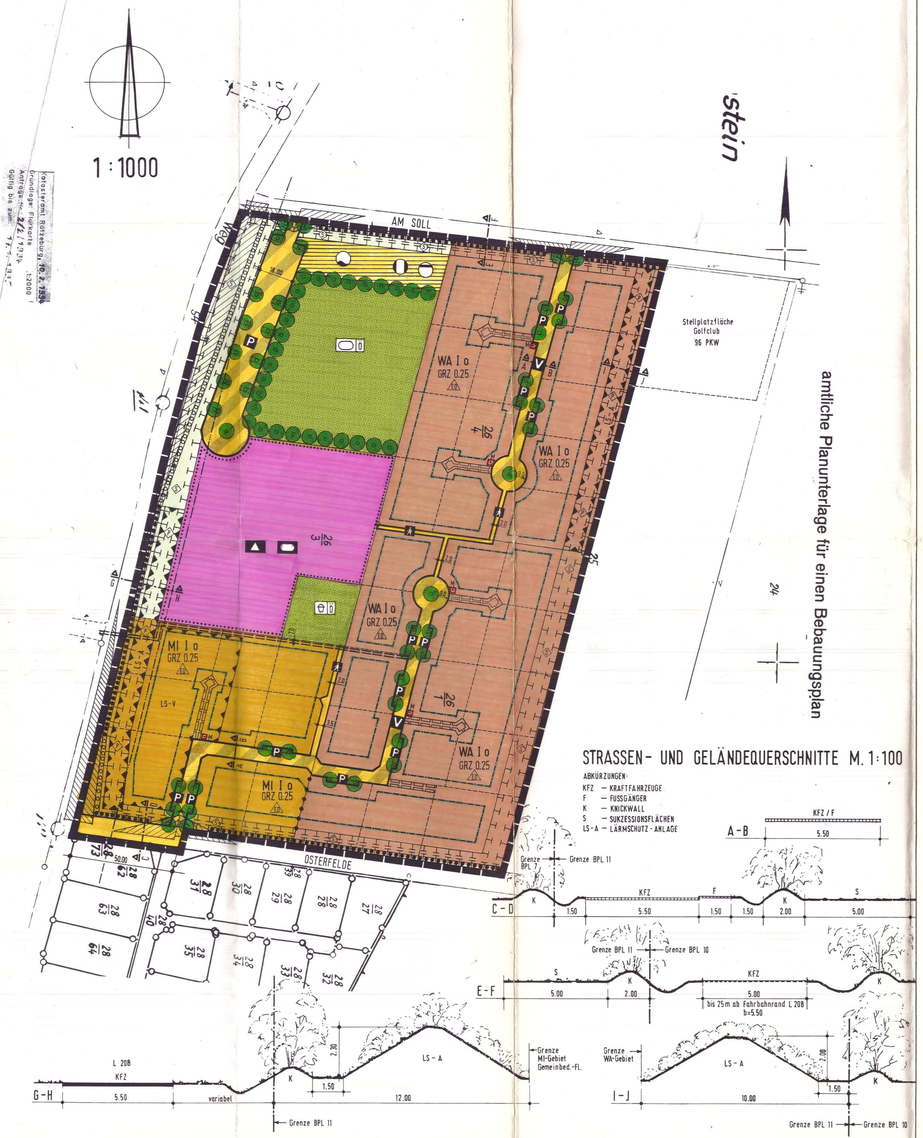
PLANZEICHNUNG (TEIL A)

1 : 1000



STRASSEN- UND GELÄNDEQUERSCHNITTE M. 1:100

ABKÜRZUNGEN

KFZ – KRAFTFAHRZEUGE
F – FUSSGÄNGER
K – KNICKWALL
S – SUKZESSIONSFLÄCHEN
LS-A – LÄRMSCHUTZ-ANLAGE

A-B C-D E-F G-H I-J

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 und die PlanzV vom 18.12.1990

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
- WA – Allgemeine Wohngebiete § 9 (1) 1. BauGB u. § 4 BauNVO
- MI – Mischgebiete § 9 (1) 1. BauGB u. § 6 BauNVO
- GRZ 0.25 – 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 – Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig § 9 (1) 2. BauGB u. § 22 BauNVO
- Baugrenze § 9 (1) 2. BauGB u. § 23 BauNVO
- Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5. BauGB mit Einrichtungen und Anlagen :
- Schule
- Sporthalle
- Straßenverkehrsflächen § 9 (1) 11. BauGB
- Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11. BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11. BauGB mit Zweckbestimmungen:
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- P – Öffentliche Parkplätze
- Ö – Öffentliche Fußwege
- Flächen für die Versorgungsanlagen § 9 (1) 12. BauGB mit Zweckbestimmung:
- Wasser
- Abwasser
- Fernwärme
- Grünflächen (Ö = Öffentlich) § 9 (1) 15. BauGB mit Zweckbestimmungen:
- Schulsportplatz
- Spielplatz
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20. BauGB

Maßnahmen :

- Anlage von Knicks
- Pflanzflächen
- Sukzessionsflächen
- Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) 25. a) BauGB
- M – Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße § 9 (1) 22. BauGB
- Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21. BauGB

Nutzungsbegünstigt: Eigentümer, Versorgungsunternehmen

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21. BauGb

Nutzungsbegünstigt: Versorgungsunternehmen

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24. BauGB
- LS-A – Lärmschutz-Anlagen (Lärmschutzwall)
- LS-V – Lärmschutz-Vorkehrungen (Text Pkt. 5.)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten § 1 (4) BauNVO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN § 9 (6) BauGB

- Sichtfelder § 37 StrWG S-H
- Anbauverbotsgrenze an Landstraßen § 29 StrWG S-H
- Zu erhaltende Knicks § 15b LNatSchG S-H

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Geplante Flurstücksgrenzen
- 26/2 – Vorhandene Flurstücksnummern
- A – B – Schnittlinien mit Schnittbezeichnung
- 2.0 – Maßangabe in Metern

TEXT - TEIL B

1. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) 3. BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 750 qm.

2. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 92 LBO)

a) DACHNEIGUNGEN

Für die Hauptgebäude in den WA- und MI-Gebieten sind nur Dachneigungen von 35° bis 50° zulässig.

Für die Gebäude auf der Gemeinbedarfsfläche sind geringere Dachneigungen zulässig.

Für Nebengebäude im gesamten Plangebiet sind auch Flachdächer zulässig.

b) DACHFORMEN

Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

Auf dem 1. Vollgeschoß ist die Errichtung von Mansarddächern mit folgenden Dachneigungen zulässig:

unterhalb des Mansardknicks bis 70°
oberhalb " " bis 30°

c) STRASSENOBERFLÄCHEN

Die Oberflächen der Straßen sind gepflastert auszuführen.

3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4. BauGB)

Pro Wohnung sind im Baugenemigungsverfahren 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20. BauGB)

4.01 Die Baumpflanzung entlang der Gemeinbedarfsfläche sowie um den Parkplatz erfolgt mit Spitz-Ahorn = Acer platanoides, Pflanzgröße = Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 18 - 20 cm.

4.02 Die Baumpflanzung im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet erfolgt mit Feldahorn = Acer campestre, Pflanzgröße = Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 18 - 20 cm. Im Bereich der Zufahrt und des Wendekreises ist auch die Bepflanzung von großkronigen Bäumen zulässig (z.B. Spitz-Ahorn gemäß Pkt. 4.01).

4.03 Die Bepflanzung der Lärmschutzwälle erfolgt mit standortgerechten Gehölzarten der potentiellen natürlichen Vegetation. Mindestgröße = 2 x verpflanzte Sträucher, Gehölzarten: Feld-Ahorn, Hain-Buche, Roter Hartriegel, Wald-Hasel, Weiß-Dorn, Pfaffenhütchen, Gemeine Heckenkirsche, Schlehdorn, Faulbaum, Hunds-Rose, Brombeere, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball.

4.04 Vorhandene Knicks sind fachgerecht alle 10 - 15 Jahre auf den Stock zu setzen. Das Knickholz ist abzuräumen. Im Abstand von ca. 50 m sind Überhälter zu erhalten bzw. neu aufzubauen. Zur ordnungsgemäßen Knickpflege gehört auch das Aufbessern des Walles sowie das Nachpflanzen von Lücken mit standortgerechten Sträuchern gemäß der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe dazu auch Pkt. 4.03).

4.05 Zu verlagernde Knicks sind vor dem Umsetzen auf den Stock zu setzen. Auf dem neuen Standort ist zuvor der Oberboden (Mutterboden) abzuschieben und seitlich zu lagern. Das Versetzen darf nur mit einem geeigneten Gerät (z.B. Radlader mit breiter Schaufel) erfolgen. Nach dem Versetzen ist der seitlich gelagerte Oberboden profilgerecht anzuplanieren. Lücken in der Bepflanzung sind mit standortgerechten Sträuchern gemäß der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe dazu auch Pkt. 4.03) zu schließen.

4.06 Saumstreifen entlang von vorhandenen und versetzten Knicks sowie von Lärmschutzwällen sollen der Vegetationsentwicklung (Sukzessions) überlassen bleiben. Zur Verhinderung von Verbuschungen und zur Aushagerung sind die Streifen im Rhythmus von 3 - 5 Jahren zu mähen, wobei das Schnittgut abzuräumen ist.

4.07 Öffentliche Parkplätze sind offenporig (z.B. Pflaster mit breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen ect.) auszubilden. Befestigungen des Unterbaus, z.B. durch Beton, sind unzulässig.

4.08 Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind entsprechend Pkt. 4.08 offenporig auszubilden.

4.09 Garagen und Carports mit Flachdächern sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Die Wandflächen der Garagen und Carports sind mit Selbstklimmern oder Rank-/Kletterpflanzen an Rank-/Kletterhilfen zu begrünen.

4.10 Im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind die Grundstücksgrenzen - sofern sie nicht an Lärmschutzwälle grenzen - mit Sträuchern oder geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen einzugrünen. Bei Einzäunungen muß der Zaun in der Pflanzung liegen. Im Bereich von Grundstückszufahrten sind bei Einzelhäusern Öffnungen bis max. 3 m Breite und Zugänge bis max. 1 m Breite zulässig. Bei Doppelhäusern beträgt die Breite der Öffnungen max. 2 x 3 m bzw. 2 x 1 m.

4.11 Bei Baumaßnahmen im Bereich von zu erhaltenden Baum- und Gehölzbeständen ist DIN 18920 zu beachten.

4.12 Die Durchlässigkeit von gewachsenem Boden ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen. Für die Behandlung von Oberboden (Mutterboden) bei Baumaßnahmen gilt DIN 18915.

4.13 Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.

4.14 Außerhalb des öffentlichen Straßenraumes ist die Anwendung von Tausalzen und tausalzhaltigen Mitteln unzulässig.

4.15 In einem Umkreis von 10 m um den Tiefbrunnen der WVG sind alle Handlungen untersagt, die zu einer Bodenverunreinigung führen können.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) 24. BauGB)

Die in der DIN 18005 (Beiblatt) für MI-Gebiete geforderten Orientierungswerte zum Schallschutz werden bei Anlage des festgesetzten Lärmschutzwalles in den Dachgeschoßbereichen noch in einer Entfernung bis 60 m, gemessen von Mitte der L 208, überschritten. Für die zur Straßenseite liegenden Dachgeschoßbereiche der Gebäude auf den mit LS-V gekennzeichneten Flächen sind daher Lärmschutzvorkehrungen nach DIN 4109 vorzusehen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

6. SICHTFELDER (§ 9 (6) BauGB u. § 37 StrWG Schl.-H.)

Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0.70 m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, ständig freizuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.07.94.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 26.07.94 bis zum 08.08.94 erfolgt.

Escheburg, den 09.08.94 — Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.10.94 durchgeführt worden.

Escheburg, den 14.10.94 — Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.03.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Escheburg, den 31.03.95 — Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 10.03.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Escheburg, den 13.03.95 — 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 03.04.95 bis zum 20.04.95 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 17.03.95 bis zum 30.03.95 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Escheburg, den 21.04.95 — Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 13.3.1995 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ratzeburg, den 08. SEP. 1995

In Vertretung
Leiter des Katasteramtes

KATASTERAMT RATZEBURG

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.08.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Escheburg, den 04.08.95 — Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.08.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 03.08.95 gebilligt.

Escheburg, den 04.08.95 — Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Escheburg, den 04.08.95 — Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 05.05.95 bis zum 15.05.95 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 22.08.95 in Kraft getreten.

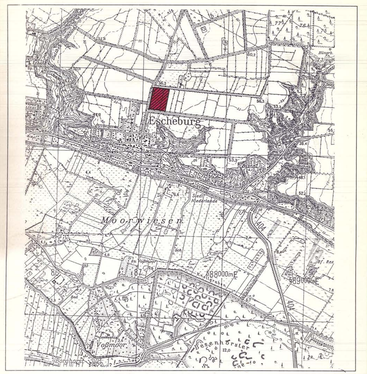
Escheburg, den 19.09.95 — Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE ESCHEBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11

GEBIET: ÖSTLICH L 208 ZWISCHEN AM SOLL UND OSTERFELDE BIS GOLF-CLUBHAUS

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein in den zuletzt geänderten Fassungen wird i.V.m. § 2 (6) BauGB-MaßnahmenG nach Beschlußfassung durch die Gemeindvertretung vom 03.08.1995 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet "Östlich L 208 zwischen Am Soll und Osterfelde bis Golf-Clubhaus", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN 1:25000



GEMEINDE ESCHEBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 11

Aufgestellt:
Haeseler & Mamay - Freie Architekten - Danziger Str. 8 - 21485 Schwarzenbek - Tel: 0 41 51 - 35 10