



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 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. 2 BauGB
0,30	Grundflächenzahl GRZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
DNG 30-48°	zulässige Dachneigung	§ 9 Abs. 4 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Verkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Hier: Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Müllstandort	
	Grünfläche privat/öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen zugunsten Anlieger, Ver- und Entsorgungsunternehmen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Hier: Knickschutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Hier: Neuanlage Knick	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Bindung für die Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Hier: Heckengliederung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen
	a) Wohngebäude
	b) Nebengebäude
	c) künftig fortfallende Gebäude
	Flurgrenze/Grenzstein
	Flurstücksbezeichnung
	Straßenname
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	vorhandene Bäume

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 durchschnittlichen Höhe der angrenzenden Straße liegen.
 - 1.20 Trauf- und Firsthöhen**
Auf den ausgewiesenen allgemeinen Wohnbauflächen darf die Traufhöhe eine Höhe von 4,50 m, die Firsthöhe eine Höhe von 9,00 m über der durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes nicht überschreiten.
 - 1.30 Dachneigungen**
Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachanbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten und Walme mit anderen Neigungen zulässig.
Bei Carports, Garagen und Dächern mit Bewuchs (Grümdächer) sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen zulässig.
 - 1.40 Dachformen**
Es sind nur Sattel-, Kuppelwalm- und Walmächer zulässig. Putzdächer, versetzte Putzdächer sowie unsymmetrische Dächer sind unzulässig, außer bei Nebenanlagen, Carporte und Garagen.
 - 1.50 Dachendeckungen**
Die Dachendeckung ist in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen oder Dachpfannen auszuführen.
 - 1.60 Fassadenn**
Die Außenwandgestaltung ist als Verblendmauerwerk in den Farben Rot, Braun und Rotbraun auszuführen.
 - 2.00 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
Eine zulässige Überschreitung der max. Grundfläche für die, über Privatweg 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 der Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Treppwände, Sichtschutzwände, Sonnenblenden, Pflanzenrängitter 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 Höchszulässige 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. Ausgenommen hiervon ist das große nordwestliche Grundstück, südlich des Flurstückes 62/40.
 - 6.00 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 Drainagepflaster, Kopfsteinpflaster, wassergebundene Wege, Schotterrasen bzw. großflüßiges Pflaster mit Abstandshaltern oder Rasengittersteine.
 - 7.00 Grünordnerische Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)**
 - 7.10 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)**
Der zur Erhaltung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei seinem natürlichen Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich des Baumes (Kronentraufe plus 1,50 m) sind keine Versiegelungen oder Aufschüttungen zulässig. Ist dies nicht zu vermeiden, so ist die Tragschicht als durchwurzelbares Substrat herzustellen und es sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden. Im Falle eines natürlichen Abgangs des Baumes ist für Ersatz zu sorgen. Bei der Ersatzpflanzung ist ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit der Mindestqualität H, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm, zu verwenden.
Bäume:
Acer campestre Feldahorn
Quercus robur Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia Eberesche
Sträucher:
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Weißdorn
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 - 7.12 Für den neu anzulegenden Knick ist ein Knickwall in einer Höhe von 0,8-1,0 m und einer Breite von 2,5-3,0 m herzustellen. Der Knick ist zweireihig anzulegen. Die Pflanzabstände in der Reihe und zwischen den Reihen sollen 0,75 m betragen. Die Knickpflanzung ist in den ersten 5 Jahren durch einen durchgängigen Wildschutzaum zu schützen. Danach ist der Verbleibschutz zu entfernen. Es sind die folgenden Gehölzarten zu verwenden:**
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als offene Vegetationsfläche zu erhalten sowie als Gras- und Krautsaum zu entwickeln und extensiv durch eine Mahd zweimal im Jahr pflegen. Der Knickschutzstreifen ist von jeglichen baulichen Anlagen und Versiegelungen frei zu halten. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie das Ablagern von Gärten- und sonstigen Abfällen sind unzulässig.

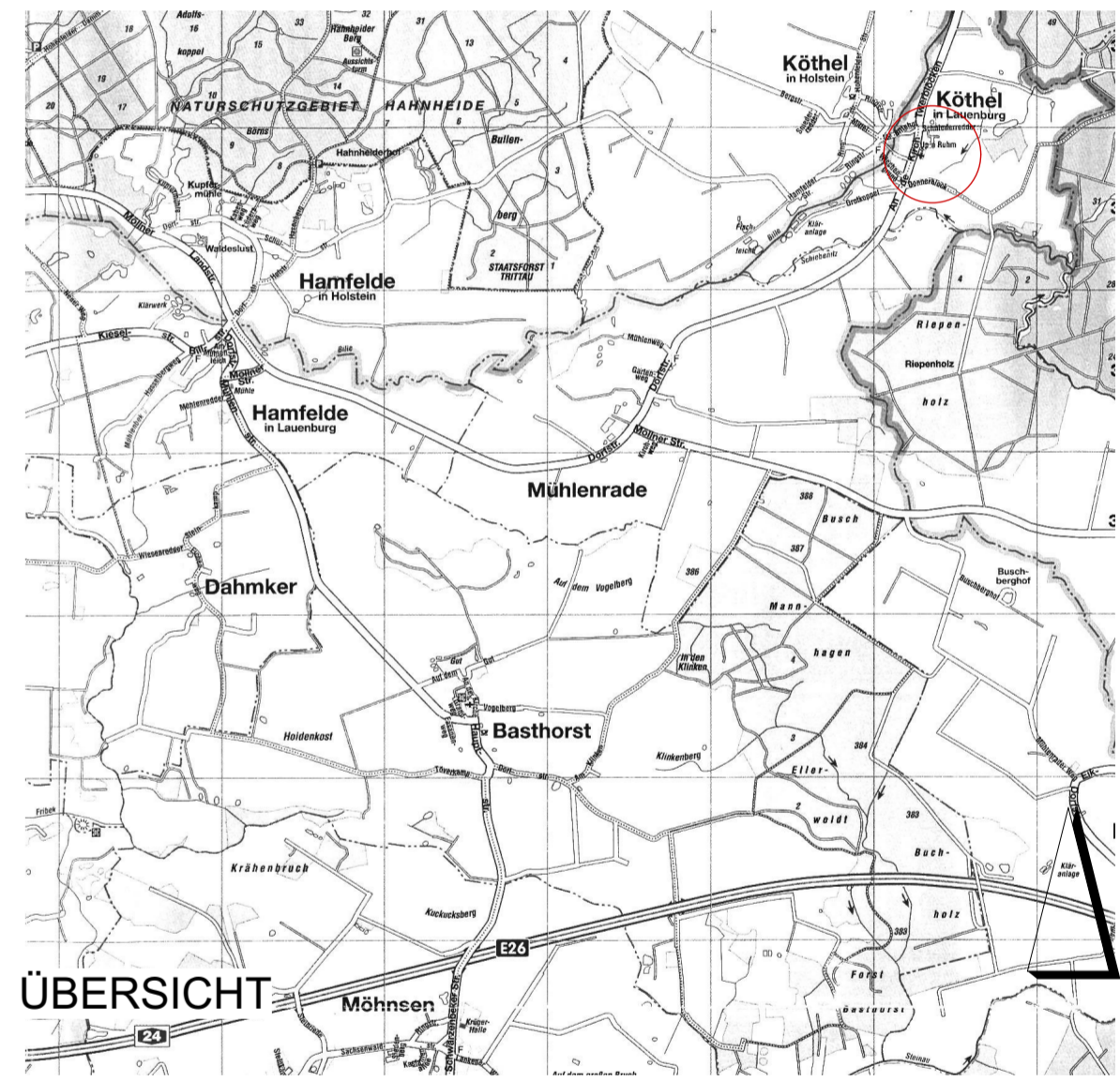
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.11.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 17.03.2016 bis 23.03.2016.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 28.04.2016 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 11.05.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 12.04.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 08.05.2017 bis 09.06.2017 während folgender Zeiten, montags, donnerstags, freitags von 8.00-12.30 Uhr, mittwochs von 7.00-12.30 Uhr, zusätzlich montags von 13.30-16.00 und donnerstags von 13.30-18.00 Uhr im Bürgerbüro des Amtes Schwarzenbek-Land in 21493 Schwarzenbek, Gülzower Straße 1, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom 26.04.2017 bis 02.05.2017 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 27.04.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Köthel, den 19.02.2018
L. S. gez. T. Peters
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 1.11.17 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschneigt. Schwarzenbek, den 01.11.2017
S. gez. A. Boysen
Offentl. best. Vermessungs-Ingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.10.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten, montags, donnerstags, freitags von 8.00-12.30 Uhr, mittwochs von 7.00-12.30 Uhr, zusätzlich montags von 13.30-16.00 und donnerstags von 13.30-18.00 Uhr im Bürgerbüro des Amtes Schwarzenbek-Land in 21493 Schwarzenbek, Gülzower Straße 1, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.10.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt. Köthel, den 19.02.2018
L. S. gez. T. Peters
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen. Köthel, den 19.02.2018
L. S. gez. T. Peters
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 21.02.2018 bis 27.02.2018 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 28.02.2018 in Kraft getreten. Köthel, den 09.03.2018
L. S. gez. T. Peters
Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE KÖTHEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7

GEBIET: "ÖSTLICH DES FRIEDHOFES, SÜDLICH DER VORHANDENEN BEBAUUNG UP'N RUHM"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.10.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7, für das Gebiet:
"Östlich des Friedhofes, südlich der vorhandenen Bebauung Up'n Ruhm"
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 Planzeichnerverordnung 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. 7 DER GEMEINDE KÖTHEL
STAND: ORIGINALAUSFERTIGUNG