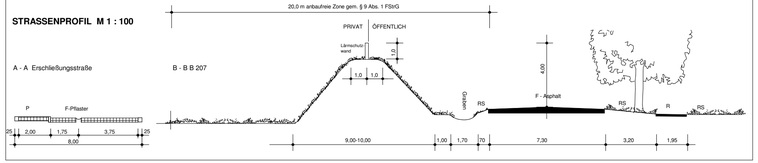
TEIL A PLANZEICHNUNG

STRASSENPROFIL M 1 : 100



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MI	Mischgebiet	§ 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
a	abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
0,30	Grundflächenzahl GRZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
(0,6)	Geschossflächenzahl GFZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
DNG 30-48°	zulässige Dachneigung	§ 9 Abs. 4 BauGB
GR 150 m²	Grundfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 84 LBO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Wanderweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB
BHKW	Hier: Blockheizkraftwerk	
	Hier: Trafostation	
	Hier: Abwasser-, Regenrückhaltebecken	
priv/öff	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: Knickschutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
MI	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Hier: Lärmschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Lärmgrenzbereich	
	Lärmschutzwand	
	Bindung für die Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Hier: Neuanlage von Feldgehölz/Pflanzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Bindung für die Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene bauliche Anlagen a) Wohngebäude b) Nebengebäude c) künftig fortfallende Gebäude		Sichtdreieck
35	Flurgrenze / Grenzstein **Flurstücksbezeichnung**	P	Öffentliche Parkfläche
	Straßenname		vorhandene Bäume
	vorhandene Geländehöhe		Bereich mit Aufpflasterung

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 des angrenzenden Straßenabschnittes liegen.

1.20 Trauf- und Firsthöhen

Auf den ausgewiesenen allgemeinen Wohnbaufläschen, im eingeschlossen Bereich, darf die Traufhöhe eine Höhe von 4,25 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, Dachaufschlagungen, Dachaufbauten und Walme mit anderen Neigungen zulässig.
Bei Carports, Garagen und Dächern mit Bewuchs (Gründächer) sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen zulässig.

2.00 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Eine zulässige Überschreitung der max. Grundfläche für die, über Privatwege 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 von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Treppenhäuser, Schornsteinvorlagen, Sonnendächer, Pflanzenanlagen und Vordächer ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

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

Auf den Wohnbauflächen mit der Ausweisung WA I u. GRZ 0,20 ist pro 400 m² Grundstücksfläche für ein Einzelhaus max. eine Wohnung zulässig.

5.00 Wohngebäude für besondere Personengruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Im Bereich der Ausweisung WA II o sind nur Gebäude für alleingerechtes Wohnen zulässig.

6.00 Grünordnerische Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

6.10 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 u. b BauGB):

6.11 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei ihrem natürlichen Abgange zu ersetzen. Die Bäume sind in einem Abstand von Bebauung/Verkehrsfläche plus 1,50 m/ sind keine Versiegelungen oder Aufschüttungen zulässig. Ausnahmen hier Fälle eines natürlichen Abgangs ist für Ersatz zu sorgen. Bei den Ersatzpflanzungen sind standortheimische Laubbäume als Hochstamm mit der Mindestqualität Hi, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 20 cm, zu verwenden.
Zu verwenden sind die Arten und Qualitäten wie in der nachfolgenden Liste angegeben.

Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia,	Eberesche

Pflanzqualität: Heister, mit Ballen, Höhe 200 - 250 cm.

6.12 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen Bei den Ersatzpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden.
Zu verwenden sind Arten und Qualitäten wie in der nachfolgenden Liste angegeben.

Bäume:

Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia,	Eberesche

Pflanzqualität: Heister, mit Ballen, Höhe 200 - 250 cm.

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn

Pflanzqualität: Sträucher, Höhe 100 - 150 cm.

6.13 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine flächenhafte und dichte Bepflanzung aus standort- und gebietsheimischen Laubgehölzen anzulegen. Die Bepflanzung ist mit einer Mindestbreite von 5,0 m und einer Mindestgröße von 500 m² anzulegen und mit einem Mengenanteil von 70 % Sträuchern zu setzen. Es ist ein Laubgehölz pro 1,5 m² Fläche zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind in den ersten 5 Jahren durch einen durchgängigen Wildschutzzaun zu schützen. Darauf ist der Verbissschutz zu entfernen. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen.
Zu verwenden sind Arten und Qualitäten wie in der nachfolgenden Liste angegeben.

Bäume:

Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia,	Eberesche

Pflanzqualität: Heister, mit Ballen, Höhe 200 - 250 cm.

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn

Pflanzqualität: Sträucher, Höhe 100 - 150 cm.

6.14 An der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorten sind hochstämmige Laubbäume in der Mindestqualität H., 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist jeweils eine mindestens 10 m² große Pflanzfläche offen zu halten und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.
Zu verwenden sind Arten und Qualitäten wie in der nachfolgenden Liste angegeben.

Bäume:	
Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia,	Eberesche

Pflanzqualität: Heister, mit Ballen, Höhe 200 - 250 cm.

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

Die festgesetzten "Knickschutzstreifen" sind als ohne Vegetationsfläche zu erhalten und als Gras- und Krautsaum zu entwickeln und extensiv durch eine Mahd im Jahr zu pflegen. Die Knickschutzstreifen sind vor jeglichen baulichen Anlagen und Versiegelungen frei zu halten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

6.30 Erhaltung von Knicks (§ 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG)

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Für die festgesetzten Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Ausfallstreifen durchzuführen. Alle 10-15 Jahre sind die Knicks auf den Stock zu setzen, dabei sind ca. alle 40 m Überhälter (Überhälter) stehen zu lassen.

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

7.10 Schutz vor Gewerbelärm

In den Übergangshäusern auf den drei Grundstücken entlang der Sportstraße, östlich des Fußweges zum Wendelweg sind Schlafräume nicht zulässig, sind zu den der Sportanlage zugewandten Gebäudeseiten (Nordfassade und Ostfassade) öffenbare Fenster zu schlafzimmerfähigen Räumen unzulässig.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
Die in der Planzeichnung dargestellte Lärmschutzwand ist mindestens 3 m vom Knickfuß entfernt aufzustellen.

7.20 Schutz vor Verkehrslärm

Entlang der Bundesstraße B 207 östlich der Zufahrt und östlich der Zufahrt ist eine Lärmschutzwall - Wand-Kombination, mit einer Höhe von 4 m über der Fahrbahnoberfläche der Bundesstraße zum Schutz der allerdings Außenwohnbereiche zu errichten.

In den Übergeschossen sind Außenwohnbereiche bis zu einem Abstand von bis zu 82 m zur Straßenmitte der Bundesstraße B 207 lauteste Anlagen mit schützenswerten Nutzungen grundsätzlich ausschließen. Die Ausführung von nicht behelzten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Lärmschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R'_{w,res}$ (dB)	
	dB (A)	Wohnräume	Büroräume[1]
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

[1] resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen).
Die Außenbauteile nach DIN 4109 sind nicht anzuwenden, wenn durch die Art der Nutzung (Räume ausgelichen Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leisten, keine Anforderungen gestellt.

Im gesamten Plangeltungsbereich sind zum Schutz der Nachtruhe in den Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls die notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gestalteten Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

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

8.00 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig, ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

Hinweis:
Die Gestaltungssatzung vom 31.05.2007 der Gemeinde Dassendorf ist zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungsausschusses vom 29.11.2011.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 06.12.2011 bis 12.12.2011 erfolgt.

2 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 18.09.2012 und vom 19.11.2012 bis 05.12.2012 durchgeführt.

3 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 31.10.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4 Der Planungsausschuss hat am 15.02.13/07.05.13/20.08.13/05.11.13 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Dassendorf, den

L. S. Bürgermeisterin

5 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 05.03.13 bis 05.04.13/18.03.13 bis 19.04.13/01.11.13 bis 20.12.13/03.02.14 bis 03.03.14 während der Dienststunden 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, in der Zeit vom 26.02.13 bis 04.03.13/08.03.13 bis 14.03.13/09.11.13 bis 14.11.13/23.01.14 bis 03.02.14 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 21.02.13/21.08.13/07.11.13/23.01.14 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Dassendorf, den

L. S. Bürgermeisterin

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

Öffent. best. Vermessungs-Ingenieur

8 Die Gemeindevertretung/der Planungsausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.02.13/07.05.13/20.08.13/29.09.13/04.03.14 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9 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 24.05.2013 bis 07.06.2013 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 Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 16.05.2013 bis 22.05.2013 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht.

10 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erneut den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 15.05.2013 zur Stellungnahme eingeteilt.

11 Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 04.02.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Dassendorf, den

L. S. Bürgermeisterin

12 Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Dassendorf, den

L. S. Bürgermeisterin

13 Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über dem Inhalt Auskunft erteilt, wurden vom ..... bis ..... ortsüblich bekanntgemacht. 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 ..... in Kraft getreten.
Dassendorf, den

L. S. Bürgermeisterin

SATZUNG DER GEMEINDE DASSENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27

GEBIET: "NÖRDLICH DER B 207, ÖSTLICH WENDELWEG, SÜDLICH DER VORHANDENEN SPORTANLAGEN, WESTLICH WOHNBEBAUUNG FALKENRING (B-PLAN 18)"

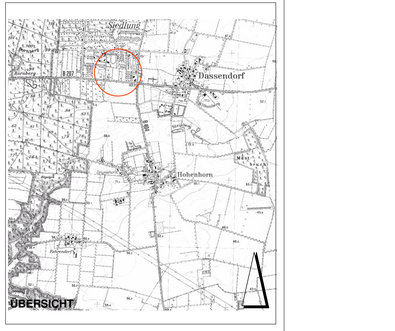
Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.02.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27, für das Gebiet:

"nördlich der B 207, östlich Wendelweg, südlich der vorhandenen Sportanlagen, westlich Wohnbebauung Falkenring (B-Plan 18)"

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 Planinhalts 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. 27 DER GEMEINDE DASSENDORF

STAND: ORIGINALAUSFERTIGUNG