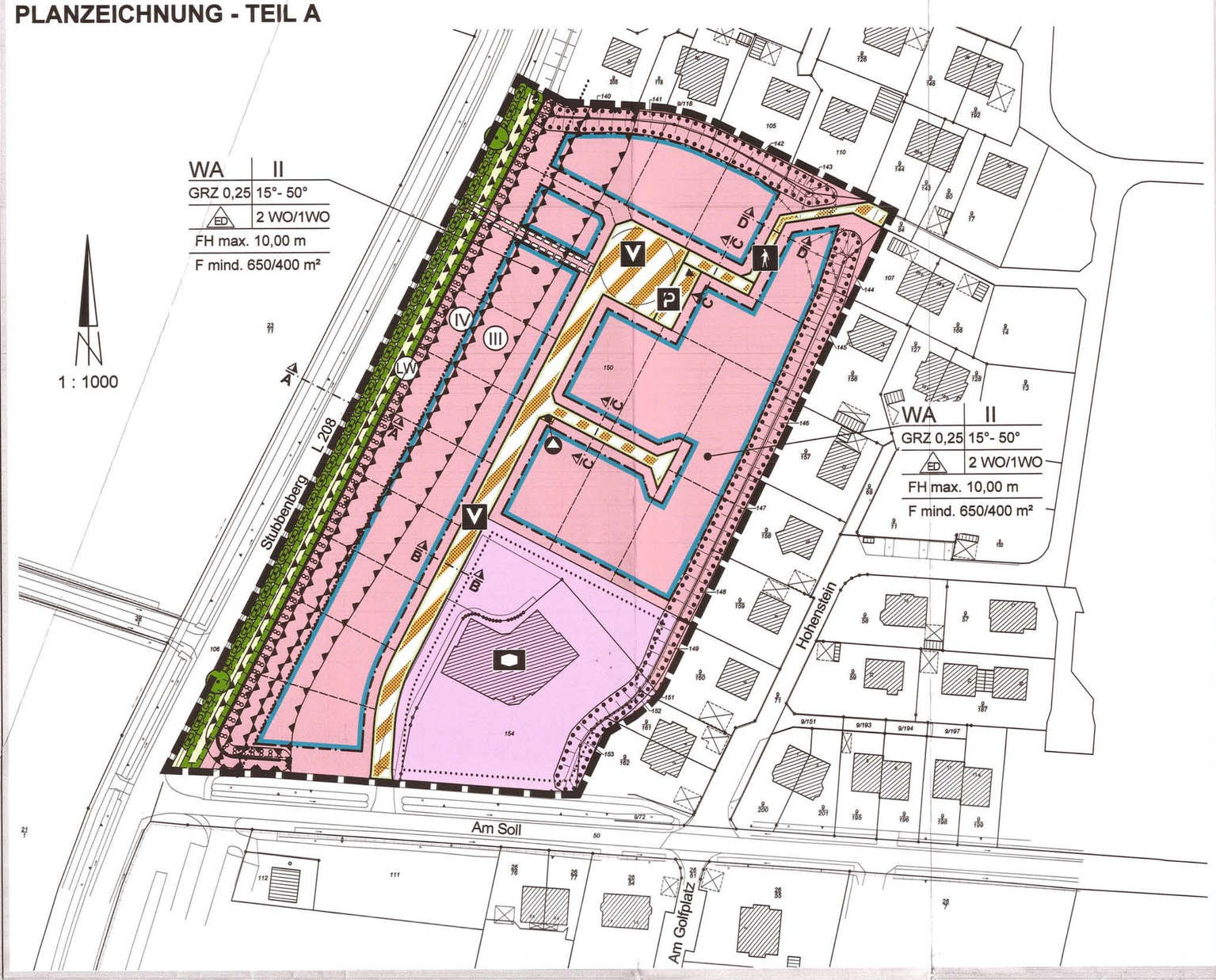
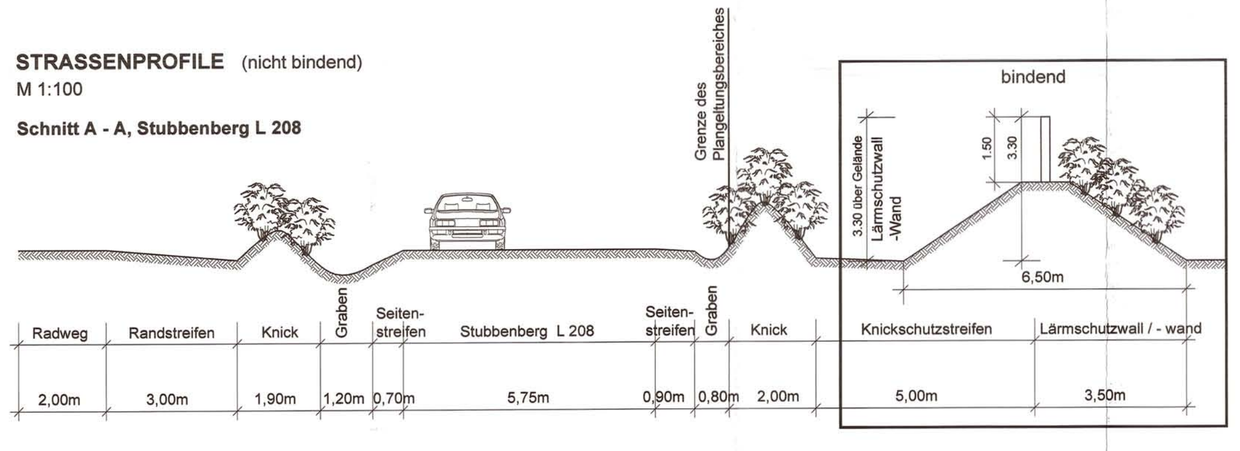
PLANZEICHNUNG - TEIL A



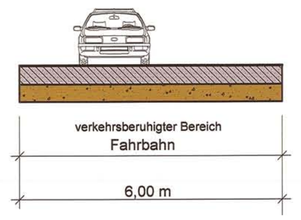
STRASSENPROFILE (nicht bindend)

M 1:100

Schnitt A - A, Stubbenberg L 208

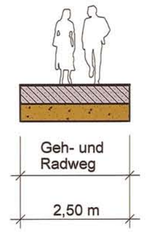


Schnitt B - B



Schnitt C - C

Schnitt D - D



STÄDTEBAULICHER VORENTWURF ohne Maßstab

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO von 1990.

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.1	§9(7) BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§9(1)1 BauGB/§4 BauNVO
	Flächen für den Gemeinbedarf	§9(1)5 BauGB
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Kindertagesstätte	
II	Zahl der Vollgeschosse (höchstens)	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
15°- 50°	Dachneigung	§9(4) BauGB
GRZ 0,25	Grundflächenzahl	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
FH max. 10,00 m	Firsthöhe (siehe Text - Teil B, Ziffer 1.4)	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
F mind. 650/400 m²	Mindestgröße der Baugrundstücke (siehe Text - Teil B, Ziffer 1.3)	§9(1)3 BauGB
2WO/1WO	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe Text - Teil B, Ziffer 1.2)	§9(1)6 BauGB
	Baugrenze	§9(1)2 BauGB/§23(1) BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§9(1)11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Geh- und Radweg / öffentlich	
P	Parkfläche / öffentlich	
	Einfahrt	§9(1)4,11 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	§9(1)14 BauGB
A	Abfall (Behälter)	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hier: Knickschutzstreifen	§9(1)20 BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§9(1)25a/b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§9(1)25a/b BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§9(1)25a/b BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: Leitungsrecht	§9(1)21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§9(1)24 BauGB
III - IV	Lärmpegelbereiche (siehe Text - Teil B Ziffer 3)	
LW	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes Lärmschutzwall / -wand	§9(1)24 BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Erhaltung des vorhandenen Knicks	§30(2)2 BNatSchG/ §21(1)4 LNatschG
	Anbauverbotszone	§29(1u.2) StrWG/§9(6) BauGB

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

137	Flurstücksnummern
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	vorhandene bauliche Anlagen mit Hausnummer
3,00m	Maßangaben
	zu beseitigende vorhandene Lärmschutzwälle

TEXT - TEIL B

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 16 BauNVO)

1.1 Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs.5, Abs.6 BauNVO:
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen.

1.2 In Wohngebäuden als Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In Wohngebäuden als Doppelhaus ist pro Haushälfte 1 Wohneinheit zulässig.

1.3 Für neu zu bildende Grundstücke hat die Grundstücksgröße pro Einzelhaus mindestens 650 m², pro Doppelhaushälfte mindestens 400 m² zu betragen.

1.4 Die Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen hat maximal 10,00 m zu betragen.
Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Geländehöhe innerhalb der bebaubaren Fläche, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.

1.5 Pro Grundstück ist für die erste Wohneinheit eine Nettostellplatzfläche von 36 m² und für die zweite Wohneinheit eine Nettostellplatzfläche von 18 m² vorzusehen.

2. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)
Der Knick an der Westgrenze des Plangeltungsbereiches sowie die Wallanlage im Norden und im Osten des Plangeltungsbereiches sind weiterhin zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
Die im Knick vorhandenen 2 Bäume (Überhälter) sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze des Knicks sowie der Wallanlage sind bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang mit Knicksträuchern gleicher Art vorzunehmen. Lückige Gehölzbestände auf dem Knickwall sowie auf der Wallanlage sind mit Knickgehölzen aufzupflanzen.
(Fachgerechter Schutz und Pflege; siehe Begründung)

Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)
Bodenschutzmaßnahmen
Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle bis zur Wiederverwertung auf den Grundstücken, zwischenzulagern. Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenenen Bodenflächen wieder zu lockern.

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes
Unbelastetes Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln (Nutzung als Brauchwasser möglich), überschüssiges Regenwasser ist in das öffentliche System einzuspeisen.

Maßnahmen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild
Die verschiedenen Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich dienen der Einbindung des Gebietes in die Landschaft und schaffen einen harmonischen Übergang zu umliegenden Landschaft.

Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna
Um eine Beeinträchtigung von Brutvögeln der Gehölze zu vermeiden, müssen mögliche Eingriffe in Gehölze (Baufeldfreimachung, Knickentfernung) außerhalb der Brutzeit bzw. nicht von Mitte März bis Ende September stattfinden.

Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)
Baumpflanzungen im Straßenraum
Im Straßenraum sind mindestens 6 standortheimische Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.
(Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe Begründung)

Baumpflanzungen auf den Grundstücken
Zur Eingliederung des Baugebietes in das Ortsbild ist pro Grundstück je ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit einem Baum gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.
(Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe Begründung)

Lärmschutzwall/ -wand
Der Lärmschutzwall im westlichen Plangeltungsbereich dient dem Schutz der dahinter liegenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen der Landesstraße 208. Der Wall ist auf der östlichen Seite der Lärmschutzwand mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und auf der westlichen Seite mit Böschungsrasensaat anzusäen. Die Lärmschutzwand ist aus naturbelassenem Holz zu gestalten und mit Kletterpflanzen zu beranken. Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.
(Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe Begründung)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Knickschutzstreifen
Entlang des vorhandenen Knicks an der Westgrenze ist auf der östlichen Seite des Knicks eine 5 m breite (gerechnet ab Knickfuß) Schutz- und Pufferzone, die gleichzeitig zur Pflege des Knicks dient, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Bauliche Anlagen, Versiegelungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sind im Schutzstreifen nicht zulässig. Der Knickschutzstreifen ist jedes Jahr ab September 1 x zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

Nebenflächen
Die versiegelten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden.

3. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN (§ 9 (1) 24 BauGB)

Werden in den im Teil A - Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen schutzbedürftige Räume errichtet, müssen deren Außenbauteile die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109, Ausgabe November 1989, entsprechen.

Für den Schlaf dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind bis zu einem Abstand von 75 m zur Straßenachse der L 208, zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.07.2015 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.1 der Gemeinde Escheburg, für das Gebiet nördlich Am Soll, östlich der L 208, westlich der Tränke, südlich der 3. Redder, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G am 11. Juni 2013 (Bundesgesetzblatt I Seite 1548).

VERFAHRENSHINWEIS:

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung am 22.10.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 31.01.2014 bis zum 09.02.2014 erfolgt.

2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

3. Von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

4. Die Gemeindevertretung hat am 12.05.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.06.2015 bis zum 01.07.2015 während folgender Zeiten: montags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, dienstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr und freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr 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, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23.05.2015 bis zum 31.05.2015 bekanntgemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 27.05.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Escheburg, den 12.08.2015 - Bürgermeister -

7. Der katastermäßige Bestand am 12.08.15 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwarzenbek, den 12.08.2015 - ÖbVI Boysen -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.07.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B am 08.07.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Escheburg, den 12.08.2015 - Bürgermeister -

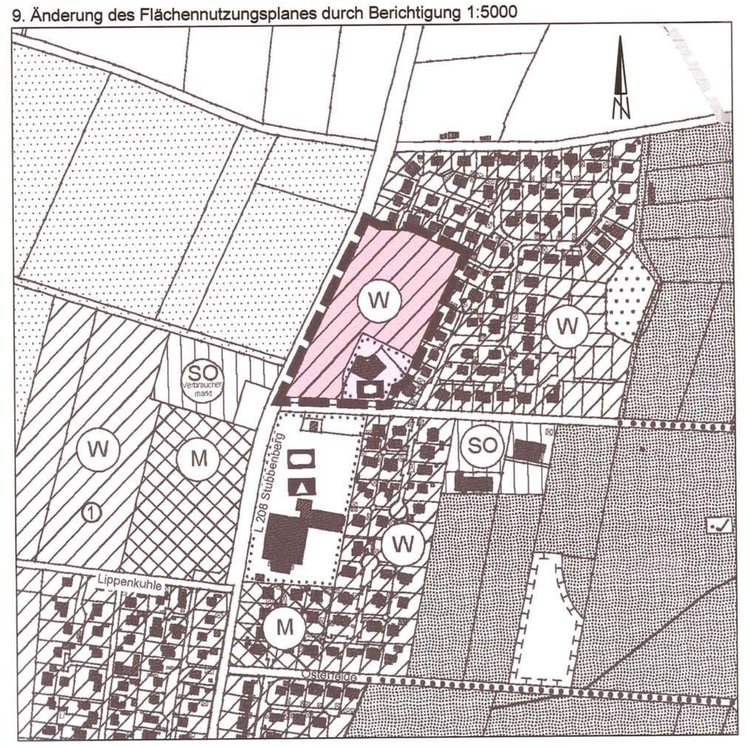
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Escheburg, den 12.08.2015 - Bürgermeister -

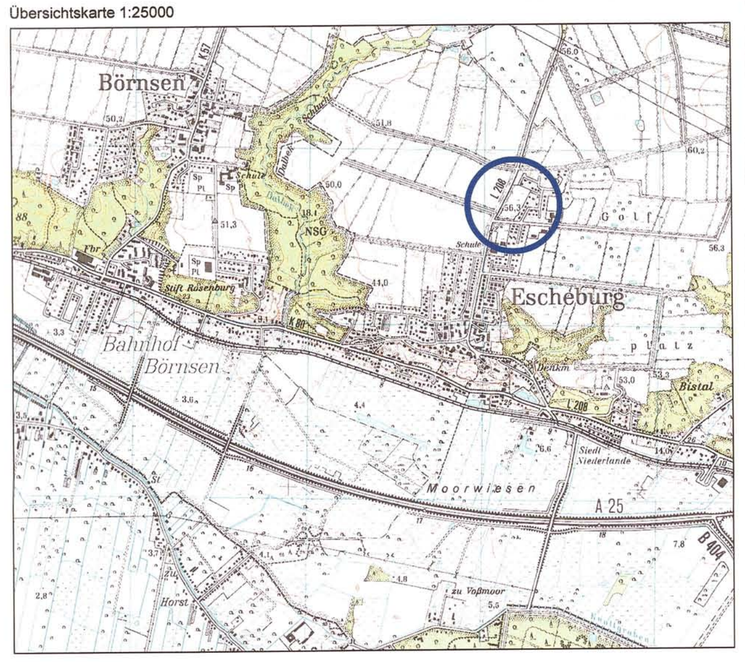
11. Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.1 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 19.08. - 21.08.2015 ortsüblich 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 21.08.2015 in Kraft getreten.

Escheburg, den 16.09.2015 - Bürgermeister -

9. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung 1:5000



Übersichtskarte 1:25000



SATZUNG DER GEMEINDE ESCHEBURG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13.1

für das Gebiet
nördlich Am Soll, östlich der L 208,
westlich der Tränke, südlich der 3. Redder

Stand: Oktober 2014
April 2015
Mai 2015
Juli 2015

Planungsbüro: