

**BEBAUUNGSPLAN NR. 4B**

**DER GEMEINDE**

**ZARPEN**

# TEXT - TEIL B -

## 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden gem. § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. Anzahl der Wohnungen, § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

## 3. Garagen und Stellplätze, § 12 Abs.6 BauNVO

Sofern die Flächen für Garagen auf den einzelnen Baugrundstücken nicht gesondert festgesetzt sind, ist deren Errichtung sowie die von Stellplätzen nur in dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

## 3a. Nebenanlagen, § 14 Abs.1 BauNVO

Die Errichtung von Nebenanlagen sind in einem Abstand von unter 2,50 m zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig.

## 4. Örtliche Bauvorschriften, § 92 LBO

### 4.1 Gebäudehöhe

Es ist nur eine Erdgeschoßfußbodenhöhe von 0.30-0.60 m über der Gradientenhöhe des angrenzenden Straßen- und Wegeabschnittes zulässig, wenn die Fußbodenhöhe nicht gesondert festgesetzt ist.

Die Gebäudehöhe wird auf maximal 8.5 m über der maximalen Fußbodenhöhe begrenzt, wenn die Firsthöhe nicht gesondert festgesetzt ist.

### 4.2 Dächer

4.2.1 Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von 25°-48° Grad auszuführen.

4.2.2 Im Traufbereich sind Drenpel nur bis zu einer Höhe von 0.60m über dem Dachgeschoßfußboden zulässig, gemessen im Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut.

### 4.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen der Grundstücke im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenzen sind nur bis zu einer Höhe von 0.70m zulässig.

## 5. Festsetzungen der Grünordnung, §§ 9 Abs.1 Nr.20 und Nr. 25a BauGB

5.1 Die geplanten Knick- und Gehölzpflanzungen sind mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der Liste "Pflanzenauswahl" zu realisieren. Die Knickwälle sind entsprechend der Skizze aufzusetzen und zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

5.2 Als geplante Straßenbäume (eine Art der 1.Ordnung) sind heimische Laubgehölze der Liste "Pflanzenauswahl" zu verwenden. Die Baumscheiben müssen eine unversiegelte Mindestfläche von 8 m<sup>2</sup> aufweisen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

5.3 Die Ausgleichfläche westlich des Baugebietes ist mit Obstbäumen der Liste "Obstgehölze" zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

#### 5.4. Bäume, Sträucher und Obstgehölze

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind ausschließlich folgende Bäume, Sträucher und Obstgehölze zu verwenden.

### Liste "Pflanzenauswahl"

#### Bäume 1.Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

#### Bäume 2.Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

#### Bäume auf Privatgrundstücken

##### Bäume 1.Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

##### Bäume 2.Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

##### Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europäus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Blaugrüne Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix cinerea	Grauweide
Salix aurita	Öhrchenweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### Liste "Obstgehölze"

#### Apfelbaumsorten

Roter Finkenwerder  
Finkenwerder Herbstprinz  
Ruhm von Kirchwerder  
Altländer Pfannkuchenapfel  
Juwel aus Kirchwerder  
Holsteiner Cox  
Geheimrat Oldenburg  
Roter Boskoop  
Roter Berlepsch

#### Birnbaumsorten

Gute Graue  
Madame Verte  
Graf Moltke  
Alexander Lucas  
Conference  
Clapps Liebling

#### Pflaumen/Zwetschensorten

Hauszwetsche  
Bühler Frühzwetsche  
Große, grüne Reneklode  
Anabella  
Hedelfinger Riesen

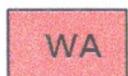
#### Kirschbaumsorten

Große, schwarze Knorpelkirsche  
Schneiders späte Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesen  
Schattenmorelle  
Dönissens Gelbe

# PLANZEICHEN nach der PlanzV90

## I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB -  
§ § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO -)



Allgemeine Wohngebiete

## Maß der baulichen Nutzung

0.3

Grundflächenzahl (als Höchstgrenze z.B. 0,3)

I

Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze z.B. I)

## Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § § 22 und 23 BaNVO)



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

## Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Straßenbegrenzungslinie

P

Öffentliche Parkfläche

V

Verkehrsberuhigter Bereich

## Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Grünflächen (öffentlich)



Parkanlage



Dauerkleingarten

S

Abschirmgrün



Grünflächen (privat)

## Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)



Flächen mit der Bindung zum Anpflanzen von Knicks



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



Flächen mit der Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)



Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

## Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Ga

Fl. Nebenanl.- Garagen

M

Mülltonnenstandplatz



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

FBH + 32,0

max. Höhe Oberkante Erdgeschoßfußboden in Meter ü.NN

FH + 37,0

max. Firsthöhe in Meter ü.NN

## II. Nachrichtliche Übernahme



Vorhandener Knick § 15b LNatSchG

### III. Darstellung ohne Normcharakter



Vorhandene bauliche Anlage

$\frac{33}{1}$

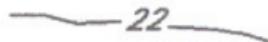
Flurstücksnummer



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



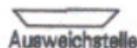
Grundstücksgrenze (künftig fortfallend)



Höhenlinie



Sichtflächen



Ausweichstelle

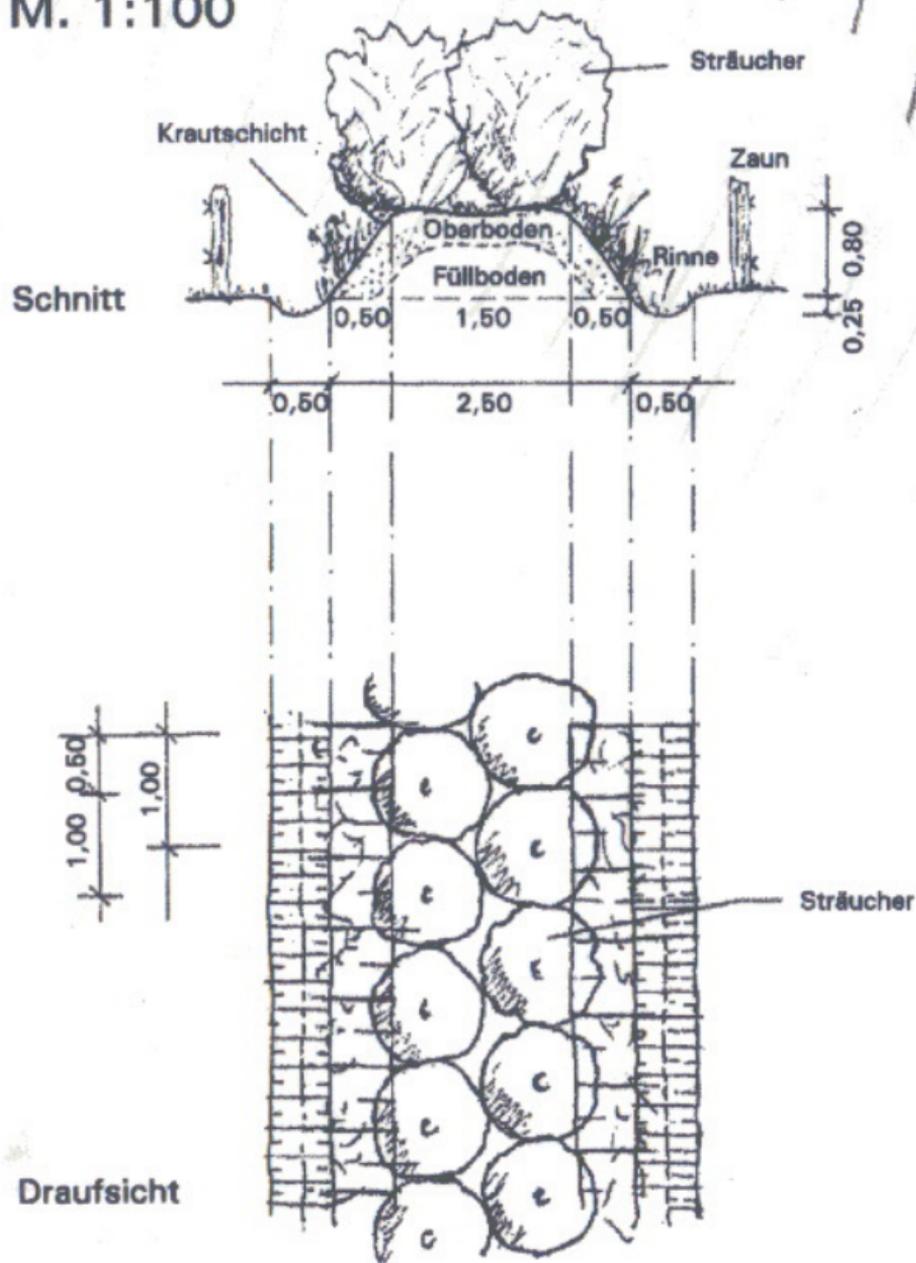
5

Bauflächennummer

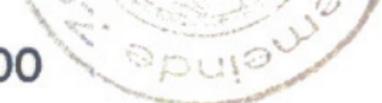


# KNICKNEUANLAGE

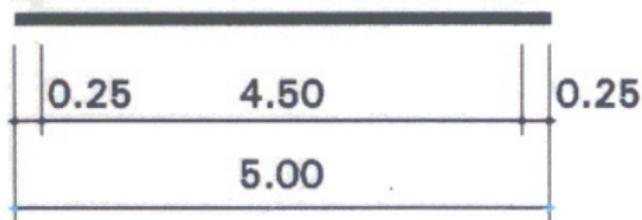
(s. TEXT TEIL B Ziffer 5.1)  
M. 1:100



STRASSENQUERSCHNITTE M = 1 : 100

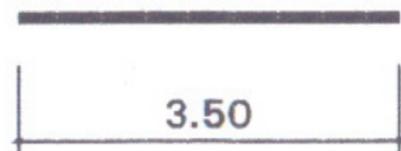


A



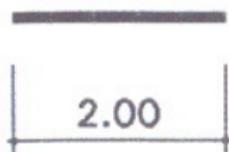
B

befahrbarer Wohnweg



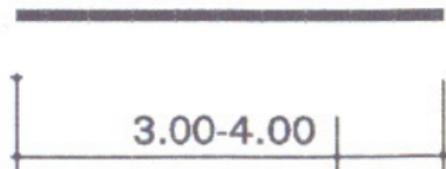
C

Fußweg



D

vorhandener Wanderweg  
mit wechselnden Breiten



Aufgestellt aufgrund des Aufstellbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.07.94. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 13.04.95 erfolgt.

Zarpen, den 18.5.98



Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 15.04.1998 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel  
Zarpen, den 30.04.1998

Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft  
mit beschränkter Haftung  
Vermessungsabteilung

*[Signature]*

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1)1 BauGB ist am 13.04.95 durchgeführt worden.

Zarpen, den 18.5.98



Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 05.12.96/29.09.97/04.03.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zarpen, den 18.5.98



Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.04.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zarpen, den 18.5.98



Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurden am 04.03.98 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.03.98 gebilligt.

Zarpen, den 18.5.98



Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 07.12.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

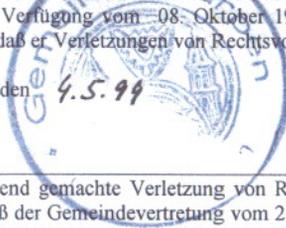
Zarpen, den 18.5.98



Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 28.05.1998 dem Landrat des Kreises Stormarn angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 08. Oktober 1998, Az.: 60/22 62.087 (4 B), erklärt, daß er Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend macht.

Zarpen, den 4.5.99



Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.04.96 bis zum 22.05.96 während der Dienststunden nach § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 11.04.96 im amtlichen Bekanntmachungsblatt bekanntgemacht worden.

Zarpen, den 18.5.98



Bürgermeister

Die geltend gemachte Verletzung von Rechtsvorschriften wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.2.1999 mit der Durchführung einer Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB behoben. Die Behebung der geltend gemachten Verletzung von Rechtsvorschriften wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 03.05.1999, Az.: 60/22-62.087 (4 B) bestätigt. Die Hinweise sind beachtet.

Zarpen, den 4.5.99



Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 05.12.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

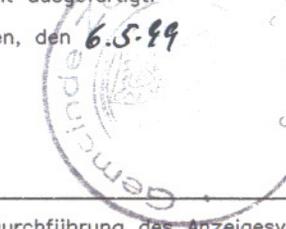
Zarpen, den 18.5.98



Bürgermeister

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

Zarpen, den 6.5.99



Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.03.97 bis zum 11.04.97 während der Dienststunden nach § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 26.02.97 im amtlichen Bekanntmachungsblatt bekanntgemacht worden.

Zarpen, den 18.5.98



Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 7.5.99 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf der Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf die Rechtswirkung des § 4(3), Gemeindeordnung hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 8.5.99 in Kraft getreten.

Zarpen, den 18.5.99



Bürgermeister