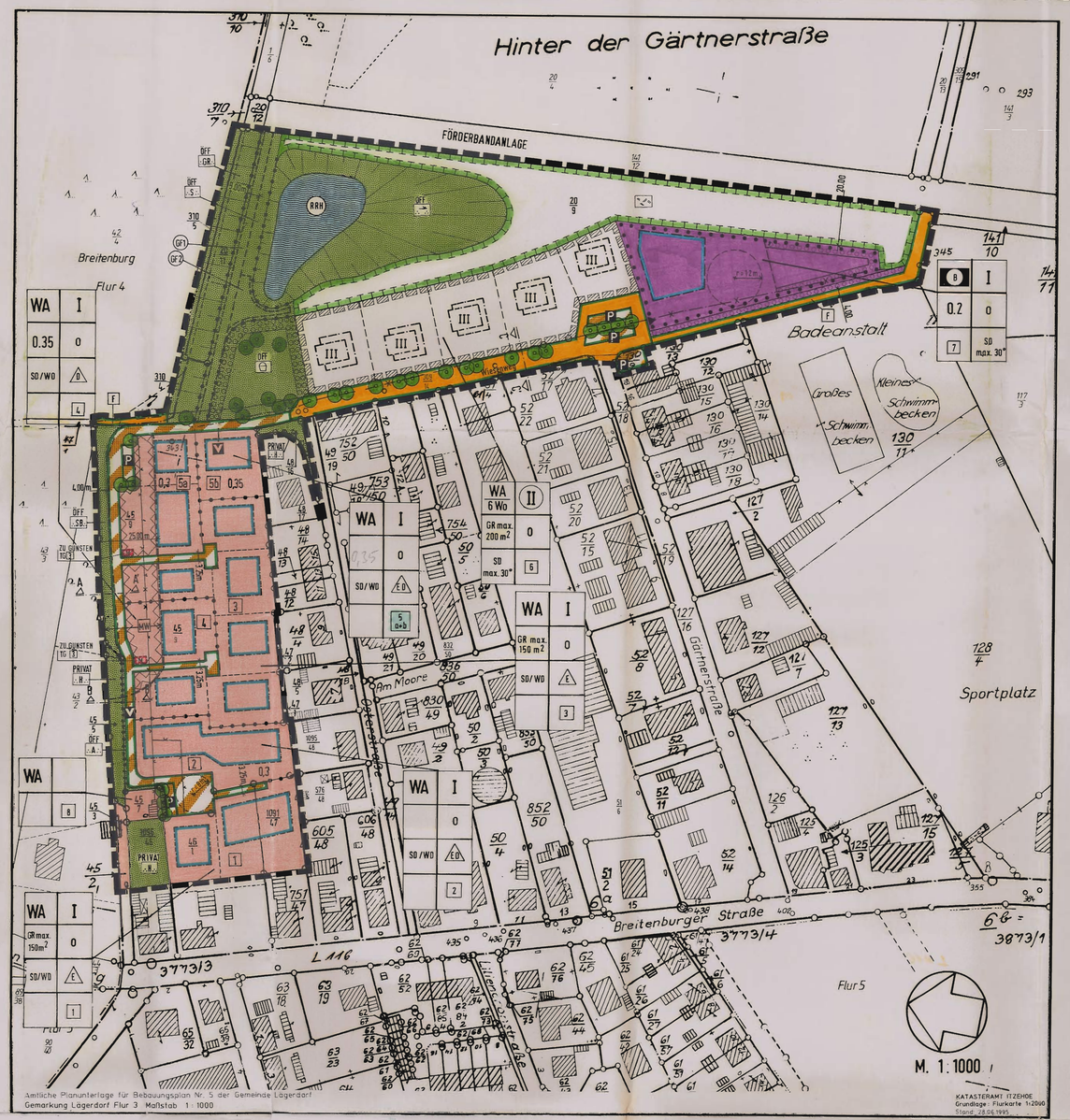
SATZUNG DER GEMEINDE LÄGERDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5

„ZANDER'SCHE KOPPEL / WIESENWEG"

FÜR DAS GEBIET WESTLICH FÖRDERBANDANLAGE, ÖSTLICH WIESENWEG UND BREITENBURGER STRASSE, NÖRDLICH UND ÖSTLICH DER RANDBEBAUUNG OSTERSTRASSE UND SÜDLICH DER GEMEINDEGRENZE



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan-zeichen	Erläuterung Festsetzungen	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Vom Satzungsbeschluß ausgenommener Teilbereich	
	Art der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
z.B. 0.35	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 INr. 1 BauNVO
z.B. GRmax. 150m²	Höchstzulässige Grundfläche mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 INr. 1 BauNVO
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 Abs. 2 INr. 3 BauNVO
z.B. (II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
WA / 6 Wo	Beschränkung der Zahl von Wohnungen pro Wohngebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	Bauweise, Baugrenze	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 IBauNVO
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 IBauNVO
D	Nur Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 IBauNVO
O	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 IBauNVO
	Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf	**§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**
	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
B	Bauhof	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Verkehrsflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
F	Fußweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
▲	Einfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich, Spielstraße	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grünflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
ÖFF.	Private und öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PRIVAT		
SB	Saumbiotop	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
GR	Graben	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
SP	Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche mit überwiegend flachen Uferzonen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
S	Schutzgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
A	Abstandsgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
H	Hausgärten	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	**§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**
	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
RRH	Regenwasserrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	**§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr 20 BauGB
	Maßnahmen:	
	Erhaltung und Pflege extensiver Grünlandflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
GF1	Geh- und Fahrrecht zugunsten des Deich- und Sielverbandes Kronsmoor	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
GF2	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Lägerdorf	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan-zeichen	Erläuterung Festsetzungen	Rechtsgrundlage
	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (Freihaltezonen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
SD	Satteldach	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO
WD	Walmdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO
max. 30°	Höchstzulässige Dachneigung	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO
M	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Müllstandorte	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
WW	Auf 25 m reduzierter Mindestabstand zum Wald	§ 32 Abs. 5 LWaldG
	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
20/9	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	zukünftig fortfallende Flurstücksgrenze	
	Böschung	
10.00	Bemaßung in m = 10,00 m	
z.B. 1	Teilgebiet (TG)	
	Bewuchsgrenze des Waldes (Kronentraufe)	
	Schnitt des Straßenprofils	
	In Aussicht genommener Zuschnitt der Baugrundstücke	
	Mischwald	

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzung (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.1 In den Teilgebieten mit einer festgesetzten Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

2.2 In den Teilgebieten mit einer festgesetzten Doppelhausbebauung ist pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

2.3 In dem Teilgebiet 6 sind maximal sechs Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

3. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Im Bereich der Teilgebiete 3, 4 und 5 parallel zur Gemeindegrenze sind in der von Bebauung freizuhaltenden Fläche (Freihaltezone) aufgrund eines Mindestabstandes von 25 m zum nördlich angrenzenden Wald jegliche bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen unzulässig. Ausnahmsweise sind Müllstandorte im Teilgebiet 4 und 5a zulässig.

4. Vollgeschosse (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

In dem Teilgebiet 6 ist das oberste Vollgeschoß als Staffelgeschoß zu errichten.

5. Grünordnung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB i. V. mit § 8 a BNatSchG)

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in die Natur und Landschaft werden die landschaftspflegerischen Maßnahmen des „Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Lägerdorf vom 16.01.1995" wie folgt festgesetzt:

5.1 Die entlang des Mischwaldes südlich der Gemeindegrenze festgesetzte öffentliche Grünfläche ist in einem Bereich von 4 m Tiefe als Saumbiotop zum Schutz des Waldes aufzubauen und vor unbefugtem Betreten einzuzäunen.

5.2 Auf den privaten Grundstücken sind pro angefangene 300 m² ein Solitärgehölz mit einer Pflanzgröße von mindestens 16 - 18 cm Stammumfang in 3 - 4 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen. Vorhandene Großbäume sind anzurechnen.

5.3 Die durch Pflanzgebot zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind als Arten der umgebenden Mischwaldvegetation zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.4 Auf der mit Anpflanzungsgebot vorgesehenen Fläche innerhalb der Grünfläche „Spielplatz" ist für die Bepflanzung ein Abstand in der Reihe sowie ein Abstand zwischen den Reihen von 50 cm einzuhalten. Es sind 20 % Bäume als Heister und 80 % als dornen- und blütenreiche Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

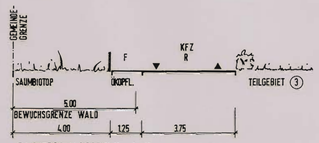
5.5 Für die als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten „extensiven Grünlandflächen" werden die Entwicklungsziele wie folgt festgesetzt:

- keine Bodenmodelation und Veränderung der Höhenstruktur innerhalb der Maßnahmenfläche
- Mutterboden nicht stärker als 10 cm auf Flächen, die durch die Baumaßnahmen betroffen sind, und Heu-Blumeneinsaat mit örtlich vorhandenem Mahdgut
- Pflanzung von standorttypischen Sträuchern und Anlage einer Obstbaumstreufläche
- Mahd der extensiv genutzten Flächen nicht häufiger als einmal im Jahr oder extensive Pflege der Fläche durch episodische Beweidung
- Kompostierung des Mahdguts
- Die gesamte Fläche ist vor unbefugtem Betreten in geeigneter Weise einzuzäunen.

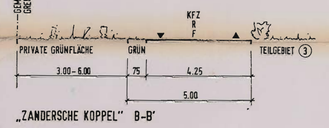
5.6 Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden gemäß § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG in ihrer Gesamtheit zu 25 % den öffentlichen Verkehrsflächen und den Flächen für Gemeinbedarf und zu 75 % den Wohnbauflächen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die verursachten Eingriffe zugeordnet.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 17. Mai 1994 (GVOBl. Schl.-H., S. 243) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.06.1995 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens vom 24.08.1995 beim Landrat des Kreises Steinburg folgende Satzung über den Bebauungplan Nr. 5 der Gemeinde Lägerdorf für das Gebiet westlich Förderbandanlage, östlich Wiesenweg und Breitenburger Straße, nördlich und östlich der Randbebauung Osterstraße und südlich der Gemeindegrenze, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

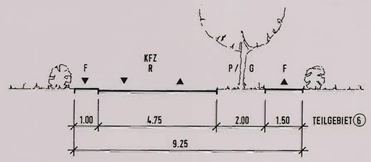
STRASSENPROFILE M 1:100



„ZANDERSCHE KOPPEL" A-A'



„ZANDERSCHE KOPPEL" B-B'



„WIESENWEG" C-C'

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Einfriedigungen

1.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Laubholzhecken oder Holzlattenzäune bis 1,20 m Höhe und an den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen Verkehrsfläche und rückwärtiger Grundstücksgrenze nur lebende Laubholzhecken bis 1,50 m Höhe als Einfriedigungen zulässig.

1.2 Maschendrahtzäune bis 0,90 m Höhe sind in Verbindung mit der Anpflanzung der Hecken zulässig. Massive Einfriedigungen bis 0,30 m Höhe und Torpfeiler bis 0,90 m Höhe sind zulässig, sie sind im selben Material wie die Hauptbaukörper zu errichten.

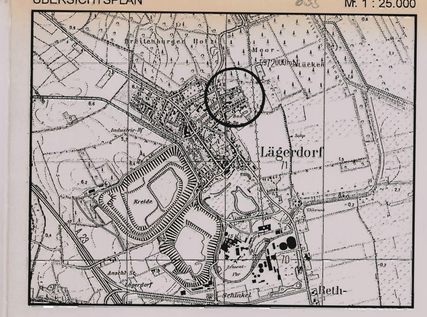
2. Befestigte Flächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die Oberflächengestaltung sind nur kleinteilige Materialien, im Sandbett verlegt, zu verwenden.

III. HINWEIS

Für die Flurstücke 1096/46, 45/3, 46/1, 1091/47 und 751/47 gelten die Festsetzungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Lägerdorf.

ÜBERSICHTSPLAN M: 1 : 25.000



SATZUNG DER GEMEINDE LÄGERDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5

„ZANDER'SCHE KOPPEL / WIESENWEG"

FÜR DAS GEBIET WESTLICH FÖRDERBANDANLAGE, ÖSTLICH WIESENWEG UND BREITENBURGER STRASSE, NÖRDLICH UND ÖSTLICH DER RANDBEBAUUNG OSTERSTRASSE UND SÜDLICH DER GEMEINDEGRENZE

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28. Okt. 93. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Norddeutschen Rundschau am 17. Dez. 93 erfolgt.

   Lägerdorf, 18. Dez. 1993 — Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 09.03.1994 durchgeführt worden.

   Lägerdorf, 10. März 1994 — Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.03.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Lägerdorf, 30. März 1994 — Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 06.02.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Lägerdorf, 07. Feb. 1995 — Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.03.95 bis zum 05.04.95 während der folgenden Zeiten montags bis freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, montags zusätzlich von 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr, donnerstags von 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 23.03.95 in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Lägerdorf, 29. März 1995 — Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 28.06.1995 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Itzehoe, 25. Juli 1995

   Friedrich-Wilhelm Trottmann
   Baulandmessungsdirektor
   ~~Regierender Vermessungsdirektor~~

   KATASTERAMT ITZEHOE

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.06.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Lägerdorf, 21. Juni 95 — Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.06.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Ausgenommen von diesem Satzungsbeschluß ist der Teilbereich 6 der Planzeichnung. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.06.95 gebilligt.

   Lägerdorf, 21. Juni 1995 — Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 26.07.1995 dem Landrat des Kreises Steinburg angezeigt worden.

   Dieser hat mit Verfügung vom 24.07.1995 Az.: 64-6126-03-5 - 277 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

   Lägerdorf, 30. August 1995 — Bürgermeister

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

    Lägerdorf, 1. September 1995 — Bürgermeister

11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.07.95 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 07.09.95 in Kraft getreten.

    Lägerdorf, 12. September 1995 — Bürgermeister