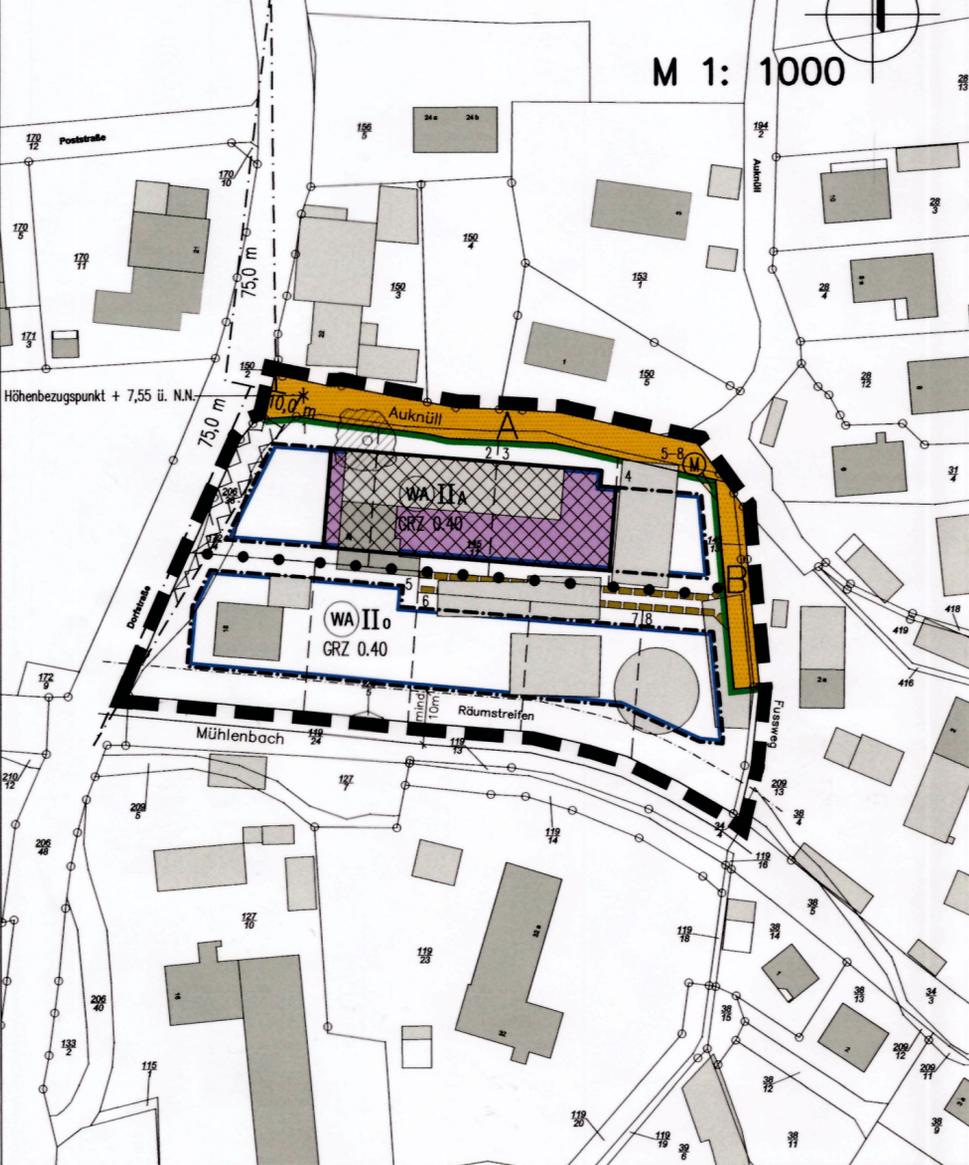
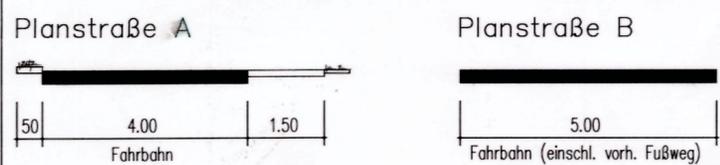


# Planzeichnung – Teil A –

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO vom 23.01.1990)



## Straßenprofile M 1:100 M1:100 nur nachrichtliche Darstellung



# Planzeichenerklärung (nach der PlanzV90)

## I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches – BauGB –, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung – BauNVO –)

- Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - GRZ 0.40 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)
    - A Abweichende Bauweise
    - o Offene Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1)12, 14)
  -
- Mülltonnenstandplätze mit Angabe der begünstigten Grundstücke
- Sonstige Planzeichen
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1)21 BauGB) zu Gunsten der Gemeinde der Versorgungsträger und der jeweiligen Eigentümers der angrenzenden Wohngrundstücke
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9(1)10 BauGB)
  - Lärmschutzriegel gem. Text (9 (1) 24 BauGB)
- II. Nachrichtliche Übernahme
  - zu erhaltende Stieleiche
- III. Darstellung ohne Normcharakter
  - vorh. Grundstücksgrenzen
  - Nr. der Flurstücke
  - geplante Grundstücksgrenze
  - vorh. Gebäude
  - Nr. des geplanten Grundstücks
  - Sichtdreieck
  - Festpunkt für die Höhenbegrenzung der Gebäude 7,55m ü. N.N. (OK Straßenmitte Dorfstraße)
  - mind. 10m Schutzzone zum Mühlenbach (Räumstreifen)

1. Entworfen und aufgestellt gemäß §§ 8 und 9 BauGB und des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.08.2012.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 25.04.2013 durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.04.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 06.02.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 06.03.2014 bis 07.04.2014 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niedersicht während der Dienststunden geltend gemacht werden können, vom 24.02.2014 bis 03.03.2014 ortsüblich bekanntgemacht.
 

Alt Duvenstedt, den 06.11.2014 . . .

*Neuhaus*, den 30.07.2014 . . .
6. Der katastermäßige Bestand am 06.05.2014 wurde geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung ortsüblich bescheinigt.
 

Alt Duvenstedt, den 06.11.2014 . . .
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.07.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.07.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.07.2014 gebilligt.
 

Alt Duvenstedt, den 06.11.2014 . . .
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntgemacht.
 

Alt Duvenstedt, den 06.11.2014 . . .
10. 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 die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 13.11.2014 . . . 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, Schadensersatzansprüche 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 21.11.2014 in Kraft getreten.
 

Alt Duvenstedt, den 27.11.2014 . . .

# Text – Teil B –

Die Gebäudehöhe wird auf 9m über OK Höhenfestpunkt begrenzt. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 450 qm.

**Lärmschutzmaßnahmen**  
Die in der Planzeichnung kenntlich gemachte "Fläche für die Riegelbebauung" ist entlang der Straße Auknüll mit einem mindestens 54 m langen Lärmschutzriegel zu bebauen. Der Lärmschutzriegel muss mit Bezug auf das Niveau der Straßeneinmündung Auknüll mindestens 7 m hoch sein. Er kann aus verschiedenen fugendicht miteinander verbundenen Einzelgebäudefassaden bestehen. Die auf den Baufeldern 5 bis 8 geplanten Gebäude dürfen erst nach Abnahme des Lärmschutzriegels bezogen werden. Sofern auf den mit Geräuschen vom Parkplatz des Gasthofes belasteten Nord-, West- und Ostfassaden der auf den Baufeldern 1 bis 4 geplanten Gebäude nicht auf Fenster im Sinne der DIN 4109-1989 schutzbedürftige Räume verzichtet werden kann, sind diese nicht offenbar (Festverglasung) auszuführen. Die Belüftung der Räume ist dann gemäß den Regeln der Landesbauordnung sicherzustellen (Schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen). Sämtliche Wohngebäude werden zum Schutz gegen tieffrequente Musikgeräusche in massiver Bauweise errichtet. Zusätzlich sind zum Schutz gegen den Verkehrslärm von der Dorfstraße passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109/4/ erforderlich. Die der Straße jeweils nächstgelegenen befinden sich im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109/4/. Für die in Richtung Straße orientierten Gesamt-Außenfassade wird ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von  $R'w \geq 35$  dB erforderlich und ist für die Bebauung nachzuweisen.

Anpflanzen/Ersatz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)  
Die Ersatzpflanzungen Bäume für den gem. Umweltbericht entlang der westlichen und südlichen Abgrenzung des Baufeldes ist eine zweireihige Feldhecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen oder zu erhalten auf der Fläche : N.N statt.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)  
Die Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 172/10 der Flur 10, Gemarkung Alt Duvenstedt der Gemeinde Alt Duvenstedt wird gem. Umweltbericht der natürlichen Entwicklung überlassen.

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 a BauGB)  
Für den zusätzlichen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Planbereichs sind die Ausgleichsmaßnahmen im Planbereich und auf dem Flurstück 172/10 der Flur 10, Gemarkung Alt Duvenstedt, Gemeinde Alt Duvenstedt zuzuordnen.

Im Bereich der von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen dürfen Einfriedigungen und Bewuchs eine Höhe von 0,80m über Fahrhoboberkante nicht überschreiten.

## Satzung der Gemeinde Alt Duvenstedt über den Bebauungsplan Nr.13 für das Gebiet südlich des Gemeindeweges Auknüll, nördlich des Mühlenbaches und östlich der Dorfstraße K1

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 24.06.2004 (BGBl. I. S.2414 und vom 03.05.2005 BGBl. I S.1224), wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom . . . . . folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet südlich des Gemeindeweges Auknüll, nördlich des Mühlenbaches und östlich der Dorfstraße K1, bestehend aus der Planzeichnung –Teil A– und dem Text –Teil B– erlassen.

Bearbeitungsstand: 18.03.2013/04.06.2013/20.08.2013/14.11.2013/27.11.2013/02.12.2013/16.12.2013/24.04.2014 12.06.2014/14.07.2014/25.07.2014

Planverfasser  
Dipl. Ing. Ernst Potthast, Architekt und Stadtplaner, 24787 Fockbek, Telefon 04331-62266