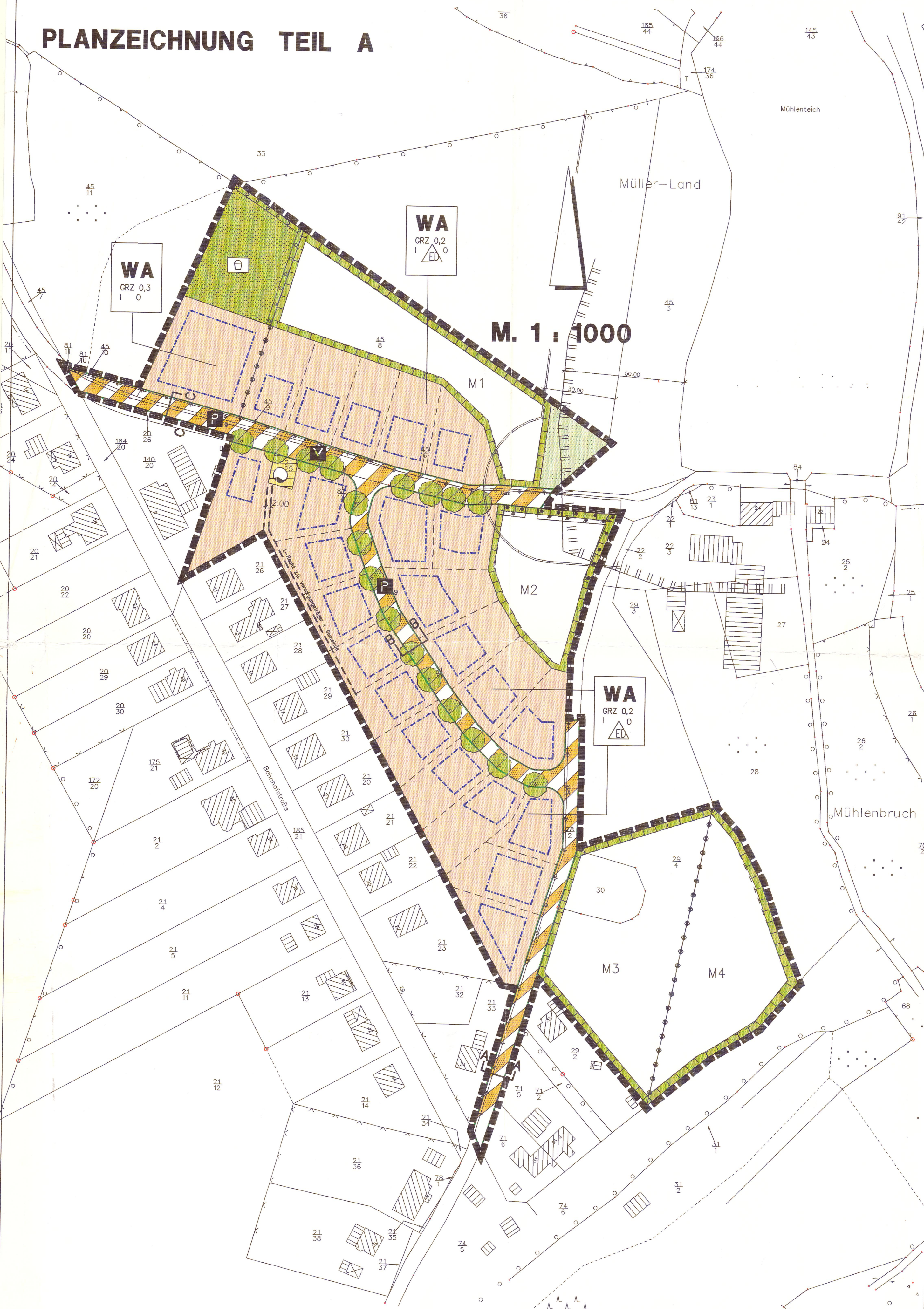


PLANZEICHNUNG TEIL A



M. 1 : 1000

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- WA** Allgemeine Wohngebiete §9(1)1 BauGB/§ 4 BauNVO
GRZ 0,30 Grundflächenzahl § 9(1)1 BauGB/§ 20 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 9(1)1 BauGB /§ 16 BauNVO
- I** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig §9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
- O** Offene Bauweise § 9(1)2 BauGB /§ 22 BauNVO
- Baugrenzen § 9(1)2 BauGB / § 23 BauNVO
- Straßenbegrenzungslinie § 9(1)11 BauGB
- ▨** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung §9(1)11 BauGB
- V** Verkehrsberuhigter Bereich
- P** Öffentliche Parkfläche mit Anzahl
- ▨** Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen §9(1)12 BauGB
- Wasser
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9(1)13 BauGB unterirdisch
- ▨** Private Grünfläche §9(1)15 BauGB
- Spielplatz
- ▨** Fläche für die Landwirtschaft § 9(1)18a BauGB
- ▨** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft § 9(1)20 BauGB (M1-M4) Siehe Text Teil B, Ziffer 14-17
- ▨** Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9(1)25b BauGB, siehe Text Teil B, Ziffer 13
- ▨** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9(1)25a BauGB Siehe Text Teil B, Ziffer 12
- Anpflanzung von Einzelbäumen §9(1)25a BauGB Siehe Text Teil B, Ziffer 11
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten: Versorgungsträger/Gemeinde/Grundstücke Bahnhofstr. 11,13, 15, 17+19 § 9(1)21 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16(5) BauNVO
- Grenze des räumlicher Geltungsbereiches § 9(7) BauGB

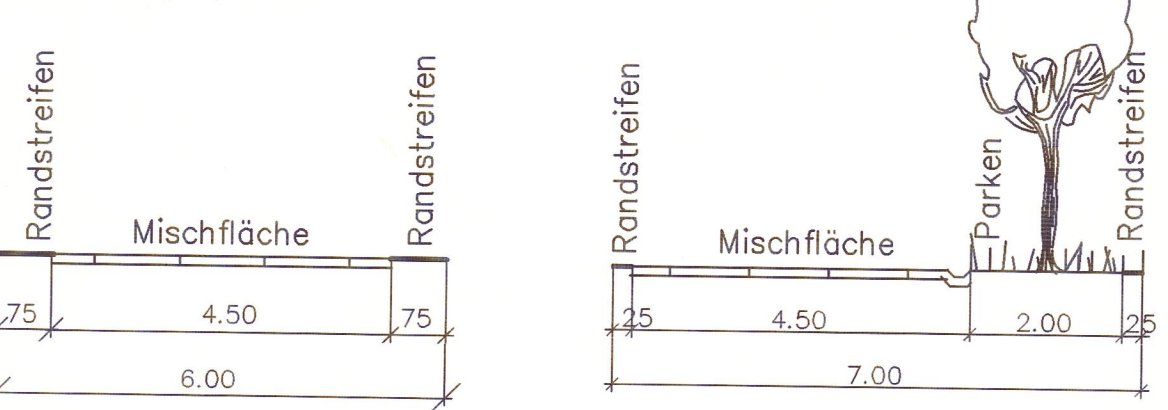
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄSS § 9(6) BAUGB

- Waldschutzzstreifen § 32(5) LWaldG
- Gewässer- und Erholungsschutzstreifen § 11 LNatSchG

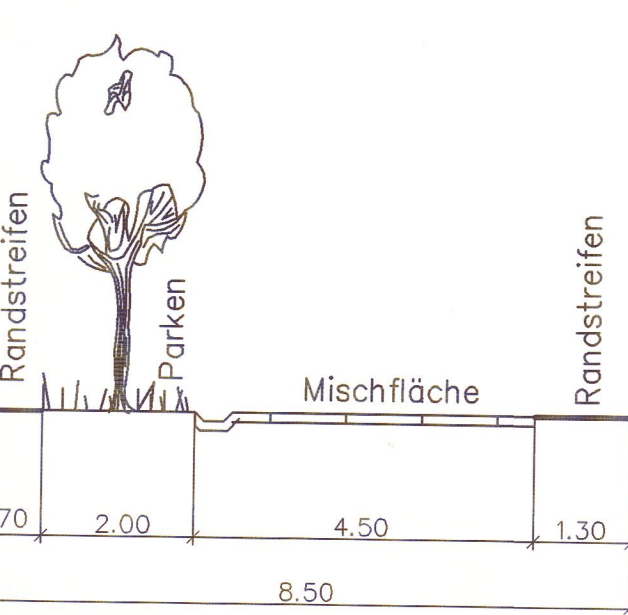
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücknummern
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Geplante Flurstücksgrenzen

STRASSENQUERSCHNITTE M. 1: 100



SCHNITT A-A



SCHNITT C-C

TEXT TEIL B

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN / ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 9(4) BauGB i.V.m. § 92 LBO

1. Die Außenwände der Gebäude sind in roten bis rotbraunem Holzwerk/bzw. Vormauerwerk herzustellen. Es sind auch Putzflächen zulässig. An den Giebelseiten sind im Bereich des Dachgeschosses Holzverschalungen zulässig.
2. Die Dächer sind in roten bis rotbraunen oder anthrazfarbenen Ton- oder Zementpfannen einzudecken.
3. Als Dachform für die Hauptgebäude werden Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28°-50° festgesetzt.
4. Die Außenwände von Garagen und Nebenanlagen sind in dem gleichen Material und Farbton wie das Hauptgebäude zu errichten. Überdachte Stellplätze können mit Holz verschalt werden.
5. Für Garagen und Nebenanlagen sind Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 25°-50° zulässig. Überdachte Stellplätze können mit Flachdächern errichtet werden.
6. Die Zuwegung der Stellplätze und die übrigen befestigten Flächen auf den Grundstücken sind teilweise anzulegen (z.B. Schotterterrassen, Rosengittersteine, wassergebundene Decke, großflüchiges Pflaster).
7. Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
8. Drennpel sind bis max. 1,00 m zulässig.

FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9(1)6 BauGB

9. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

SONSTIGE FESTSETZUNG

10. Je Wohngebäude sind 2 Stellplätze zu errichten.

GRUNDRORDERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9(1)20 und 25 a+b BauGB

11. Die auf der Südseite der Straße C-C und auf der Westseite der Straße B-B zum Anpflanzen festgesetzten straßenbegleitenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Weitere Erläuterungen und Aussagen zu den verwendenden Arten usw. siehe Grünordnungsplan Ziffer 6.2 Abs. 1 und 7.2 Abs. 4.
12. Der Kinderspielfeld im Nordwesten des Geltungsbereiches ist nördlich und westlich gemäß Grünordnungsplan Ziffer 7.2 Abs. 3 einzuzüchten. Die Pflanzung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
13. Die im Norden und Nordosten der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M2) vorhandene Gehölzreihe ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, siehe Grünordnungsplan Ziffer 7.2 Abs. 5.
14. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M1) sind gemäß Grünordnungsplan Ziffer 6.2 Abs. 5 und 7.2 Abs. 2 extensiv als Grünland zu nutzen.
15. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M2) sind gemäß Grünordnungsplan Ziffer 6.2 Abs. 4 und 7.2 Abs. 2 als Streuobstwiese anzulegen und zu entwickeln. Sie ist auf Dauer zu erhalten und abgängige Obstbäume sind zu ersetzen. Die Fläche ist als eine Einheit zu erhalten. Eine Unterteilung durch Zäune, Hecken u.ä. ist unzulässig. Sie ist jedoch insgesamt einzuzäunen und so vor Wildverbiss zu schützen.
16. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M3) sind gemäß Grünordnungsplan Ziffer 6.2 Abs. 5 und 7.2 Abs. 2 extensiv als Grünland zu nutzen.
17. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M4) sind gemäß Grünordnungsplan Ziffer 6.2 Abs. 4 und 7.2 Abs. 2 als Streuobstwiese anzulegen und zu entwickeln. Sie ist auf Dauer zu erhalten und abgängige Obstbäume sind zu ersetzen. Die Fläche ist als eine Einheit zu erhalten. Eine Unterteilung durch Zäune, Hecken u.ä. ist unzulässig. Sie ist jedoch insgesamt einzuzäunen und so vor Wildverbiss zu schützen.

SATZUNG DER GEMEINDE ROSEBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3

Für das Gebiet: "Müllerland" zwischen "Bahnhofstraße" und der Bahnlinie Büchen-Lübeck

Grund des § 10 BauGB - Baugesetzbuch - in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902, 2903) sowie nach §92 Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.H. S. 32) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung am 17.10.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: Es gilt die Bauunterschiedsverordnung - BauNVO - von 1990.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.06.1999.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB wurde am 04.10.1999 durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.03.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist am 11.07.2000 durch die Gemeindevertretung beschlossen und zur Auslegung bestimmt worden.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.08. bis zum 14.09.2000 nach §3(2) BauGB öffentlich auszufragen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, öffentlich bekanntgemacht. Gemeinde Roseburg
6. Der katastermäßige Bestand vom 04.12.2000 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen Entscheidungsgrenze sind nach und nach im Katasteramt, Roseburg, den 17.11.2000
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.10.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. erfüllt
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 17.10.2000 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Gemeinde Roseburg
10. Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen. Gemeinde Roseburg
11. Der Beschluss des Bebauungsplan 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 20.12.2000 öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschl. der sich ergebenden Rechtfertigung §218(2) BauGB sowie auf die Möglichkeit Entscheidungsgrenze geltend zu machen und das Erreichen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtfertigung des §4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am 21.12.2000 in Kraft getreten. Gemeinde Roseburg

Datum: 20.10.2000
 LS - Der Bürgermeister -
 gez. Unterschrift

Datum: 20.10.2000
 LS - Der Bürgermeister -
 gez. Unterschrift

Datum: 22.12.2000
 LS - Der Bürgermeister -
 gez. Unterschrift

Angewandt vom Bau- und Planungsamt des Kreis Herzogtum Lauenburg
 Planungs- und Entwicklungsabteilung - Ortsplanung -
 Bahnhofstraße 2, 23909 Ratzeburg, Tel. 04541/888-432
 Ratzeburg, im November 2000