

Gemeinde Zarpfen      Bebauungsplan Nr. 4B  
Kreis Stormarn      1. Änderung

# Text (Teil B)

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

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

## 2. Bauweise gem. § 9 (1) 1 BauGB

In der abweichenden Bauweise sind die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten, wenn kein direkter Anbau an das Gebäude der Feuerwehr erfolgt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

In allen WA-Gebieten ist die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

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

In allen WA-Gebieten sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

In allen WA-Gebieten sind Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (Stellplätze, Wege) wasserdurchlässig herzustellen.

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

Die festgesetzte Hecke ist als freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen.

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

## 7. Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB

Die festgesetzten max. zulässigen Fußbodenhöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt.

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

In allen WA-Gebieten sind Hauptdächer als geneigte Dächer mit einer Neigung von 25-48° auszuführen. Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 8,50 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Im Traufbereich sind Drenpel nur bis zu einer Höhe von 0,60 m über dem Dachgeschossfußboden zulässig, gemessen im Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut.

Einfriedungen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,70 m zulässig.

## Empfehlungen zur Landschaftspflege

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

Für das Anpflanzen der im Plan festgesetzten Hecke sind standortgerechte, heimische Laubholzarten in Mischung geeignet, wie Schlehe, Hasel, Weißdorn, Holunder, Ginster, Feldahorn, Rotbuche, oder Hainbuche.

Dachflächenwasser sollte aufgefangen und für gärtnerische o. ä. Zwecke genutzt werden. Pflanzenschutzmittel dürfen nur angewendet werden, wenn diese für die Anwendung in Hausgärten ausdrücklich geeignet sind (Hinweis auf Packung). Aus Gründen des Umweltschutzes sollte von einer Anwendung jedoch abgesehen werden. Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf den privaten Grundstücken nicht ausgebracht werden. Die Anwendung von mineralischem Dünger sollte dringend unterbleiben.

# Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

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



Allgemeines Wohngebiet

**0,3**

Grundflächenzahl

**I**

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

**FBH**

Max. zulässige Fußbodenhöhe, bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt

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

**E**

Nur Einzelhäuser zulässig

**a**

Abweichende Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche

**P**

Öffentlicher Parkplatz

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



Anpflanzen von Hecken



Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

**25-48'**

Zulässige Dachneigung gem. § 9 (4) BauGB, § 92 LBO



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

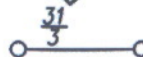


Höhenbezugspunkt im örtlichen Höhensystem gem. § 18 BauNVO

## II. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



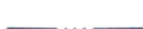
Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Flurgrenze



Sonstige vorhandene Bäume

9.16

Höhenpunkte



Vorhandene Böschungen

Lage der Schnittdarstellungen

# Darstellungen

Maßstab 1:100

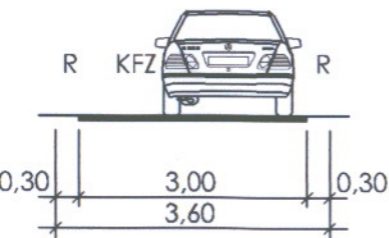
Zahlenangaben in Metern

R = Randstreifen

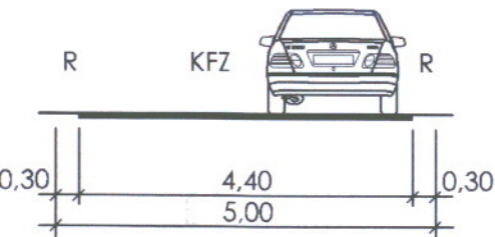
KFZ = Fahrbahn

P = Parken

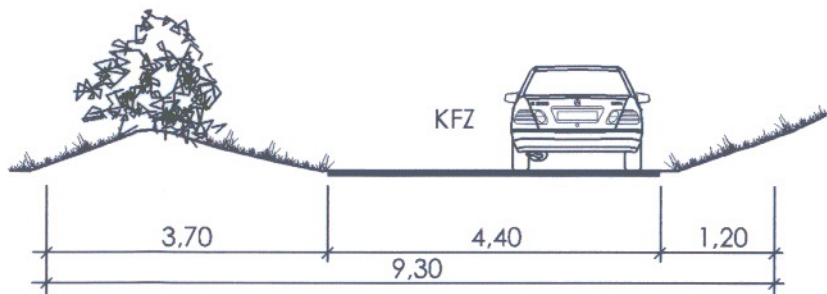
## Schnitt A-A'



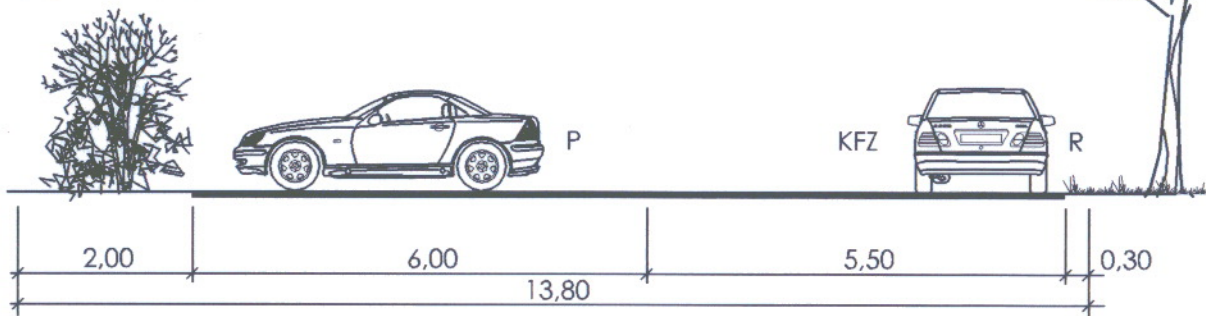
## Schnitt B-B'



## Schnitt C-C'



## Schnitt D-D'



# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.10.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 04.06.2004 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 29.04.2004 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.06.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 29.04.2004 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 14.06.2004 bis 14.07.2004 während folgender Zeiten jeweils von Mo. bis Fr. von 9.00 bis 12.00 Uhr, Di. von 14.00 bis 16.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 18.00 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 04.06.2004 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

Zarpen, 18. Nov. 2004

Siegel



*W.-F.C.*  
Bürgermeister

6. katastermäßige Bestand am 14.1.2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, 6.10.2004

Siegel



*K. Kummer*  
öff. bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.08.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.08.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Zarpen, 18. Nov. 2004

Siegel



*W.-F.C.*  
Bürgermeister

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

Zarpen, 18. Nov. 2004

Siegel



*W.-F.C.*  
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 26.08.2004 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 27. Nov. 2004 in Kraft getreten.

Zarpen, 01. Dez. 2004

Siegel



*W.-F.C.*  
Bürgermeister