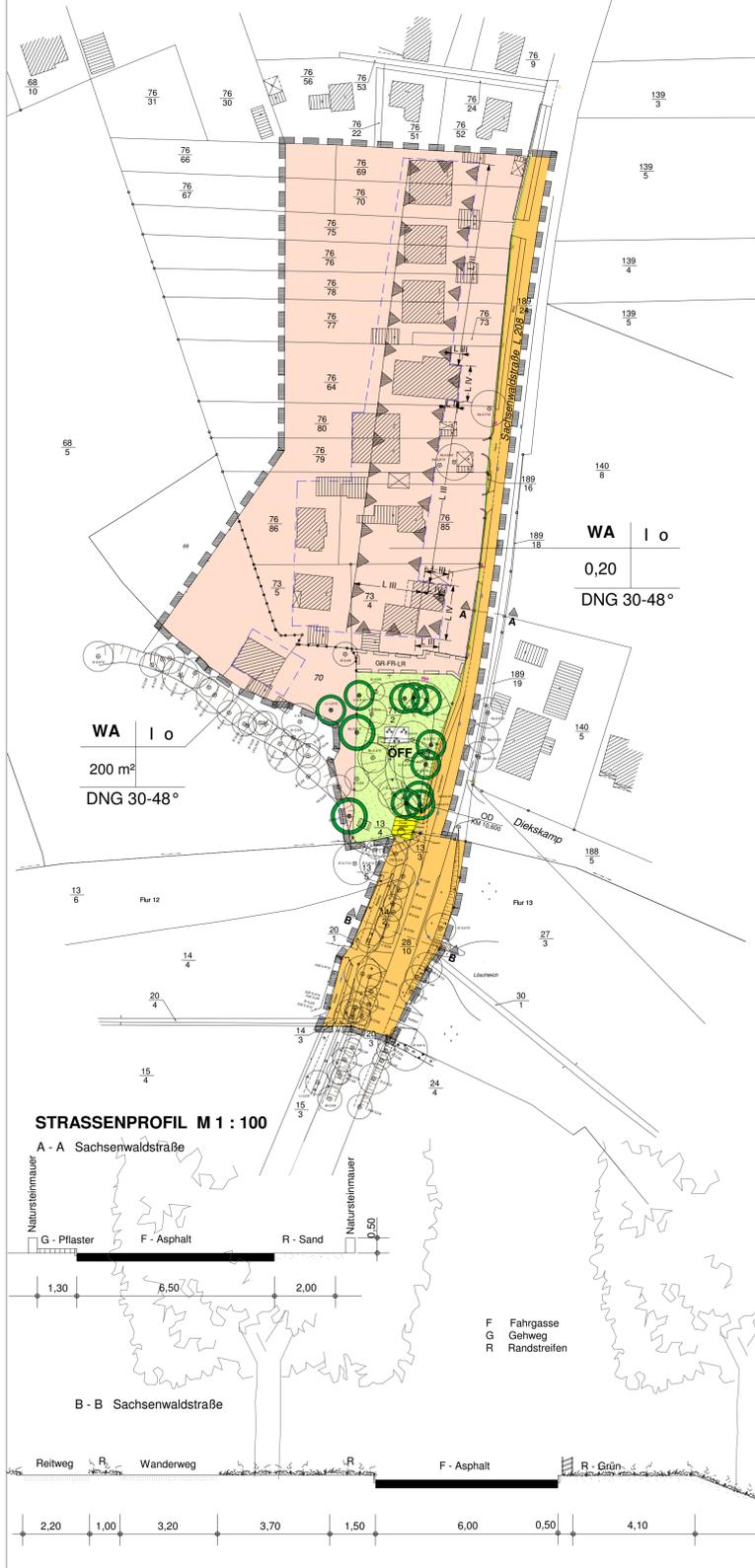


TEIL A PLANZEICHNUNG

M 1 : 1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN**
- 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
 - 0,20** Grundflächenzahl GRZ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 200 m²** maximal zulässige Grundfläche § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Baugrenze** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Verkehrsfächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Strassenbegrenzungslinie** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - ÖFF** Grünfläche öffentlich § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Hier: Parkanlage**
 - Flächen für Versorgungsanlagen...** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen...** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Ümgebung der Flächen für Vorkulturen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen...** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - Lärmpegelbereich**
 - Bindung für die Erhaltung von Bäumen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene bauliche Anlagen: a) Wohngebäude, b) Nebengebäude, c) Überdachung, d) künftig fortfallende Gebäude
- Flurgrenze / Grenzstein
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Flurstück: 31/13
- Lauenburger Straße: Straßenname
- vorhandene Bäume
- Böschung
- Straßenschnittlinie

TEIL B TEXT

- 1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 92 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 vorhandenen Grundstückes liegen.
- 1.20 Trauf- und Firsthöhen
Auf den ausgewiesenen allgemeinen Wohnbauflächen darf die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit der äußeren Dachhaut) eine Höhe von 4,25 m, die Firsthöhe eine Höhe von 9,50 m über der jetzigen durchschnittlichen Höhe des vorhandenen Grundstückes nicht überschreiten.
- 1.30 Dachneigungen
Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten, Dachgauben, Walme, untergeordnete Giebel und Wintergärten mit anderen Neigungen zulässig. Bei Carports, Garagen und Nebengebäuden sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen zulässig.
- 1.40 Dachformen
Pultdächer sind nur zulässig wenn die Firsthöhe eine Höhe von 4,25 m über der jetzigen durchschnittlichen Höhe des vorhandenen Grundstückes nicht überschreitet. Höhenversetze, mit dem First gegeneinander gestellte, Pultdächer sind zulässig, wenn die höchste Traufhöhe 4,25 m und die höchste Firsthöhe 9,50 m, über der jetzigen durchschnittlichen Höhe des vorhandenen Grundstückes, nicht überschreitet.
- 1.50 Einfriedigungen
Entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedigungen aus Metallstab- oder Maschendrahtzäune nur zulässig, wenn diese vollständig von Hecken eingewachsen sind.
- 2.00 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
Die Mindestgrundstücksgröße für Bauflächen beträgt 600 m².
- 3.00 Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Trennwände, Sichtschutzwände, Sonnenblenden und Vordächer ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 4.00 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
Eine zusätzliche Überschreitung der max. Grundfläche zugunsten der Flurstücke 70 und 73/5 ist gemäß § 19 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen zulässig.
- 5.00 Pflanz- und Erhaltungsgebote sowie sonstige grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
- 5.10 Erhaltungsgebote
Die in der Planzeichnung als "zu erhalten" gekennzeichneten Einzelbäume sind auf Dauer zu sichern. Bei Abgang von Bäumen sind standortgerechte landschaftstypische Gehölze mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm nachzupflanzen.
- 6.00 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Das Wasser von Dächern, Wegen und nicht mit Schadstoffen belasteten Flächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen, soweit der Boden es zulässt.
- 7.00 Gliederung (§ 1 Abs. 4 + 5 BauNVO)**
Im Plangeltungsbereich sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 5. Tankstellen unzulässig.
- 8.00 Lärmschutz (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Zum Schutz der Wohnbebauung vor Straßenverkehrslärm innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Kuddewürde werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
- 8.10 Schutz von Außenwohnbereichen
Westlich der Sachsenwaldstraße sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen bis zu einem Abstand von 50 m (gemessen von der Straßennitte) geschlossen auszuführen. Innerhalb dieses Abstandes sind Außenwohnbereiche nur im Schutz von Baukörpern auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Des Weiteren ist generell die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes zulässig.
- 8.20 Maßnahmen für Außenbauteile
Für die Außenbauteile von der L 208 zugewandten Gebäudefronten werden die in der Tabelle A zusammengeestellten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt:
- | Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Ausdehnung der Lärmpegelbereiche Abstand von der Straßennitte L 208 |
|--------------------------------|---|
| IV | bis 23 m ¹⁾ |
| III | bis 46 m ¹⁾ |
- 1) Angabe für straßenzugewandte und seitliche Fronten von Baukörpern innerhalb der geplanten Baugrenzen. Auf der Rückseite von gepanteten Gebäuden ist aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude und der damit verbundenen deutlich geringeren Lärmbelastung eine Festsetzung von Lärmpegelbereichen nicht erforderlich.
- Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche. Den dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:
- | Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | maßgeblicher Außenlärmpegel La | erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ²⁾ R _{w, res} | |
|--------------------------------|--------------------------------|---|------------|
| | dB (A) | Wohnräume | Büro Räume |
| | | dB (A) | dB (A) |
| LP III | 61 - 65 | 35 | 30 |
| LP IV | 66 - 70 | 40 | 35 |
- 1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
2) An Außenbauteile von Bäumen, bei denen der ändernde Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
- 8.30 Schalldämmte Lüftungen
Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, wo Lärmpegelbereiche III und höher gilt, für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechenden Weise sichergestellt werden kann. Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.
- 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.03.2007 gemäß § 13a BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 24.03.07 bis 30.03.07 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.12.07 bis zum 28.01.08 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 15.12.07 bis 21.12.07 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.12.2007 durchgeführt.
- Der katastralmäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Ort, Datum, Siegelabdruck
Örtlich best. Vermessungs-Ingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.02.2008 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 der Dienststunden ersatz öffentlich ausliegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom bis durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erneut den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, mit Schreiben von zur Stellungnahme vorgelegt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.02.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt. Kuddewürde, den (L.S.) Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen. Kuddewürde, den (L.S.) Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden vom bis durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln 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 in Kraft getreten. Kuddewürde, den (L.S.) Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE KUDDEWÜRDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17

GEBIET:
WESTLICH "SACHSENWALDSTRASSE" HAUSNUMMER 42 a - 48

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.02.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17, für das Gebiet:
Westlich "Sachsenwaldstraße" Hausnummer 42a - 48
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen

Hinweise:
Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
Darstellung des Planinhaltes nach der Planzeichnungsverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).



BEBAUUNGSPLAN NR. 17 DER GEMEINDE KUDDEWÜRDE STAND: ORIGINALAUSFERTIGUNG