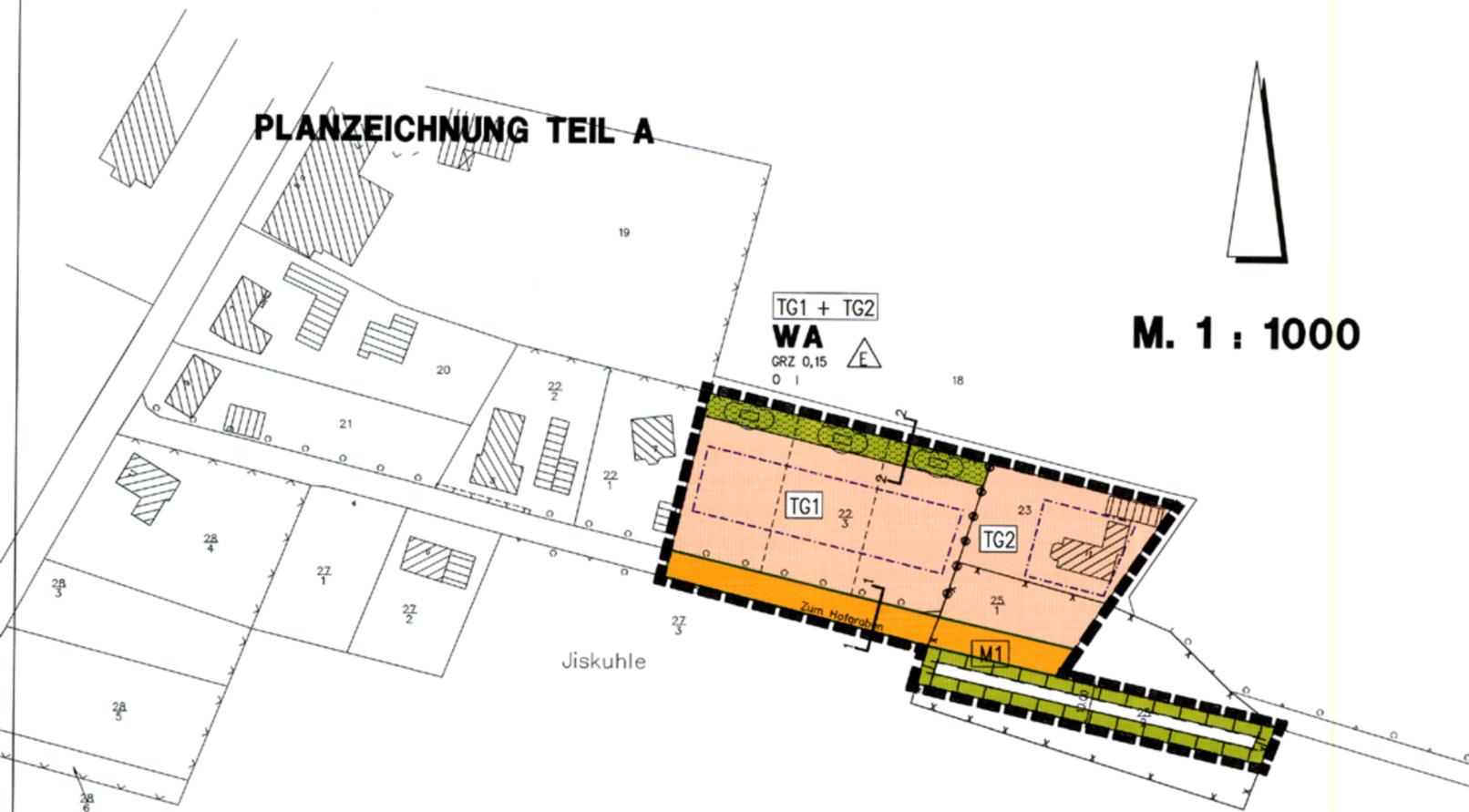


PLANZEICHNUNG TEIL A



M. 1 : 1000

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

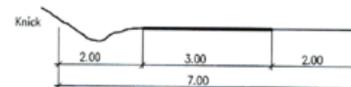
- WA** Allgemeines Wohngebiet § 9(1)1 BauGB / § 4 BauNVO
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 9(1)1 BauGB / § 16 BauNVO
- GRZ 0,15** Grundflächenzahl § 9(1)1 BauGB / § 16 BauNVO
- E** Nur Einzelhäuser zulässig § 9(1)2 BauGB / § 22 BauNVO
- 0** Offene Bauweise § 9(1)2 BauGB / § 22 BauNVO
- Baugrenzen § 9(1)2 BauGB / § 23 BauNVO
- Straßenverkehrsfläche § 9(1)11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie § 9(1)11 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung hier: Knick einschl. Schutzstreifen § 9(1)25a BauGB, siehe Text Teil B, Ziffer 5
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Boden, Natur und Landschaft § 9(1)20 BauGB Siehe Text Teil B Ziffer 8
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9(7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16(5) BauNVO

KENNZEICHNUNG

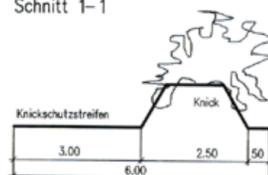
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9(5)3 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Geplante Flurstücksgrenzen
- +** Bemessung in Metern
- TG1** Bezeichnung der Teilgebiete



Schnitt 1-1



Schnitt 2-2

TEXT TEIL B

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Anzahl der Wohneinheiten § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

1. Im Plangebiet sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Höhe baulicher Anlagen § 9(1)1 BauGB

2. Die Sockelhöhen der Gebäude werden mit max. 0,30 m über der mittleren vorhandenen Gebäudehöhe im Bereich des zu errichtenden Gebäudes festgesetzt.
3. Dremphöhen sind bis max. 0,50 m zulässig.

Von Bebauung freizuhaltende Flächen § 9(1)10 BauGB

4. Im TG1 ist auf den Flächen zwischen dem Knick einschl. Schutzstreifen und der Baugrenze die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen unzulässig.

Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 25a, 25b + 20 BauGB

5. Entlang der Nordseite des TG1 ist ein neuer Knick anzulegen. Der Knickwall ist mit 2,50 m Grundbreite und 1,0 m Höhe herzustellen. Der Knick ist zweireihig mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Dabei ist je Grundstück ein großkröniger heimischer Laubbau zu pflanzen und zum Überhälter zu entwickeln. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen.
6. Der Schutzstreifen für den neuen Knick ist als Gras- und Krautsaum zu entwickeln (d.h. max. 1x Mahd im Jahr, im September). Der Schutzstreifen ist durch einen 1,5 m hohen Zaun aus Maschendraht gegenüber den Baugrundstücken abzutrennen.
7. Auf jedem Grundstück sind mind. zwei Obst- oder Laubbäume als Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen. Bei den Obstbäumen sind regionale Sorten, bei den Laubbäumen heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten; bei Abgang sind sie durch gleichartige zu ersetzen. Vorhandene Bäume werden auf die zu pflanzenden angerechnet.
8. Auf der Fläche M1 ist eine Reihe Obstbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen. Es sind alte regionale Obstsorten zu verwenden. Je nach Obstart sind dabei unterschiedliche Regelmindestabstände zu berücksichtigen (vgl. Gutachten zur Eingriffs-Ausgleichsbilanz). Die Fläche selbst ist als extensives Mähgrünland zu entwickeln, (d.h. 1x Mahd im Jahr im Spätsommer). Die Fläche ist zum Acker hin abzutrennen.

Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich zu den Grundstücken auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind § 9 Abs. 1a BauGB

9. 180 qm der Fläche M1 bzw. 2 der zu pflanzenden Obstbäume werden als Ausgleich den Grundstücksflächen im TG1 zugeordnet.

Örtliche Bauvorschriften § 92 LBO

10. Für Heckenpflanzungen entlang den Grundstücksgrenzen sind einheimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
11. Die Einfriedigungen der Grundstücke zur Straßenseite hin dürfen max. 1,0 m hoch sein. Zulässig sind Hecken sowie Hecken in Kombination mit Trockenmauern oder Holzzäunen. Für die Hecken sind Laubgehölze zu verwenden.
12. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasengittersteine, kleinteiliges Pflaster mit hohem Fuganteil, Schotterterrassen o.ä.) herzustellen.
13. Für die Hauptgebäude sind Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38°-48° zulässig. Ausnahmsweise sind geringere Dachneigungen zulässig, wenn eine Dachbegrünung durchgeführt wird. Die Dächer von Zwerchgiebeln sind in der gleichen Neigung wie das Hauptgebäude auszuführen.
14. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Ton- oder Zementplatten einzudecken. Ausnahmsweise ist auch eine Dachbegrünung zulässig. Solaranlagen sind zugelassen, wenn die Dächer anthrazitfarben eingedeckt werden oder ein Gründach hergestellt wird.
15. Die Außenwände der Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen Verblendsteinen herzustellen. Für die Giebelflächen ist auch eine senkrechte Holzverschalung zulässig.
16. Die Außenwände von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind in dem gleichen Material und Farbton wie das Hauptgebäude zu erstellen oder mit Holz zu verschalen.

SATZUNG DER GEMEINDE SCHULENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2

Für das Gebiet: Im Ortsteil Franzhagen auf der Nordseite der Straße "Zum Hofgraben" zwischen der vorhandenen Bebauung

Aufgrund 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. 2802, 2903) sowie nach § 92 Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (OvBL. Schl.H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.11.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2, 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 05.11.2001. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Zeitung am 14.12.2001.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1) BauGB wurde am 25.06.2002.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.08.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist am 15.07.2002 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 09.08. bis 09.09.2002 nach § 3(2) BauGB öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungstrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 30.07.2002 in der Zeitung örtlich bekanntgemacht. Gemeinde Schulendorf.
6. Der katastermäßige Bestand vom 16.12.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Rotzeburg, den 21.07.03
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.11.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. entfällt
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.11.2002 als Satzung beschlossen und die Begründung dem Beschluß beigefügt. Datum: 27.01.2003 Der Bürgermeister
10. Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist hiermit ausgefertigt und ist bekanntgemacht worden. Datum: 27.01.2003 Der Bürgermeister
11. Der Beschluß des Bebauungsplans 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 01.04.03 in der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einzulassen, der sich ergebenden Rechtsfolgen § 25(2) BauGB sowie auf die Möglichkeit Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erläutern dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 02.04.03 in Kraft getreten. Gemeinde Schulendorf. Datum: 10.04.2003 Der Bürgermeister

Ausgearbeitet vom Kreis Herzogtum Lauenburg - Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur - Regionale und Überregionale Planung - Ortsplanung - Borchstraße 2, 23903 Rotzeburg, Tel. 04541/888-432 Rotzeburg, am 10.12.2002