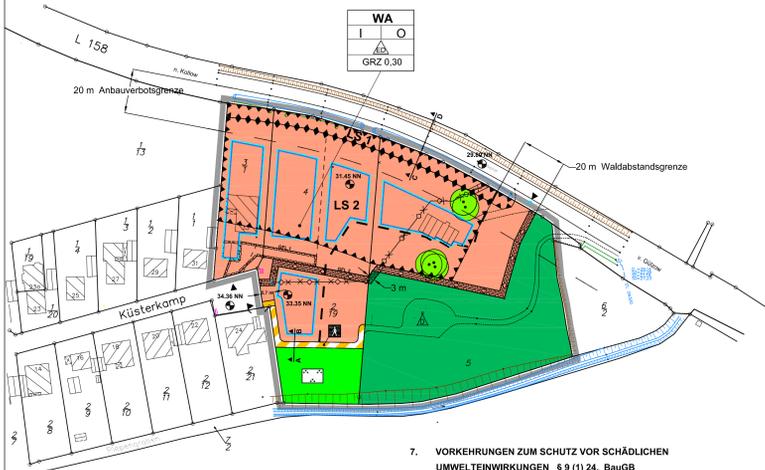


PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1 : 1000



TEXT - TEIL B

A) FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

- MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE § 9 (1) 3. BauGB**
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m² für Einzelhäuser und 700 m² für Doppelhäuser (2 Haushalten).
- STELLPLÄTZE + GARAGEN § 9 (1) 4. BauGB**
Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen. Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN § 9 (1) 6. BauGB**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist auf 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.
- PRIVATE GRÜNLÄCHEN § 9 (1) 15. BauGB**
Die Grünfläche ist naturnah zu entwickeln. Der vorhandene Gehölzbestand innerhalb der Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten.
- WALD § 9 (1) 18. b) BauGB**
Die vorhandene Waldfläche ist dauerhaft zu erhalten.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20. BauGB**
 - Bodenschutzmaßnahmen**
Für alle Zuwegungen und Stellplätze auf den Grundstücken sind wasser- und luftdurchlässige Beläge (Schotterterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit Versickerungsfugen, wassergebundene Decke, etc.) zu verwenden.

- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 (1) 24. BauGB**
 - Lärmpegelbereich III** mit der erforderlichen resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile von $R_w = 35$ dB im Abstand < 10 m zur südlichen Grenze der Anbauverbotszone an der L 158.
 - Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist über den Lärmpegelbereich III hinaus bis zu einem Abstand von 40 m zur südlichen Grenze der Anbauverbotszone an der L 158 durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der L 158 abgewandten südlichen Gebäudeseite zulässt. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen. Außerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereichs III gilt die damit verknüpfte Schalldämmung weiterhin für Lüftungseinrichtungen.
- ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 (1) 25. b) BauGB**
Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufe + 1,5 m) sind keine Versiegelungen oder Aufschüttungen zulässig. Im Falle eines Abganges der Bäume sind standortgerechte Laubbäume als Ersatz neu zu pflanzen.

B) FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB

- Gestaltung der baulichen Anlagen § 84 LBO**
- Dachneigungen**
Für Hauptgebäude sind Dächer mit Neigungen von 28°-51° zulässig.
- Dachformen**
Für Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
- Materialien und Farben**
Für Fassaden ist nur Verblendziegelmauerwerk rot zulässig. Für Dächer sind nur Pfannendeckungen in den Farben rot, braun und anthrazit zulässig.
- Fußbodenhöhen Erdgeschoss**
Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses ist bis zu einer Höhe von maximal 50 cm, gemessen ab Oberkante des vorhandenen Geländes, zulässig.
- Drempelhöhen**
Drempel sind bis zu einer Höhe von 1 m, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt der innerseitigen Abseitenwand mit der Dachschrägenverkleidung, zulässig.

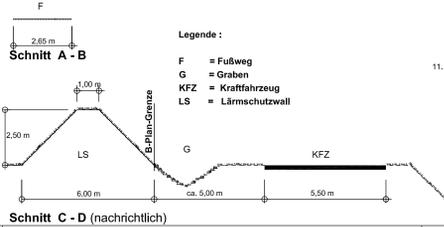
ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO 1990

A) FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
- WA** Allgemeine Wohngebiete § 9 (1) 1. BauGB u. § 4 BauNVO
- GRZ 0,30 Grundflächenzahl § 9 (1) 1. BauGB u. § 16 BauNVO
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9 (1) 1. BauGB u. § 16 BauNVO
- O Offene Bauweise § 9 (1) 2. BauGB u. § 22 BauNVO
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 (1) 2. BauGB u. § 22 BauNVO
- Baugrenzen § 9 (1) 2. BauGB u. § 23 BauNVO
- Einfahrten § 9 (1) 4. BauGB
- Verkehrsfächen § 9 (1) 11. BauGB
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11. BauGB
- Fußweg § 9 (1) 11. BauGB
- Unterirdische Versorgungsleitungen (Wasser) § 9 (1) 13. BauGB
- Private Grünflächen § 9 (1) 15. BauGB
- Zweckbestimmung : Parkanlage
- Wald § 9 (1) 18. b) BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21. BauGB Nutzungsbegünstigt :
GFL 1 : Anlieger und Versorgungsträger
GFL 2 : Versorgungsträger
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24. BauGB
Art der Anlagen und Vorkehrungen:
LS 1 Lärmschutzwall LS 2 Lärmschutzvorkehrungen an Gebäuden
- Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 25.b) BauGB
- Waldschutzgrenze § 24 (1) LWaldG
- Anbauverbotsgrenze an Landesstraßen § 29 StrWG

Straßen- und Wegeschnitte 1 : 100



C) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- - - - - geplante Flurstücksgrenzen
- Vorhandene Wege
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorhandene Flurstücksnr.
- Vorhandenes Denkmal
- Maßangabe in m
- Vorhandene Böschung
- Fortfallende Wasserleitungen
- Schnittlinie
- Höhen über NN
- Nutzungsschablone

VERFAHRENSVERMERKE

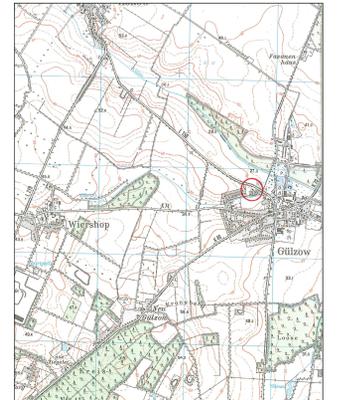
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.09.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 04.09.2009 bis zum 10.09.2009 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 03.11.2009 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 15.10.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 02.12.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.12.2009 bis zum 18.01.2010 während der Sprechstunden 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, in der Zeit vom 08.12.2009 bis zum 14.12.2009 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
Gülzow, den 19.01.2010
Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 11.12.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katestermäßige Bestand am 09.07.2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschließt.
Schwarzerbek, den 09.07.2010
öffentl. best. Vermessungs-Ing.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.12.2009 und am 30.06.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), am 30.06.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss genehmigt.
Gülzow, den 01.07.2010
Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Gülzow, den 26.08.2010
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind von 27.08.2010 bis zum 02.09.2010 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 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am 03.09.2010 in Kraft getreten.
Gülzow, den 03.09.2010
Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE GÜLZOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13

GEBIET:
ZWISCHEN KÜSTERKAMP UND L 158

Aufgrund des § 10 des BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.06.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet "Zwischen Küsterkamp und L 158", bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN 1 : 25000



GEMEINDE GÜLZOW BEBAUUNGSPLAN NR. 13

Joachim Hesseler - Architekt + Stadtplaner - Danziger Straße 8 - 21493 Schwarzerbek - Tel. 04151 - 3010