

TEIL A PLANZEICHNUNG



Flur 3

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Grundflächenzahl GRZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	zulässige Dachneigung	§ 9 Abs. 4 BauGB
	Begrenzung der Wohneinheiten	§ 9 Abs. 4 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	verkehrsberuhigter Bereich öffentliche Parkfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
	Hier: Abwasser, Regenrückhaltebecken	
	Grünflächen, öffentlich Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten Anlieger, Ver- und Entsorgungsunternehmen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Bindung für die Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Hier: Neuanlage Gehölzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene bauliche Anlagen : a) Wohngebäude b) Nebengebäude c) Überdachung		vorhandene Bäume
	Flurgrenze / Grenzstein		Sichtdreieck
	Flurstücksbezeichnung		Öffentliche Parkfläche
	Straßenname		Bereich mit Aufpflasterung
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen		
	Ortsdurchfahrt		

TEIL B TEXT

1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 LBO)

- 1.11 Sockelhöhen
Die Sockelhöhen aller baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen) dürfen höchstens 0,5 m über der durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes liegen.
- 1.12 Trauf- und Firsthöhen
Auf den ausgewiesenen allgemeinen Wohnbauflächen darf die Traufhöhe eine Höhe von 4,25 m, die Firsthöhe eine Höhe von 9,00 m über der durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes nicht überschreiten.
- 1.13 Dachneigungen
Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachanbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten und Walme mit anderen Neigungen zulässig.
Bei Carports, Garagen und Dächern mit Bewuchs (Gründächer) sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen zulässig.
- 1.14 Dachformen
Es sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig. Pultdächer, versetzte Pultdächer sowie unsymmetrische Dächer sind unzulässig, außer bei Nebenanlagen, Carports und Garagen.

2.00 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Eine zulässige Überschreitung der max. Grundfläche für die, über Privatwege erschlossenen rückwärtigen Grundstücke ist gemäß § 19 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen, zulässig.

3.00 Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Trennwände, Sichtschutzwände, Sonnenblenden, Pflanzenrangkitter und Vordächer ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.00 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m².

5.00 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO sind nur Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind unzulässig.

6.00 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf den Wohnbauflächen ist pro 400 m² Grundstücksfläche für ein Einzelhaus max. eine Wohnung zulässig.

7.00 Parkplätze und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im öffentlichen Raum sind 0,5 Parkplätze pro Wohneinheit anzulegen. Auf den Baugrundstücken sind mindestens 25 m² für Stellplätze, Carporte oder Garagen je Wohneinheit anzulegen.

8.00 Bodenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und Zuwegungen sowie sonstige Nebenflächen im Bebauungsplan sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Zulässig sind Drainfugenpflaster, Kopfsteinpflaster, wassergebundene Wege, Schotterterrassen bzw. großflüchiges Pflaster mit Abstandshaltern oder Rasengittersteine.

9.00 Grünordnerische Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

Anpflanzung eines Gehölzstreifens
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist nach den Maßgaben des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung eine flächenhafte und dichte Bepflanzung aus standort- und gebietsheimischen Laubgehölzen anzulegen, durch eine fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen jeglicher Art und Versiegelungen sowie das Ablagern von Materialien im Bereich des Gehölzstreifens sind unzulässig. Der Gehölzstreifen ist zweireihig anzupflanzen. Die Gehölze sind mit Pflanzabständen von 1,0 m x 1,0 m zu setzen. Die Pflanzflächen sind in den ersten 5 Jahren durch einen durchgängigen Wildschutzzaun zu schützen. Danach ist der Verblisschutz zu entfernen. Es sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Bäume:	Hainbuche
Carpinus betulus	Eberesche
Sorbus aucuparia,	
Sträucher:	Hasel
Corylus avellana	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Schlehe
Prunus spinosa	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Hundsrose
Rosa canina	Weißdorn
Crataegus monogyna	

Anpflanzung von Straßenbäumen
Im Straßenraum sind mindestens 12 hochstämmige Laubbäume in der Mindestqualität H₃ zu pflanzen, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist jeweils eine mindestens 10 m² große Pflanzfläche von Versiegelungen frei zu halten und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen. Es ist eine der folgenden Baumarten zu verwenden:

Bäume:	Feldahorn
Acer campestre	Spitzahorn
Acer platanoides	Berg-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Hainbuche
Carpinus betulus	Stiel-Eiche
Quercus robur	

Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens
Die Ufer des Regenrückhaltebeckens sind mit einer geschwungenen Böschungslinie und wechsellagernden, möglichst flachen Böschungseignungen naturnah zu gestalten und mit standort- und gebietsheimischen Gehölzen als Initialbepflanzung zu bepflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

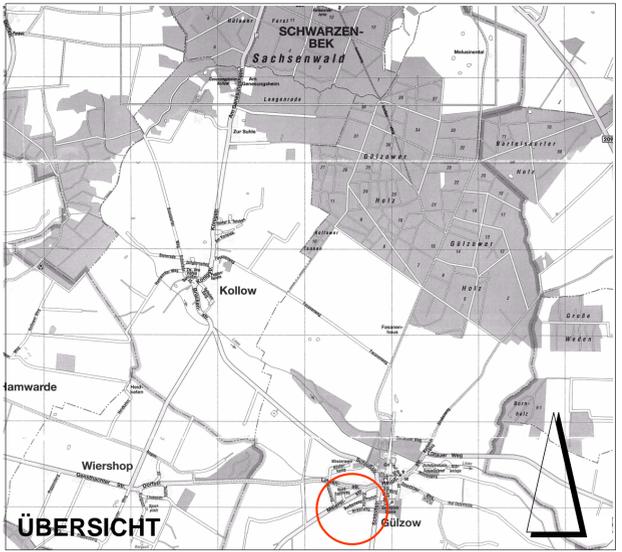
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.05.2015.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom 30.06.15 bis 06.07.15 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 02.07.2015 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i. V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 11.06.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 13.10.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Gülzow, den 28.04.2016
L. S. gez. W. Schmahl
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 02.11.15 bis 04.12.15 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom 23.10.15 bis 29.10.15 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 26.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Gülzow, den 28.04.2016
L. S. gez. W. Schmahl
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 18.04.16 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Schwarzenbek, den 18.04.2016
L. S. gez. Agnar Boyens
Öffent. best. Vermessungs-Ingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.04.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 13.04.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Gülzow, den 28.04.2016
L. S. gez. W. Schmahl
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Gülzow, den 28.04.2016
L. S. gez. W. Schmahl
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden vom 29.04.16 bis 06.05.16 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 07.05.16 in Kraft getreten.
Gülzow, den 09.05.2016
L. S. gez. W. Schmahl
Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE GÜLZOW

ÜBER BEBAUUNGSPLAN NR. 11

GEBIET:
"Westlich Siedlung Birkenweg, südlich K 49"

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.04.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11, für das Gebiet:
"Westlich Siedlung Birkenweg, südlich K 49"
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen
Hinweise:
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
Darstellung des Planinhaltes nach der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).



ARCHITEKT+PLANER HANS-JÖRG JOHANNSEN

Bornweg 13
21521 Dassendorf
Tel.: 04104 - 4845
e-mail: arch.joerg.johannsen@t-online.de

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 DER GEMEINDE GÜLZOW STAND: ORIGINALAUSFERTIGUNG