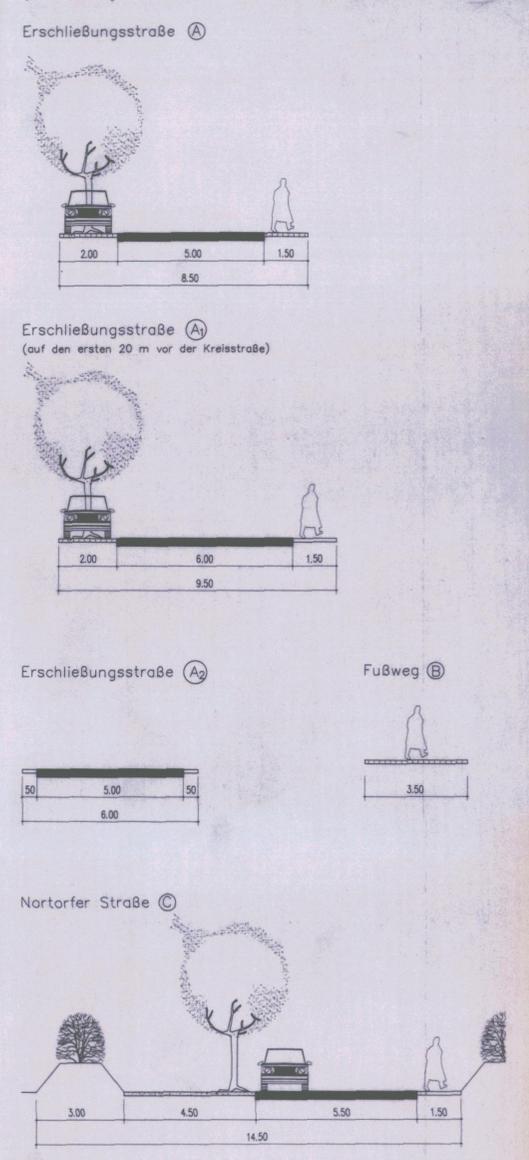


Planzeichnung – Teil A – M 1: 1000  
Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990

Planzeichenerklärung (nach der PlanzV90)

- I. Festsetzungen  
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches – BauGB –, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung – BauNVO –)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - 0.3 Grundflächenzahl
    - 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - Offene Bauweise
    - nur Einzelhäuser zulässig
    - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
    - Straßenverkehrsfächen
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12,14 BauGB)
    - Verorgungsanlagen
    - Wasser hier: Brunnen
    - Müllstandplätze mit Angabe der Begünstigten
  - Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)
    - Fläche für Wald
  - Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB)
    - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
    - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
      - hier: Anpflanzen Knick
  - Sonstige Planzeichen
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten der zurückliegenden Grundstücke, der Gemeinde Langwedel und der Versorgungsträger, mit jeweiliger Angabe der Breite (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
    - Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
    - II. Nachrichtliche Übernahmen
      - 50 m Erhaltungsschutzstreifen zur Mühlenau gem. § 11 LNatSchG
      - 30 m Regelabstand gem. § 32 (5) LWaldG
      - geschützter Knick gem. § 15 LNatSchG
      - Anbauverbotszone gem. § 29 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein
    - 00 3.885 Ortsdurchfahrtsgrenze
    - III. Darstellungen ohne Normcharakter
      - vorhandene Flurstücksgrenzen
      - geplante Flurstücksgrenze
      - Nr. des geplanten Grundstücks
      - Nr. des vorhandenen Flurstücks
      - Sichtdreieck, Maße in m
      - vorhandenes Gebäude
      - Gebäude nicht mehr vorhanden
      - künftig fortfallender Knick
      - vorgesehener Realisierungszeitraum

Straßenprofile M 1:100  
(Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist keine Festsetzung des Bebauungsplanes)



1. Entworfen und aufgestellt gemäß §§ 8 und 9 BauGB und des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16. AUG. 2000



Langwedel, den 6. MAI 2002

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30. SEP. 2000 durchgeführt worden.



Langwedel, den 6. MAI 2002

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14. SEP. 2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.



Langwedel, den 6. MAI 2002

4. Die Gemeindevertretung hat am 9. MAI 2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.



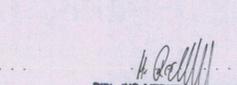
Langwedel, den 6. MAI 2002

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 13. JUNI 2001 bis 13. JULI 2001 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 während der Dienststunden geltend gemacht werden können, am 2. JUNI 2001 in der AMTUCHEM ortsüblich bekanntgemacht.



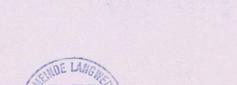
Langwedel, den 6. MAI 2002

6. Der katastermäßige Bestand am 01.07.2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.



Langwedel, den 05.11.2001

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21. NOV. 2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.



Langwedel, den 6. MAI 2002

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21. NOV. 2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21. NOV. 2001 gebilligt.



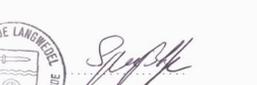
Langwedel, den 6. MAI 2002

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



Langwedel, den 6. MAI 2002

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung vom 21. Nov. 2001 und die Bekanntmachung des 1. Abschnittes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 6. JULI 2002 ortsüblich bekanntgemacht 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin für den 1. Abschnitt am 7. JULI 2002 in Kraft getreten.



Langwedel, den 10. JULI 2002

Text – Teil B –

- Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Hierbei ist eine Wohneinheit als untergeordnete Einlieger- oder Ferienwohnungen herzustellen. Bei Doppelhaushälften ist nur eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)
- Die Mindestgrundstückgröße beträgt je Grundstück 600 qm. (§ 9 (1) 3 BauGB)
- Die Gebäude erhalten Dächer unter einer Hauptdachneigung von 25° - 45°. Garagen sind mit Flachdächern zulässig. (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO)
- Die dargestellten Sichtdreiecke sind von allen sich behindernden baulichen Anlagen und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Erntedächern sind bis maximal 0,7 m über der Fahrbahn zulässig. Entlang der dargestellten Knicks ist ein Streifen von mindestens 2 m zum Knickfuß von baulichen Anlagen, Stallplätzen, Garagen und Zufahrten nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten. (§ 9 (1) 10 BauGB)
- Die jeweils im Plan bezeichneten gehölzlosen und neu aufzusetzenden Knicks sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (4 Pflanzen je m, versetzt) zu pflanzen. (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- Entlang der Planstraßen mit dem Querschnitt A und A1 sind innerhalb des Straßenraumes standortgerechte Laubbäume einer Art, wie z.B. Winter-Linde (Tilia cordata) oder Spitz-Ahorn (Acer platanoides) in einem Abstand von maximal 20 m zu pflanzen. Die genauen Standorte werden anlässlich der Erschließungsplanung festgelegt. (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- Die vorhandene Baumreihe entlang der Planstraße mit dem Querschnitt C (Nortorfer Straße) wird an den im GOP gekennzeichneten Stellen mit Stiel-Eiche (Quercus robur) und Spitz-Ahorn (Acer platanoides) vervollständigt. (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – im südlichen Plangebiet: sind mit 5 Gehölzgruppen zu je 100 qm zu bepflanzen. Je Gehölzgruppe sind 50 Gehölze heimischer, standortgerechter Arten (Liste siehe GOP) zu pflanzen. Zwischen den zu pflanzenden Gehölzgruppen ist eine extensive Trockenmauer zu entwickeln. In Richtung Osten ist die Fläche durch einen ortsüblichen Koppelzaun zur landwirtschaftlichen Nutzung abzugrenzen. (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a BauGB) – im westlichen Plangebiet: werden der natürlichen Entwicklung (Sukzession) überlassen. Zu den privaten Baugrundstücken und zum angrenzenden Fußweg ist ein ortsüblicher Koppelzaun abzugrenzen zu errichten. – am geschützten Streifen zur Mühlenau: sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- Für den Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft im Plangebiet sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft den einzelnen Grundstücken und den Planstraßen gesammelt zugeordnet. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Die Maßnahmen, die über die Kompensation des Eingriffes aus dem Bebauungsplan Nr.9 hinausgehen, werden von der Gemeinde Langwedel als "Okokonto" gem. § 135 a Abs.2 BauGB durchgeführt. Die Flächen sind im Grünordnungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Hinweis: Zu dieser Planung gehört ein Grünordnungsplan (GOP). Im Bereich des Waldschutzstreifens sind die Bestimmungen des Landeswaldgesetzes zu beachten. Für die vorhandenen Knicks gelten die Bestimmungen des Landesnaturschutzgesetzes.

- Um die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten, werden für die Gebäude 1, 15, 16, 39, 40 passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen.
  - Grundsätzlich sind zum Schließen dienende Räume der lüftungsgewandten Seite (nordwestliche Himmelsrichtung) zuzuordnen.
  - Fenster in Schlafräumen sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen.
  - Außenbauteile und Fenster sind hinsichtlich ihres Aufbaus und des daraus resultierenden Raumschall-Dämmmaßes auf den zu erreichenden Innenraumpegel von 27 dB(A) für Schlafräume und 37 dB(A) für Wohnräume festzulegen.
- Um die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten, werden für die Gebäude 41, 44, 45, 48 passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen.
  - Grundsätzlich sind zum Schließen dienende Räume der lüftungsgewandten Seite (südöstliche Himmelsrichtung) zuzuordnen.
  - Fenster in Schlafräumen sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen.
  - Außenbauteile und Fenster sind hinsichtlich ihres Aufbaus und des daraus resultierenden Raumschall-Dämmmaßes auf den zu erreichenden Innenraumpegel von 27 dB(A) für Schlafräume und 37 dB(A) für Wohnräume festzulegen.

Satzung der Gemeinde Langwedel über den Bebauungsplan Nr.9

für das Gebiet "nordöstlich der Siedlung Fasanenweg und nordöstlich des Parkplatzes am Friedhof, südwestlich der Mühlenau, beidseitig der Nortorfer Straße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. BGBl. 1998 I S.137), und § 92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000 (GVBl. Schl.-H. S.47) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21. NOV. 2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.9 für das Gebiet "nordöstlich der Siedlung Fasanenweg und nordöstlich des Parkplatzes am Friedhof, südwestlich der Mühlenau, beidseitig der Nortorfer Straße" bestehend aus der Planzeichnung – Teil A – und dem Text – Teil B – erlassen.

Übersichtskarte M 1:25000



Bearbeitungsstand: 12.11.2001  
Planverfasser  
Dipl. Ing. Ernst Pothast, Architekt und Stadtplaner, 24787 Fockbek, Telefon 04331-62266