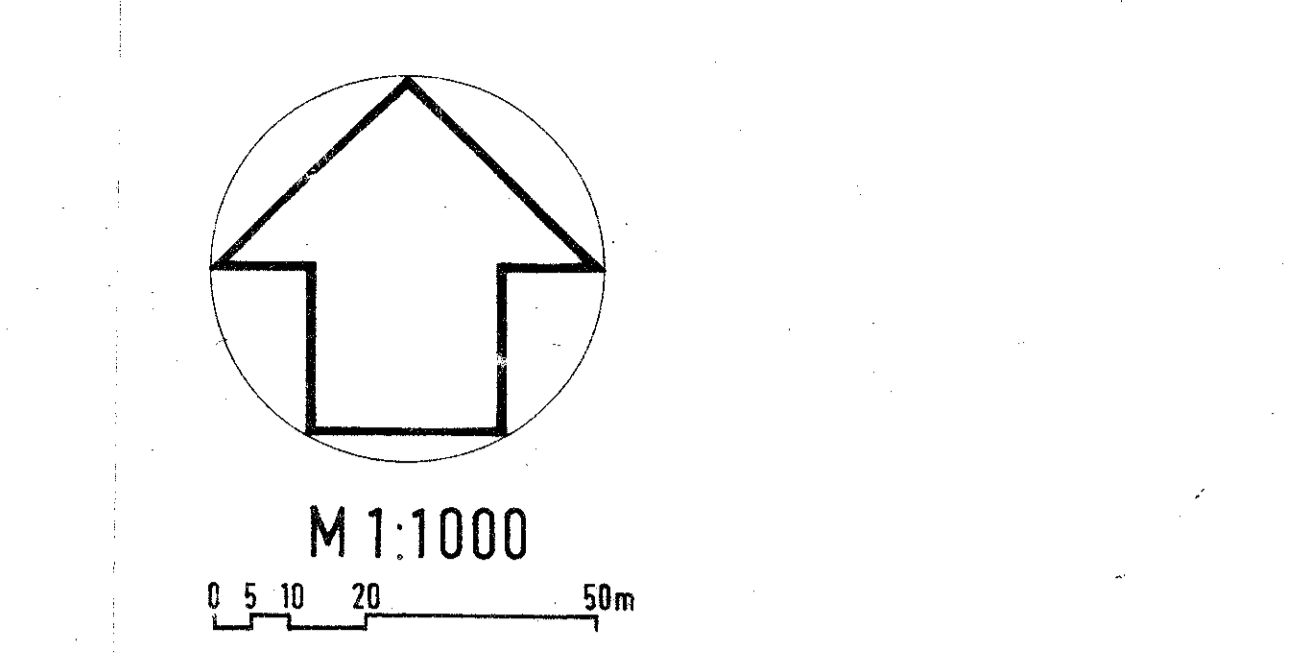


SATZUNG DER GEMEINDE DALBERG-WENDELSTORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
I Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)		
--- (dotted line)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
--- (dashed line)	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1
M	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
0,25	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,50	Grundflächenzahl GRZ	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
1	Geschäftsfächenzahl GFZ	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
H	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
H	Höhe der baulichen Anlagen	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
B	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
▲	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
0	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
→	Hauptfahrstrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
--- (dotted line)	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
--- (dashed line)	Baugrenzen	§ 23 Abs. 3 BauNVO
--- (dotted line)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Mafes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
--- (dotted line)	Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (Stichtreiecke)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO
Verkehrsflächen		
--- (dotted line)	Strassenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
--- (dotted line)	Öffentliche Parkflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
--- (dotted line)	Strassenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
--- (dotted line)	Strassenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
--- (dotted line)	Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
--- (dotted line)	nicht-bebaubare Flächen/Grundstückseinfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
--- (dotted line)	Mischnutzung von Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
--- (dotted line)	geplante Höhen der Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Grünflächen		
○	Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
○	Anpflanzung von Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
○	Hausgärten, private Gärten	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Wasserflächen		
--- (dotted line)	Schutzgebiet für Grund- und Quellwasser-gewinnung (Wasserschutzzone II)	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Versorgungsanlagen		
--- (dotted line)	Umfahrung	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
--- (dotted line)	Leistungsbereich zu Gunsten der Gemeinde Dalberg-Wendelstorf	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
II Darstellungen ohne Normcharakter		
○	Flurstücknummer	
--- (dotted line)	vorhandene Flurstücks- und Grundstücksgrenzen	
--- (dotted line)	wegfallende Grenzen	
--- (dotted line)	vorhandene Bebauung	
○	Höhensichtlinie mit Angabe über HN	
+	Vermessungspunkt	
+	Koordinatenkreuz Abstand 50 m	
+	Ackergränze aufgehoben	
--- (dotted line)	Strassenbegrenzungslinie aufgehoben	
○	in Aussicht genommene Einzelhausbebauung mit Garage (Carport), Zufahrt	
○	Versorgungsleitungen Gas, Wasser, (Elt), Telekom. unterirdisch, Hausanschlüsse im Bereich der Zufahrt	
--- (dotted line)	Lärmschutzwand	



TEIL A PLANZEICHNUNG

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) 1977 (BGBl. I S. 1763) GEÄNDERT DURCH ÄNDERUNGSVERORDNUNG VOM 19.12.86 (BGBl. I S. 2865) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

TEIL B TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

- Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9, Abs. 2 in Verbindung mit § 30, Abs. 1 BauGB)

Die Oberkanten der Erdgeschosshöhen werden für sämtliche Baugrundstücke mit maximal 0,10 m über der mittleren Höhenlage des jeweils zugehörigen Straßenniveaus festgesetzt.
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (Sichtdreiecke)** (§ 9, Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO (Sichtdreiecke) zulässig. Einfriedigungen und Befriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnkante nicht überschreiten. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Grundstücks- und -abfahrten unzulässig.
- Nachrichtliche Übernahme** (§ 9, Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Für Straßennetze in Bereich der Sichtdreiecke wird die Kronenansatzhöhe mit mindestens 2,40 m festgesetzt.
- Zulässige Bauvorhaben** (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zulässig sind Gewerbebetriebe nach § 8, Abs. 1, 2 (BauNVO). Nicht zulässig sind Tankstellen, großflächige Handelsbetriebe und ständige Gewerbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken können.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden** Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie Betriebsleiter.
- Aufteilung der Gewerbegrundstücke**

Die Aufteilung der Gewerbegrundstücke innerhalb des Flurstückes erfolgt nach Nutzungsarten (Zusammenlegung bzw. Trennung) durch die Gemeinde Dalberg-Wendelstorf.
- PKW - Stellflächen**

Parkplätze sind durch Baumplanungen (Laubbäume, Hochstamm) zu begrünen. (Anzahl 1 Baum pro 3 Stellplätze). Besucherparkplätze sind entsprechend Bauordnung Gesetzblatt Teil 1 Nr. 50 vom 20.7.1990 § 49 zu planen. Für Einfamilienhäuser sind je Wohnraum 1 - 2 Stellplätze und für Handwerksbetriebe 1 Stellplatz je 50-70 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte vorzusehen.
- Böfflächen sind mit einem Baum pro 80 m² zu begrünen.** Die für die Lebensfähigkeit erforderliche Baumensdichte ist entsprechend der Kronenfläche durchlässig auszubilden (Kasernen, Sicherheits- oder gleichwertig).
- Entlang der Grundstücksgrenzen (Nachbargrenzen) der Gewerbegrundstücke sind auf jeder Seite der Grundstücksgrenzen Straßen mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.**
- Erforderliche Aufschüttungen, Ingrabungen und Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.**
- Für die Durchführung der Grünanlagen, Begrünung, Geländegestaltung ist ein Grünordnungsplan mit dem Grünordnungsplan der Gemeinde Dalberg-Wendelstorf abzustimmen und vor Ausführung von der übergeordneten Behörde zu genehmigen.**
- Eine Beheizung von Gewerbetrieben kann nur mit schadstoffarmen Heizanlagen erfolgen.**
- Vom Gewerbegebiet ausgehender Nachbargartenzügel darf bei der nächstgelegenen nicht geplanten Wohnbebauung (gemessen 1,0 m von der Hauswand entfernt) zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr 50 dB (A) und zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr 40 dB (A) nicht überschreiten.**
- Zulässige Bauvorhaben im Mischgebiet** (§ 6 BauNVO)

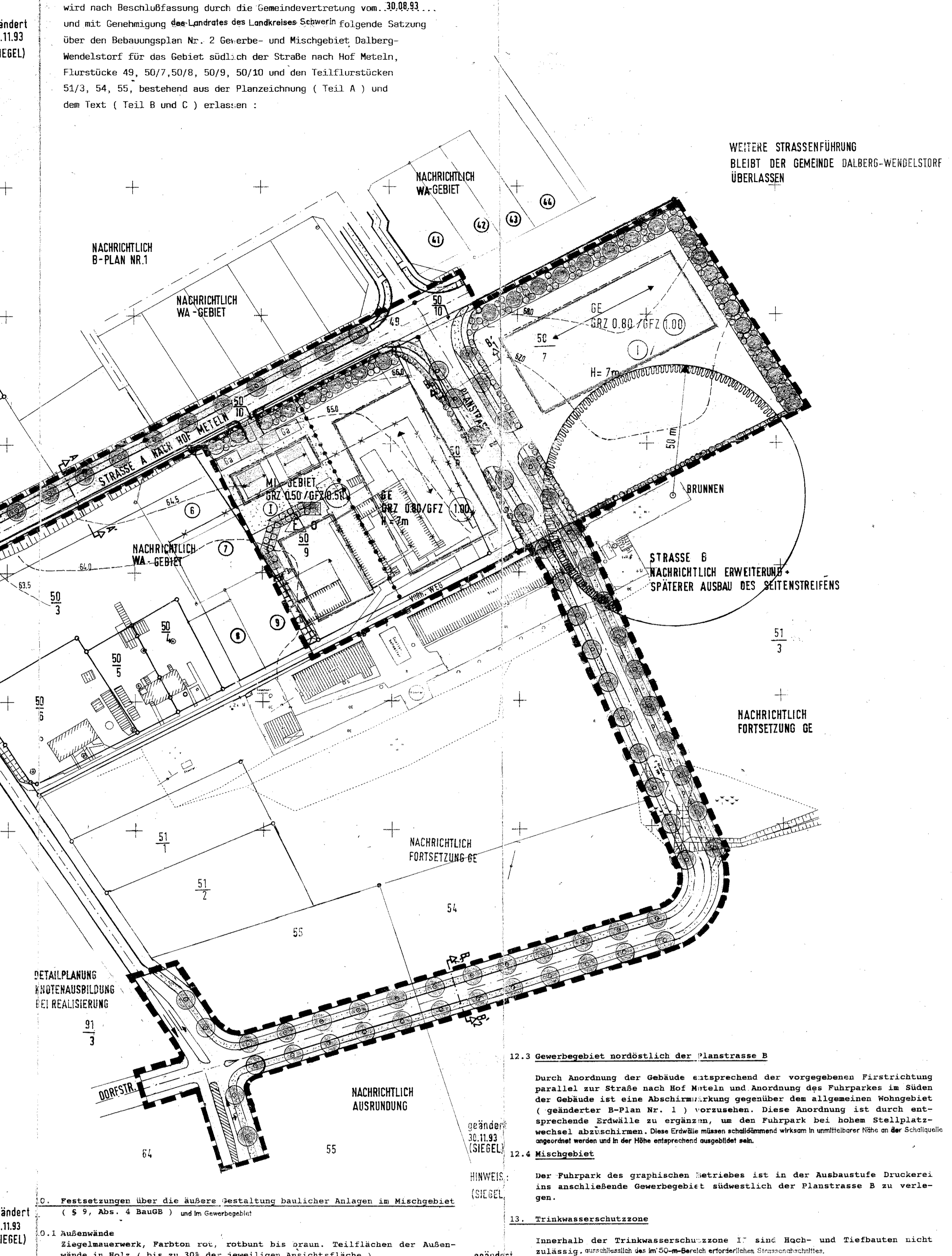
zulässig sind Einfamilienhäuser, so-called "Bauweise", Wohnbebauung, jedoch mit Aufschüttungen im Nachbargarten bis 1/3 der Wohnfläche des Grundstückes.

Flächen von Aufenthaltsräumen im Mischgebiet sind hinsichtlich der Bebauungsflächenzahl mitzurechnen.

zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, nicht zugelassen sind Tankstellen, größere Gewerbebetriebe, größere Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

SÜDLICH DER STRASSE NACH HOF METELN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dez. 1990 (Bundgesetzblatt (BGBl.) I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV, Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Sept. 1990 (BGBl. 1990 II S. 865, 1122), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (Gesetzblatt (GBL.) I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.08.93... und mit Genehmigung der Landesregierung des Landes Schleswig-Holstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 Gewerbe- und Mischgebiet Dalberg-Wendelstorf für das Gebiet südlich der Straße nach Hof Meteln, Flurstücke 49, 50/7, 50/8, 50/9, 50/10 und den Teilflurstücken 51/3, 54, 55, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B und C) erlassen:



TEIL C GRÜNORDNUNGSPLAN

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wird folgendes festgesetzt:

- Mafnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Aufschüttungen außerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes sind nicht zulässig.
 - Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. dürfen nicht versiegelt werden, zulässig sind u.a. weitauftragige Pflaster, Rasenflächen, Schotterrasen.
 - Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 19911 st 2 abzuschleppen und zu beenden.
 - Die öffentlichen Grünflächen (Spielplätze, Parkanlagen, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) sind naturnah zu gestalten und zu begrünen (Extensivrasen).
- Pflanzbindungen** (§ 9 (1) 25 BauGB)
 - Es sind standorttypische, heimische Gehölze unter Wahrung der Mindestpflanzgröße und Pflanzabstände vorzusehen.
 - Die Mindestgrößen der Pflanzstellen und Bäume sind der geneigten Grünordnungsplanung zu entnehmen.
 - Für die Artenzusammensetzung (Pflanzschem) ist der Grünordnungsplanung zu entnehmen.
 - Die Schutzmaßnahmen gegen das Befahren der Pflanzflächen sind entsprechend dem Grünordnungsplan auszuführen.
- Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen mit freiwachsender Becke, Geröllbetten etc. sowie die Typisierung nach Grad der Nutzung bzw. Pflege (intensiv/extensiv) der öffentlichen Grünflächen erfolgt auf der Grundlage des Grünordnungsplans.**
- Die Empfehlungen im Grünordnungsplan bezogen auf die privaten Grünflächen sind als Ergänzung zu beachten.**
- Hinweis:**
 - Der Grünordnungsplan ist mit Beteiligung der Erziehung zu erstellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - spätestens ein Jahr nach Durchführung der wesentlichen Maßnahmen ist der Grünordnungsplan zu realisieren.

12.3 Gewerbegebiet nordöstlich der 'Kastanienstrasse B'

Durch Anordnung der Gebäude entsprechend der vorgegebenen Fahrstrichtung parallel zur Straße nach Hof Meteln und Anordnung des Fußweges in Süden des Gebäudes ist eine Abschirmung gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet (geänderter B-Plan Nr. 1) vorzusehen. Diese Abschirmung ist durch entsprechende Erdwälle zu ergänzen, um den Fußweg bei hohem Stellplatzwechsel abzusichern. Diese Erdwälle müssen schalldämmend wirken in vertikaler Höhe an der Schallempfängerposition und in der Höhe entsprechend ausgeglast sein.

12.4 Mischgebiet

Der Fuhrpark des graphischen Betriebes ist in der Ausbaustufe Drucker als anschließende Gewerbebetriebe südwestlich der Kastanienstrasse B zu verlegen.

13. Trinkwasserschutzzone

Innerhalb der Trinkwasserschutzzone I sind Hoch- und Tiefbauten nicht zulässig, insbesondere im Bereich oberirdischer Druckwasserleitungen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.08.93... Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln von 5.00 bis 11.00 Uhr durch Abdruck in der Zeitung/Zeitungsmitteln verbunden worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauVVO beauftragt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 01.10.93... durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.12.92... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 03.02.93... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und an 03.02.93... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 01.01.93... sowie die geodetischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschneigt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert/nicht geändert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.02.93... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert/nicht geändert worden.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 20.03.93... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 03.09.93... erfüllt, die Genehmigung ist durch Aushang am 03.09.93... bekannt gemacht worden.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Die Erstellung der Genehmigung der Bebauungsplanung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 03.09.93... durch Aushang an der Zeit vom 03.09.93... bis zum 03.09.93... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 45 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 03.09.93... in Kraft getreten.
- Die Bekanntmachung der Satzung ist am 03.09.93... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

PROJEKTNUMMER	DARSTELLUNG	DATUM	PLANNUMMER	PLANNUMMER	PLANNUMMER
91.102	B-PLAN NR. 2	30.08.93	1:1000	1:1000	1:1000

INDEX ÄNDERUNGEN/ERGÄNZUNGEN

ÄNDERUNGEN/ERGÄNZUNGEN	DATUM	EMPFÄNGER	ANZAHL	DATUM
F MASSSTABER, AUFLAGEN - HINWEISE	30.11.93			
E LÄNDERUNGEN NACH TÜR	02.01.93			
D KATASTERMÄSSIGE ERGÄNZUNGEN DURCH VER- MESSUNGSBÜRO „KUNDTSCHEIN & MEISSNER“	05.05.92	BfM	4	05.05.92
C ERGÄNZUNGEN	14.02.92	TDB	54	14.02.92
B ERGÄNZUNGEN / BELEGPROFIL / TEXT / SCHWELLEN	02.02.92			
A BELEGPROFIL / STRASSEN BEHÖRDE	02.02.92			

PLANSTÄUFELN: ausgeführt, Freiplan

GEMEINDE DALBERG - WENDELSTORF

03.09.1994