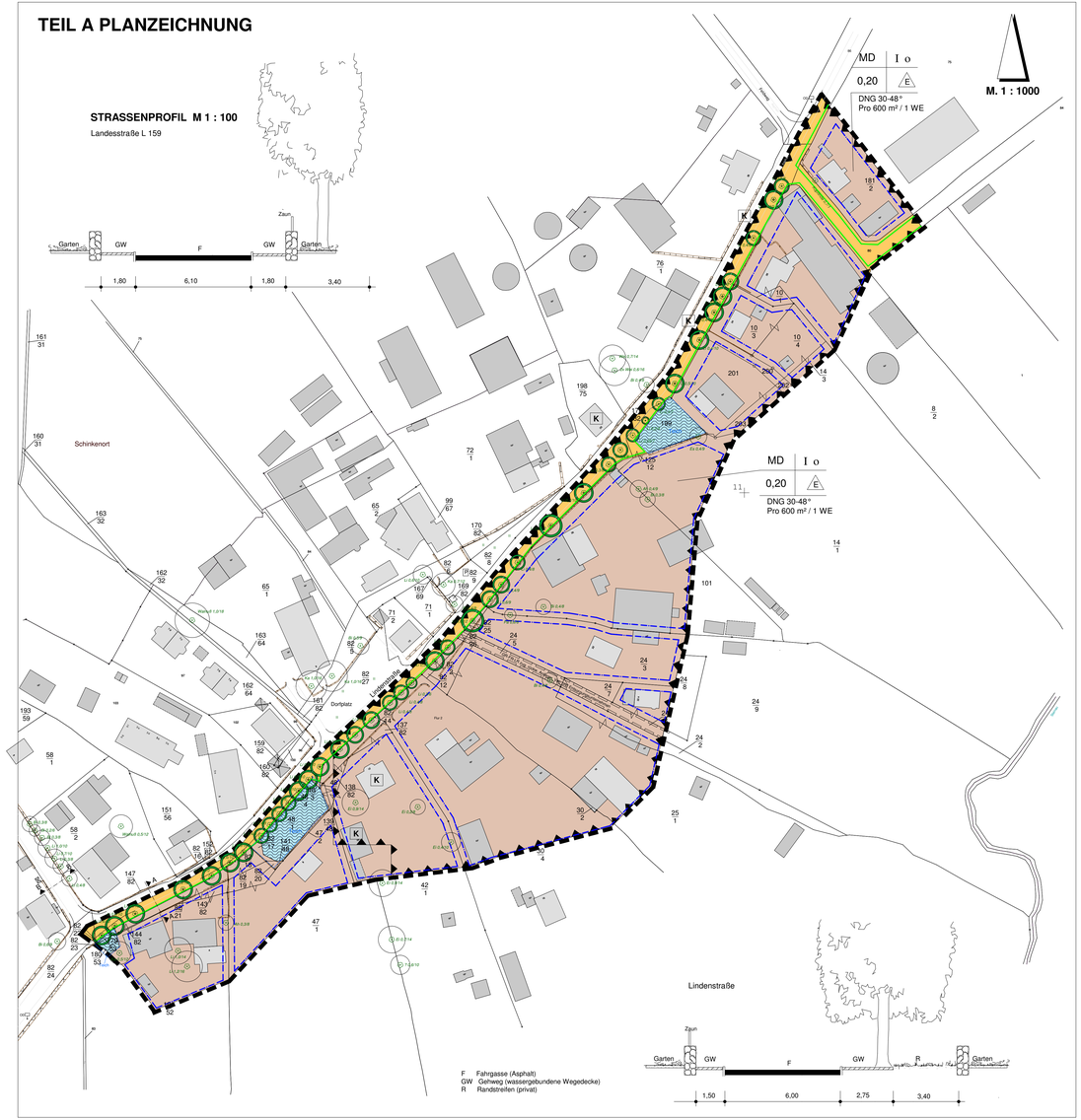
TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
MD	Dorfgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
o	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,20	Grundflächenzahl GRZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
DNG 30-48°	Dachneigung zulässig zwischen 30 - 48°	§ 9 Abs. 4 BauGB § 84 LBO
pro 600 m²/1 WE	Begrenzung der Wohneinheiten je Wohngebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
GFL F GWL R	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten rückw. Anlieger, Ver- und Entsorgungsunternehmen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Bindung für die Erhaltung von bestehenden Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen Hier: Geruchsimmissionen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Feldsteinmauern	§ 9 Abs. 4 BauGB § 84 LBO
	Ein- bzw. Ausfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Feldsteinmauern	§ 9 Abs. 4 BauGB § 84 LBO
K	Einfache Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 1 DSchG

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen
	Flurgrenze, Grenzstein
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Lindenstraße	Straßenname
E 0,7/14	Baumart mit Stamm- und Kronendurchmesser
66 6	Flurstückbezeichnung
	Straßenschnittlinie
11	Archäologische Fundstelle
K	Einfache Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen
	Feldsteinmauern

TEIL B TEXT

1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 LBO)

1.10 Sockelhöhen
Die Sockelhöhen aller baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschossfussboden der baulichen Anlagen) dürfen höchstens 0,5 m über der vorhandenen durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Geländeabschnittes liegen.

1.20 Traufe und Firsthöhen
Auf den ausgewiesenen Dorfgebietsflächen darf die Traufhöhe eine Höhe von 8,00 m, die Firsthöhe eine Höhe von 12,00 m über der jetzigen vorhandenen durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Geländeabschnittes nicht überschreiten.

1.30 Dachneigungen
Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachaufbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten, untergeordnete Giebel und Wälme mit anderen Neigungen zulässig.
Bei Carports, Garagen, landwirtschaftlichen und gewerblichen Gebäuden sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen zulässig.

1.40 Dachformen
Es sind nur Satteld-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Pultdächer sind unzulässig, außer bei Carporten, Garagen, landwirtschaftlichen und gewerblichen Gebäuden.

1.50 Fassaden
Es ist nur Ziegelmauerwerk in den Farben rot, rotbunt und rotbraun zulässig.
Die Festsetzung gilt nicht nur für sonstige Wohnnutzungen und privilegierte Wohnen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie für Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude einschließlich ihrer Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen).

1.60 Dacheindeckung
Bei geneigten Dachflächen sind nur Dachpfannen in Ton, Beton und Blech, bei Carports, Garagen und landwirtschaftlichen Gebäuden auch Dachpfolie in den Farben rot, rotbunt, weinrot und anthrazit zulässig.
Zusätzlich sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

1.70 Einfriedigungen
Straßenseitige Einfriedigungen dürfen nur als Natursteinmauern ausgeführt werden. Untergeordnete Aufsätze aus Stahl und Holz sind zulässig. Straßenseitige Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

2.00 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb des Dorfgebietes sind allgemein zulässig:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,

9. Tankstellen sowie die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.00 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,20 darf für landwirtschaftliche Gebäude bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden, § 19 Abs. 4 BauNVO gilt entsprechend.

4.00 Bauweise(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.10 Einzelhäuser
Bei zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Hausgruppen und Reihenhäuser sind unzulässig.

4.20 Geschossigkeit
Zum Erhalt der alten Bauerngehöfte ist auch bei Umnutzung ausnahmsweise eine Zweigeschossigkeit zulässig.

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

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

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 4 WE.
Pro 600 m² Grundstücksfläche ist max. 1 Wohnung zulässig.

7.00 Nebenanlagen, Stellplätze, Carporte,Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb der Bereiche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den jeweiligen vorderen Baugrenzen (Vorgärten) ist die Errichtung von Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, Carports und Garagen unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig.

7.20 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur bis zur hinteren Baugrenze und deren auf die seitlichen Grundstücksgrenzen projizierten Verlängerungen zulässig.

8.00 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

7.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstamm zu ersetzen.

9.00 Geruchsimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Geruchsimmissionen) sind Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind landwirtschaftlich genutzte Räume.
in den Bereichen mit Geruchsbelästigungen bis zu 20 % der Jahresstunden, gemäß Immissionsschutzstellungnahme sind Behausungen nach Einzelnachweis zulässig.

10.00 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Je Wohneinheit sind mindestens 30 m² für Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen, mit dem Ziel, dass mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit erstellt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.03.2012.
Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 21.03.2012 bis 27.03.2012 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht.

2 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.03.2013 bis 28.03.2013 durchgeführt.

3 Die Unterrichtung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.02.2013 durchgeführt.

4 Die Gemeindevertretung hat am 24.04.2013 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 07.10.2013 bis 08.11.2013 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 25.09.2013 bis 01.10.2013 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht.
Havekost, den 10.01.2014

(L.S.) Bürgermeister

6 Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 08.08.2013 durchgeführt.

7 Der katastermäßige Bestand am 20.12.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Schwarzenbek den 20.12.2013

Öffentlich best. Vermessungs-Ingenieur Siegel

8 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.12.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9 ~~Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungs-~~ planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom ..... bis ..... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht.

10 Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 04.12.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Havekost, den 10.01.2014

(L.S.) Bürgermeister

11 Der Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg hat mit Bescheid vom 17.04.2014 Az.: 3/300.0525.3 diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (TeilA) und dem Text (Teil B), ~~mit Nebenbestimmungen~~ und Hinweisen genehmigt.

12 Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungsändernden Beschluss vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom ..... Az.: ..... bestätigt.
Havekost, den

(L.S.) Bürgermeister

13 Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Havekost, den 29.04.2014

(L.S.) Bürgermeister

14 Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden vom 30.04.14 bis 06.05.14 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln - 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 07.05.14 in Kraft getreten.
Havekost, den 27.05.2014

(L.S.) Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE HAVEKOST ÜBER DEN SELBSTSTÄNDIGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3

GEBIET : "SÜDÖSTLICHES DORF SÜDÖSTLICH DER LINDENSTRASSE"

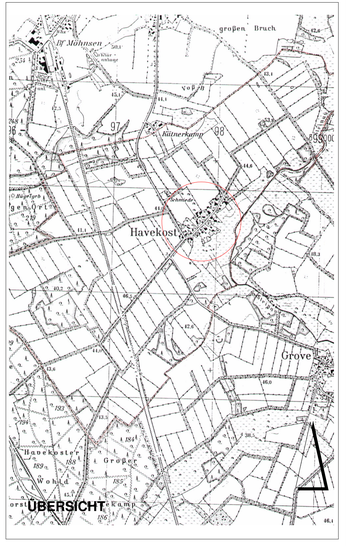
Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.12.2013 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Herzogtum Lauenburg vom folgende Satzung über den selbstständigen Bebauungsplan Nr. 3, für das Gebiet :

"Südöstliches Dorf,
südöstlich der Lindenstraße"

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

Hinweise :

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (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 Fax: 04104 - 692621
e-mail: arch.joerg.johannsen@t-online.de

SELBSTST. BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE HAVEKOST

STAND: ORIGINALAUSFERTIGUNG