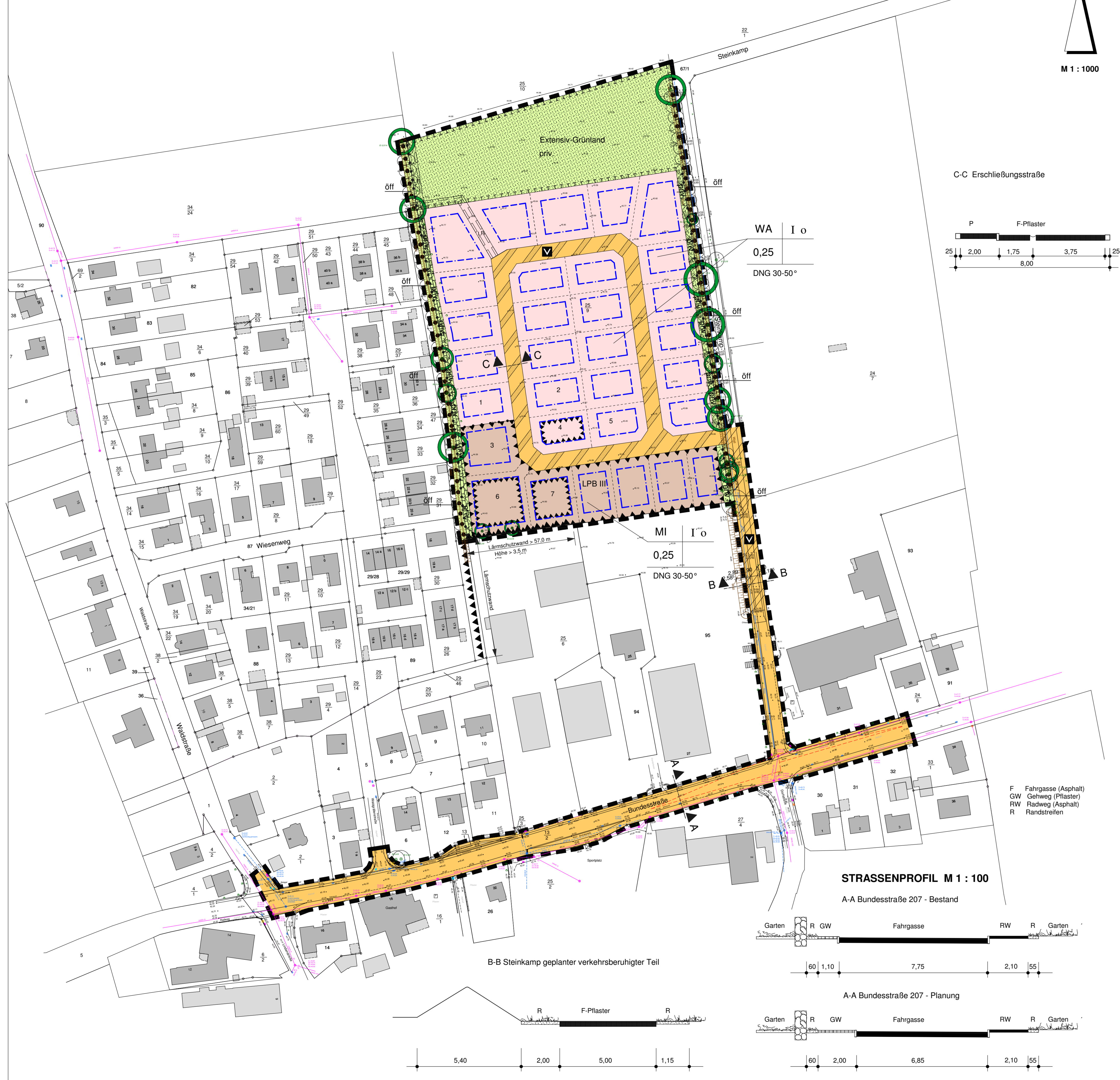


TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Mischgebiet	§ 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
	Grundflächennutz GRZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	zulässige Dachneigung	§ 9 Abs. 4 BauGB § 92 LBO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Verkehrsfächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grünflächen privat/öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hier: Extensiv-Grünland	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Mit Lastengrenzen zu belastende Flächen zugunsten Ver- und Entengurgulmaßnahmen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärmschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärmschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Lärmschutzwand	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Bindung für die Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Strauchem und sonstigen Bepflanzungen hier: Knick	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
--	---	--------------------------

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene bauliche Anlagen: a) Wohngebäude b) Nebengebäude c) Überdachung d) künftig fortzuführende Gebäude
	Flurstücksbezeichnung Straßenname
	Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Strauchem und sonstigen Bepflanzungen hier: Knick außerhalb des Pflanzungsbereiches
	vorhandene Bäume
	Nummerierung der Bauleister

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 **Trad- und Freistufen**
Auf den ausgewiesenen allgemeinen Wohnbauflächen darf die Traufhöhe eine Höhe von 4,25 m, die Freistufe eine Höhe von 0,00 m über der durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes nicht überschreiten.

1.13 **Dachausbau**
Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachanbauten, Dachabschneppungen, Dachausbauten und Wanne mit anderen Neigungen zulässig. Bei Carports, Garagen und Dächern mit Bewuchs (Grünlächer) sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen zulässig.

1.14 **Dachformen**
Es sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Pultdächer, versetzte Pultdächer sowie unsymmetrische Dächer sind unzulässig, außer bei Nebenanlagen, Carports und Garagen.

1.15 **Dachausbauten**
Die Summe der Dachausbauten und/oder Dachflächenfenster der jeweiligen Gebäudeseite darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen.

1.16 **Fassaden**
Die Wände sind in Sichtmauerwerk, Ziegel rot, rotbraun oder als Holzschwerk mit Sichtmauerwerk-ausführung auszuführen. Giebel oder weisse Ziegel oder Fassadenziegel sind unzulässig. Putzfasaden sind nicht zulässig.

1.17 **Holzschwerk**
Wenn Holzschwerk gewählt wird, so ist es schlicht nur mit Fliesen, Ständen und Kopfblenden auszuführen mit Sichtmauerwerk und Traufgesimsen.

1.18 **Lochfassaden**
Die Fassade ist als Lochfassade auszuführen mit überwiegender Wandanteil. Die Wandfläche muss die Fensterflächen alleseitig umschließen.

1.19 **Fenster und Haustüren**
Fenster und Haustüren sind in den Farben weiß, braun und grün zulässig. Als Werkstoffe sind Aluminium, Kunststoff und Holz zulässig.

1.20 **Dachaufdeckung**
Bei geneigten Dachflächen sind nur Dachanlagen in den Farben ziegelrot und anthrazit zulässig. Ausnahmen sind zulässig für Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Retenbedeckungen.

1.21 **Nebengebäude**
Nebengebäude ab 10 m² Grundfläche sind nur in den Materialien des Hauptgebäudes zulässig. Die Wände können abweichend auch aus Holz bestehen. Die Holzwände sind nur in den Farben weiß, braun oder grün zulässig.

1.22 **Straßenanliegende Einfriedungen**
Straßenanliegende Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Zäune sind nur als Doppelstabmatten oder Staketenzäune in einheitlicher Höhe auszuführen. Die Zäune sind nur in den Farben weiß, braun und grün zulässig. Gattermauern sind als Natursteinmauer zulässig. Buchen-, Liguster-, Eibe- und Kirschlorbeerhecken sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche.

1.23 **Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung zulässig. Die Gesamthöhe der Werbeanlage darf 1 m nicht überschreiten. Oberhalb der Straße darf keine Werbung angebracht werden. Die Werbefläche darf nur direkt beachtet werden.

2.00 Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Ein Vorhaben von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windlänge, Terrassen, Sichtschutzwände, Sonnenblenden, Pflanzenankleger und Vordächer ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

3.00 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m². Die privaten Grünflächen auf der Ost- und Westseite des Pflanzungsbereiches können mit angerechnet werden.

4.00 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.

5.00 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.

6.00 Parkplätze und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Im öffentlichen Raum sind 0,5 Parkplätze pro Wohneinheit anzulegen. Auf den Baugrundstücken sind 2,0 Stellplätze je Wohneinheit anzulegen.

7.00 Grünordnerische Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)**

7.11 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei ihrem natürlichen Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronenbreite + 1,50 m) sind keine Verlegungen oder Aufschüttungen vorzunehmen. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen.

7.12 Im Straßenraum sind mind. 10 hochstämmige Laubbäume in der Mindestqualität H, 3w, m, DrB, Stü 18-20 cm zu pflanzen (Pflanzenliste siehe Fachbeitrag zur Eingriffregelung). Im Kronenbereich der Bäume ist jeweils eine mind. 10 m² große Pflanzfläche offen zu halten und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

7.13 Entlang der Südgrenze der Maßnahmefläche (Extensiv-Grünland) ist eine Reihe aus hochstämmigen Obstbäumen (Abstand 15 m) in der Mindestqualität H, 3w, m, Dr.B., Stü 12-14 cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

7.20 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

7.21 **Knickschutzstreifen**
Die festgesetzten "Knickschutzstreifen" sind als offene Vegetationsfläche zu erhalten und als Gras- und Krautbaum zu entwickeln und extensiv durch eine Mahd im Jahr zu pflegen. Die Knickschutzstreifen sind von jeglichen baulichen Anlagen und Verlegungen - hierzu gehören u.a. Garagen, Carports, Gartenschuppen, Spielbänke u.ä. - frei zu halten. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie das Abtragen von Garten- und sonstigen Abfällen sind unzulässig.

7.22 **Extensiv-Grünland**
Die Maßnahmefläche "Extensiv-Grünland" ist als Grünland zu entwickeln und dauerhaft extensiv zu nutzen. Die Fläche ist dazu 1-mal jährlich ab dem 1. Juli zu mähen. Das Mägut ist abzutrennen. Der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln sowie eine Bodenbearbeitung und Entwässerungsmaßnahmen sind nicht zulässig. Zur angrenzenden Wohnnutzung ist die Fläche mit einem landschaftsgerechten Zaun abzugrenzen.

7.30 **Erhaltung von Knicks (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG)**
Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Für die festgesetzten Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufzuchtarbeiten durchzuführen. Alle 10-15 Jahre sind die Knicks auf den Stock zu setzen, dabei sind ca. alle 40 m ältere Bäume (Überhälter) stehen zu lassen. Für Nachpflanzungen im Bereich der Knicks sind ausschließlich die folgenden Gehölzarten zu verwenden:

8.00 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.10 **Schutz vor Gebäuden**
Im Mischgebiet sind im Mischgebiet auf dem Baufeld 6 im Obergeschoss Fenster zu schutzbedürftigen Räumen an der Süd- und Westfassade auf dem gesamten Baufeld und an der Ostfassade auf dem gesamten Baufeld auszuführen. Im Mischgebiet auf dem Baufeld 7 sind im Obergeschoss Fenster zu schutzbedürftigen Räumen an der Süd- und Westfassade auf dem gesamten Baufeld und an der Westfassade bis zu einem Abstand von ca. 18 m von der südlichen Pflanzungsfläche auszuführen oder als nur zu Reinigungswecken zu öffnende Fenster auszuführen. Im Allgemeinen Wohngebiet auf dem Baufeld 4 sind im Obergeschoss Fenster zu schutzbedürftigen Räumen an der Süd- und Westfassade auf der westlichen Hälfte des Baufeldes bzw. an der Westfassade auf der östlichen Hälfte des Baufeldes auszuführen oder als nur zu Reinigungswecken zu öffnende Fenster auszuführen.

8.20 **Schutz vor Verkehrsmitteln**
Zum Schutz der Wohn- und Büroräume von Verkehrsmitteln wird im Mischgebiet Lärmpiegelbereich III nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die schallechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpiegelbereiches genügen. Für alle Neu- und Umbauten ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn im Rahmen eines Einzelhaushaltes ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.09.2013.
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom 11.12.2013 bis 17.12.2013 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln.

2 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 10.04.2014 durchgeführt.

3 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 11. V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 15.04.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4 Die Gemeindevertretung hat am 01.09.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Brunstorf, den 01.09.2014

L. S. gez. F. Lütten
Bürgermeister

5 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 24.09.2014 bis 24.10.2014 während der Dienststunden nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom 16.09.2014 bis 22.09.2014 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht.

6 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 17.09.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Brunstorf, den 17.09.2014

L. S. gez. F. Lütten
Bürgermeister

7 Der katastermäßige Bestand am 12.02.15 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschneigt.
Schwarzerbek, den 12.02.15

gez. A. Boysen
Öffentl. best. Vermessungs-Ingenieur

8 Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.01.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9 Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 22.01.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Brunstorf, den 07.05.2015

L. S. gez. F. Lütten
Bürgermeister

10 Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Brunstorf, den 07.05.2015

L. S. gez. F. Lütten
Bürgermeister

11 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 09.05.15 bis 15.05.15 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, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erheben dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 16.05.15 in Kraft getreten.
Brunstorf, den 08.06.2015

L. S. gez. F. Lütten
Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE BRUNSTORF ÜBER BEBAUUNGSPLAN NR. 5

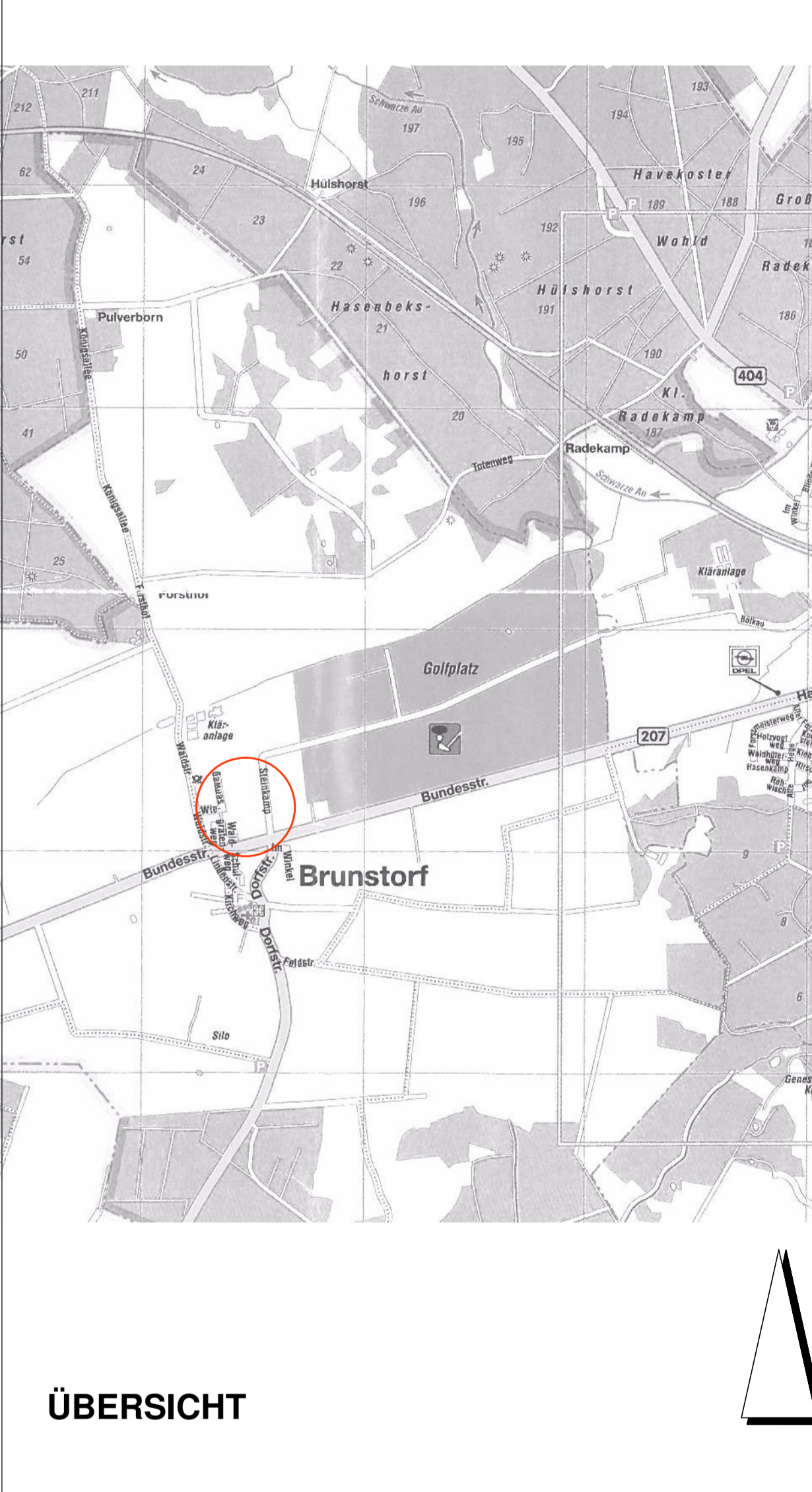
GEBIET: "WESTLICH STEINKAMP"

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.01.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet:

"Westlich Steinkamp"

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

Hinweise:
Es gilt die Bauabzugsverordnung (BauAVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung (Berichtigung des Planzeichnungszeichens 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

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER GEMEINDE BRUNSTORF STAND: ORIGINALAUSFERTIGUNG