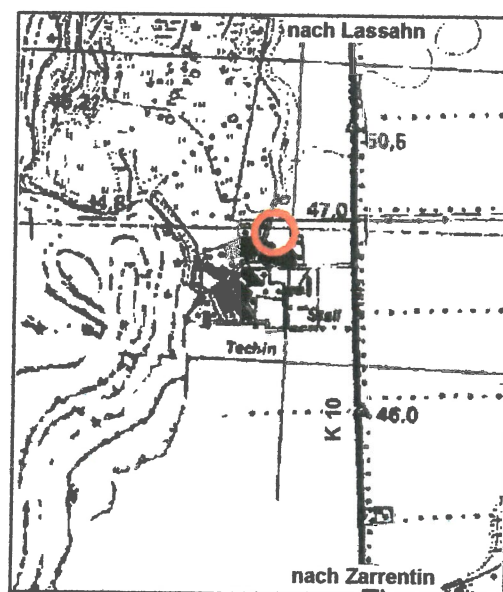


SATZUNG
DER GEMEINDE
Lassahn
KREIS LUDWIGSLUST

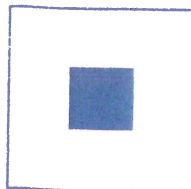
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR.3
FÜR DAS GEBIET

"Gelände östlich des Schulweges", OT Techin



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25.000

Stand: 7. 2001



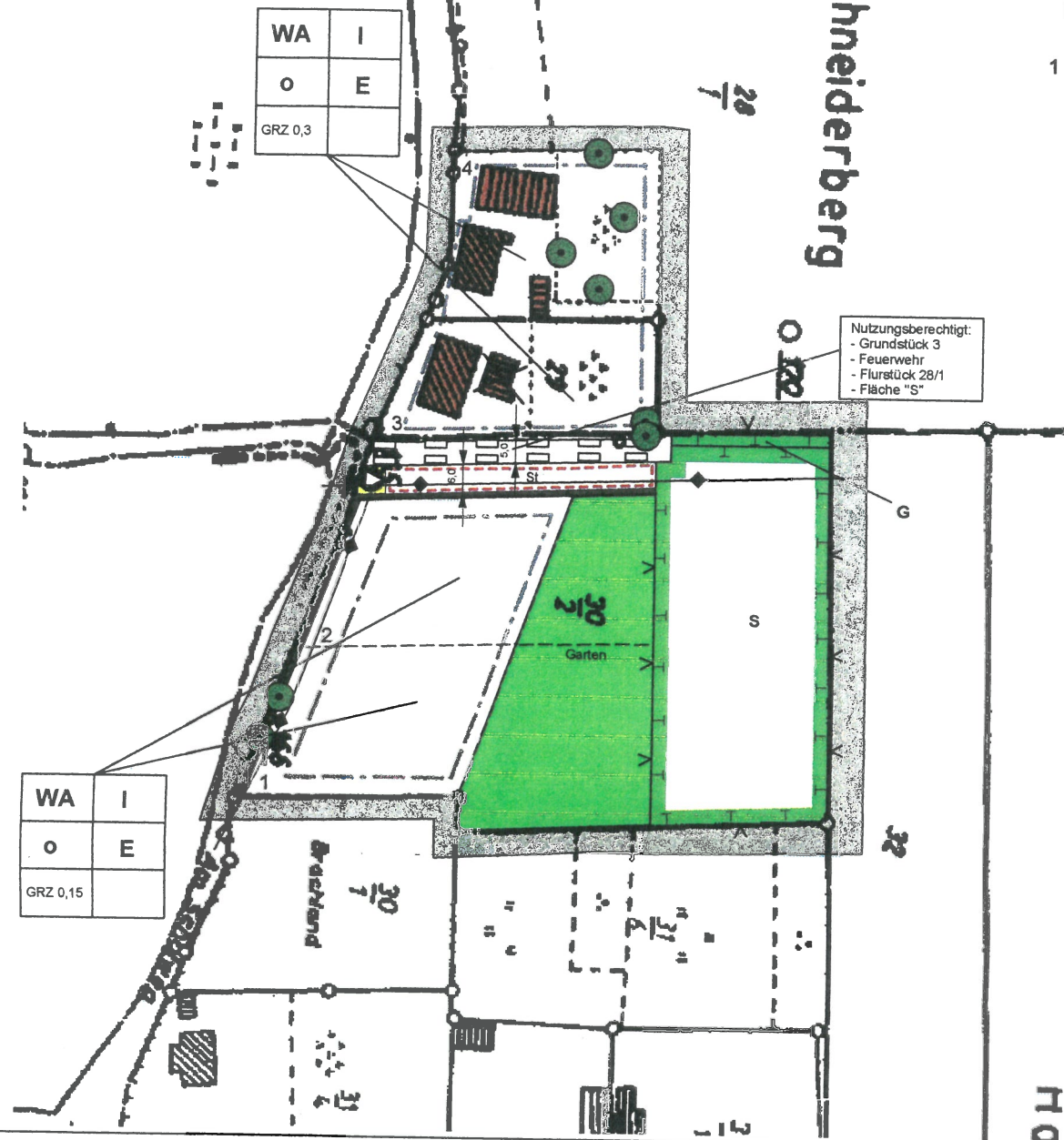
STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9
TEL.: 04551/81520 FAX: 04551/83170

TEIL "A" PLANZEICHNUNG

NORD
1 : 1000

Schneiderberg



Nutzungsberechtigt:
- Grundstück 3
- Feuerwehr
- Flurstück 28/1
- Fläche "S"

WA	I
o	E
GRZ 0,3	

WA	I
o	E
GRZ 0,15	

ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
<u>Art der baulichen Nutzung</u> (§ 9 (1) BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
<u>Maß der baulichen Nutzung</u> (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
GRZ ...	Grundflächenzahl (§ 16 (2) 1 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (2) 3 BauNVO)
<u>Bauweise, Baugrenzen</u> (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)	
o	Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
E	Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
---	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Altablagerungen (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)

<u>Sonstige Planzeichen</u>	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche mit Angabe der Nutzungsberechtigten (§ 9 (1) 21 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
St	Stellplätze
<u>Darstellungen ohne Normcharakter</u>	
	Trockenmauer
	Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal
$\frac{22}{2}$	Katasteramtliche Flurstücksnummer
	Grundfläche einer vorhandenen Anlage
---	Geplante Grundstücksgrenze
1, 2, ...	Nummerierung der Grundstücke



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ ... Grundflächenzahl (§ 16 (2) 1 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (2) 3 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- E Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Altablagerungen (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)
- Abfall
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (§ 9 (1) 13 BauGB)
oberirdische 20 KV Freileitung
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)
G = Gehölzpflanzung S = Streuobstwiesenanlage
- Baum zu erhalten (§ 9 (1) 25 b BauGB)

- Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche mit Angabe der Nutzungsberechtigten (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
- St Stellplätze
- Darstellungen ohne Normcharakter
- Trockenmauer
- Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal
- Katasteramtliche Flurstücksnummer
- Grundfläche einer vorhandenen Anlage
- Geplante Grundstücksgrenze
- 1, 2, ... Nummerierung der Grundstücke
- Zaun
- Abriß

TEIL "B" TEXT

1. Allgemeines

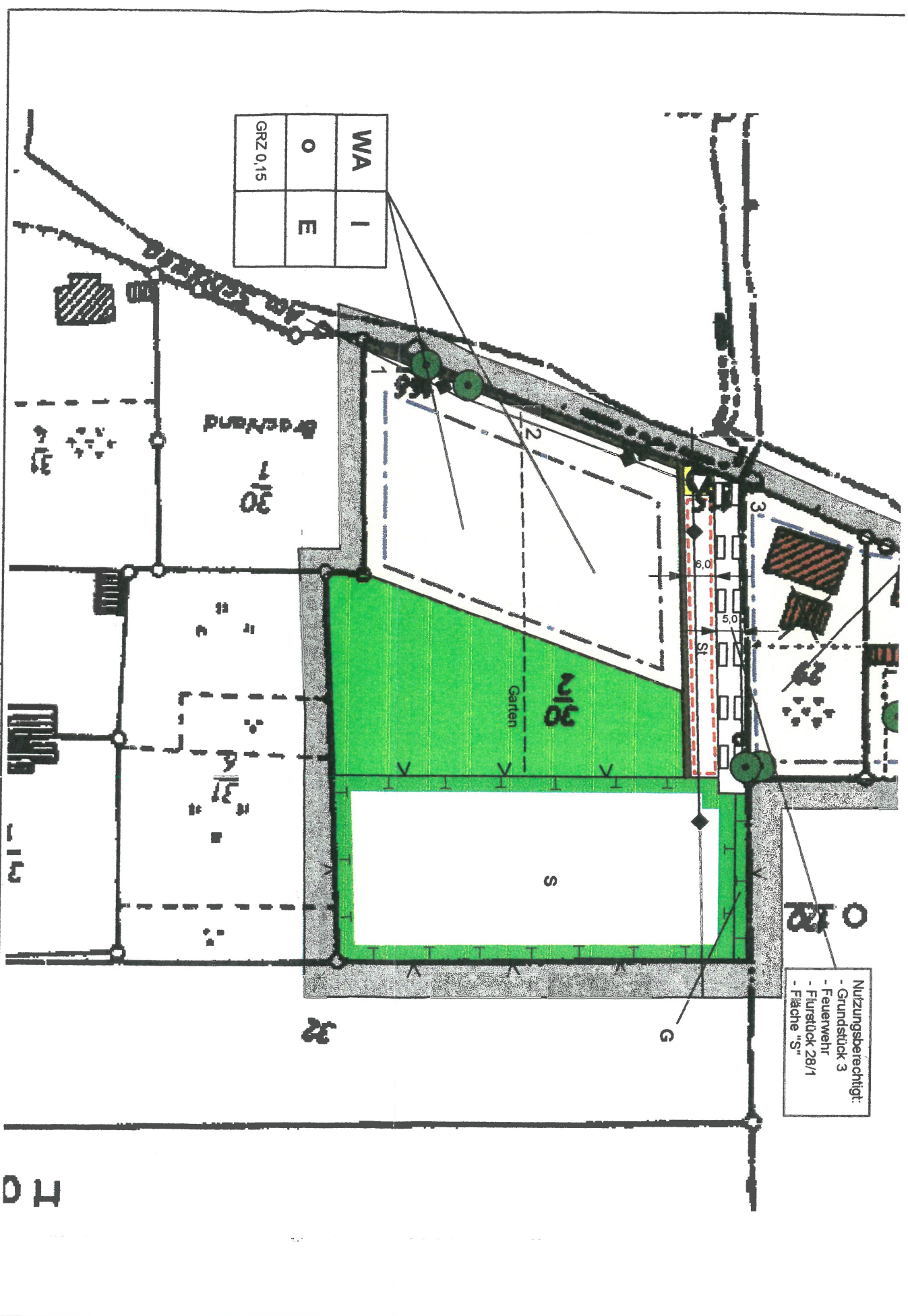
- 1. 1. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO)
- 1. 2. Für die Grundstücke 1, 2 und 4 hat die Größe des als Baugebiet ausgewiesenen Bereiches pro Einzelhaus mindestens 1200 qm zu betragen. (§ 9 (1) 3 BauGB)
- 1. 3. Auf den Grundstücken 1, 2 und 4 ist pro Einzelhaus maximal 1 Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist die Errichtung einer 2. Wohneinheit (Einliegerwohnung) zulässig, wenn die Größe von 70% der Grundfläche der Hauptwohnung nicht überschritten wird. Auf dem Grundstück 3 sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)
- 1. 4. Nebenanlagen sind innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Baufenster zu errichten. (§ 9 (1) 4 BauGB)
- 1. 5. Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sowie die Flächen für die Abfallentsorgung sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 1. 6. Für die Grundstücke 1 und 2 ist für die Anlage einer Zufahrt jeweils der Durchbruch der bestehenden Trockenmauer entlang des Schulweges auf einer Länge von bis zu 4,0 m zulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)

2. Gestaltung (LBO i. Vbg. mit § 9 (4) BauGB)

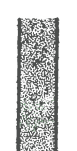
- 2. 1. Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen darf eine Höhe von maximal 0,3 m zur Berg- bzw. Hangseite hin nicht überschreiten.
- 2. 2. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut, darf maximal 3,5 m betragen.
- 2. 3. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, darf maximal 9,0 m betragen.
- 2. 4. Die Fassadengestaltung der baulichen Anlagen ist mit rot - braunen Klinkern vorzunehmen, die Fachwerkbauweise ist ebenfalls zulässig. Die Verwendung von glasierten Klinkern ist nicht zulässig.
- 2. 5. Die Dächer sind nur als Satteldächer mit einer Neigung von 35 - 48° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen.
- 2. 6. Bei der Dacheindeckung ist nur die Verwendung von roten Dachpfannen zulässig.
- 2. 7. Die Außenwände der Garagen sind in dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie die Außenwände der Hauptbaukörper herzustellen. Carports dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden. Satteldächer bei Garagen und Carports dürfen eine maximale Dachneigung von 28° nicht überschreiten. Flachdächer sind zulässig. Satteldächer sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die Hauptbaukörper zu decken. Abweichend hiervon sind auch Grasdächer zulässig.

3. Grünordnung

- 3. 1. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (S) sind Obstbäume alter Sorten im Abstand von 10 m versetzt zueinander zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. (§ 9 (1) 25 BauGB)
- 3. 2. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (G) sind standortgerechte Gehölze (Pflanzliste siehe "Tabelle der Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen anerkannter Laubgehölze" im Anhang) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzgrößen betragen für Heister (175 - 200) und Sträucher (125 - 150). (§ 9 (1) 25 BauGB)
- 3. 3. Die sich entlang der Trockenmauer am "Schulweg" befindliche Gebüschreihe ist bis auf die für die Zufahrten erforderlichen Rodungen von insgesamt 8,0 m auf Dauer zu erhalten. (§ 9 (1) 25 BauGB)
- 3. 4. Die in der Planzeichnung eingetragenen Trockenmauern sind auf Dauer zu erhalten. (§ 9 (1) 25 BauGB)



ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

WA

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ ...

Grundflächenzahl (§ 16 (2) 1 BauNVO)

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (2) 3 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

O

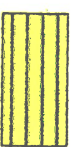
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

E

Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)



Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Altanlagen (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)



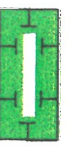
Abfall



Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (§ 9 (1) 13 BauGB)



oberirdische 20 KV Freileitung



Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)



G = Gehölzanzpflanzung S = Streuobstwiesenanlage
 Baum zu erhalten (§ 9 (1) 25 b BauGB)



Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche mit Angabe der Nutzungsberechtigten (§ 9 (1) 21 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

St

Stellplätze



Darstellungen ohne Normcharakter



Trockenmauer



Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal

2/2

Katasteramtliche Flurstücksnummer



Grundfläche einer vorhandenen Anlage



Geplante Grundstücksgrenze

1, 2, ...

Numerierung der Grundstücke



Zaun



Abriß

TEIL "B" TEXT

1. Allgemeines

1. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO)
2. Für die Grundstücke 1, 2 und 4 hat die Größe des als Baugebiet ausgewiesenen Bereiches pro Einzelhaus mindestens 1200 qm zu betragen. (§ 9 (1) 3 BauGB)
3. Auf den Grundstücken 1, 2 und 4 ist pro Einzelhaus maximal 1 Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist die Errichtung einer 2. Wohneinheit (Einliegerwohnung) zulässig, wenn die Größe von 70% der Grundfläche der Hauptwohnung nicht überschritten wird. Auf dem Grundstück 3 sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)
4. Nebenanlagen sind innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Baufenster zu errichten. (§ 9 (1) 4 BauGB)
5. Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sowie die Flächen für die Abfallentsorgung sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
6. Für die Grundstücke 1 und 2 ist für die Anlage einer Zufahrt jeweils der Durchbruch der bestehenden Trockenmauer entlang des Schulweges auf einer Länge von bis zu 4,0 m zulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)

2. Gestaltung (LBO I. Vbg. mit § 9 (4) BauGB)

1. Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen darf eine Höhe von maximal 0,3 m zur Berg- bzw. Hangseite hin nicht überschreiten.
2. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßrohrs, bodens bis zum Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut, darf maximal 3,5 m betragen.
3. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßrohrs, bodens, darf maximal 9,0 m betragen.
4. Die Fassadengestaltung der baulichen Anlagen ist mit rot - braunen Klinkern vorzunehmen, die Fachwerkbauweise ist ebenfalls zulässig. Die Verwendung von glasierten Klinkern ist nicht zulässig.
5. Die Dächer sind nur als Satteldächer mit einer Neigung von 35 - 48° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen.
6. Bei der Dacheindeckung ist nur die Verwendung von roten Dachpfannen zulässig.
7. Die Außenwände der Garagen sind in dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie die Außenwände der Hauptbaukörper herzustellen. Carports dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden. Satteldächer bei Garagen und Carports dürfen eine maximale Dachneigung von 28° nicht überschreiten. Flachdächer sind zulässig. Satteldächer sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die Hauptbaukörper zu decken. Abweichend hiervon sind auch Grasdächer zulässig.

3. Grünordnung

1. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (S) sind Obstbäume alter Sorten im Abstand von 10 m versetzt zueinander zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. (§ 9 (1) 25 BauGB)
2. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (G) sind standortgerechte Gehölze (Pflanzliste siehe "Tabelle der Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen anerkannter Laubgehölze" im Anhang) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzgrößen betragen für Heister (175 - 200) und Sträucher (125 - 150). (§ 9 (1) 25 BauGB)
3. Die sich entlang der Trockenmauer am "Schulweg" befindliche Gebüschreihe ist bis auf die für die Zufahrten erforderlichen Rodungen von insgesamt 8,0 m auf Dauer zu erhalten. (§ 9 (1) 25 BauGB)
4. Die in der Planzeichnung eingetragenen Trockenmauern sind auf Dauer zu erhalten. (§ 9 (1) 25 BauGB)

nde

, Stell-
(§ 9 (1) 4

zmal