Bauphase ist die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen und Knicks zu beachten.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.06.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 24.02.2000 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 07.03.2000 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.10.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 12.12.2000 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 02.01.2001 bis 02.02.2001 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di., Do und Fr. von 8.00 bis 12.00 Uhr und Di. von 14.00 bis 17.45 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 21.12.2000 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Tremsbüttel, 25.06.2001



Fock

Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 22. NOV. 2000 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 18. JUNI 2001



[Signature]
öff. bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.12.2000/21.02.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 21.02.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Tremsbüttel, 25.06.2001



Fock

Bürgermeister

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

Tremsbüttel, 25.06.2001



Fock

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 28.6.2001 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 29.6.2001 in Kraft getreten.

Tremsbüttel, 02.07.2001



Fock

Bürgermeister