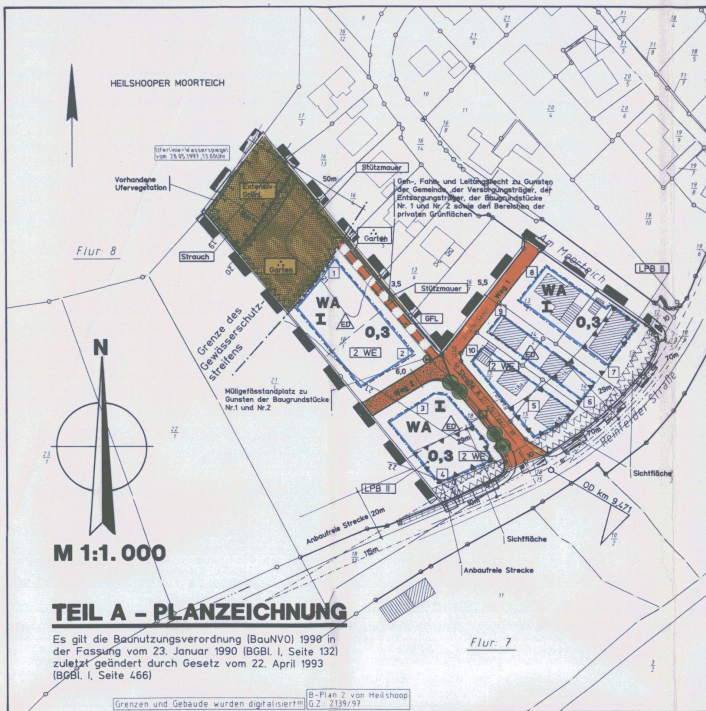
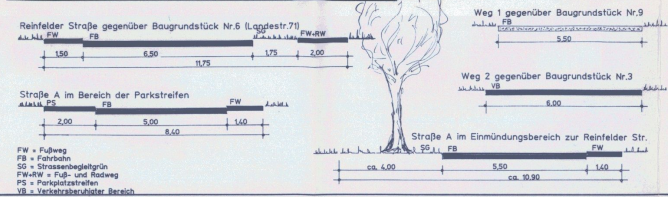




TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauVO) 1999 in der Fassung vom 23. Januar 1999 (BGBl. I, Seite 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, Seite 466)

STRASSENQUERSCHNITTE M 1:100



WEITERE VERFAHRENSVERMERKE:

- Die Gemeindevertretung hat am 03. Juni 1997 nach Überarbeitung den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung erneut zur öffentlichen Auslegung bestimmt. (Gf. Heilshoop, den 2. Jan. 1998) (Bürgermeister)
- Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02. Juli 1997 bis zum 04. August während folgender Zeiten: Montag bis Freitag 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstagnachmittag 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstagnachmittag 18.00 Uhr bis 19.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauG 1997 öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 24. Juni 1997 in den "Lübecker Nachrichten" ersichtlich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25. Juni 1997 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden. Heilshoop, den 2. Jan. 1998 (Bürgermeister)
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04. Dezember 1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Heilshoop, den 2. Jan. 1998 (Bürgermeister)

TEIL B - TEXT

Table 1: Anforderungen an die Luftschallschutzwand nach Tabelle 10

Stärke	1	2	3	4	5	6
Zeit	1	2	3	4	5	6
Lärm	1	2	3	4	5	6
Luftschall	1	2	3	4	5	6
Äußerer Verkehr	1	2	3	4	5	6
Äußerer Verkehr	1	2	3	4	5	6
Äußerer Verkehr	1	2	3	4	5	6

Table 2: Anforderungen an die Luftschallschutzwand nach Tabelle 11

Stärke	1	2	3	4	5	6
Zeit	1	2	3	4	5	6
Lärm	1	2	3	4	5	6
Luftschall	1	2	3	4	5	6
Äußerer Verkehr	1	2	3	4	5	6
Äußerer Verkehr	1	2	3	4	5	6
Äußerer Verkehr	1	2	3	4	5	6

Table 3: Anforderungen an die Luftschallschutzwand nach Tabelle 12

Stärke	1	2	3	4	5	6
Zeit	1	2	3	4	5	6
Lärm	1	2	3	4	5	6
Luftschall	1	2	3	4	5	6
Äußerer Verkehr	1	2	3	4	5	6
Äußerer Verkehr	1	2	3	4	5	6
Äußerer Verkehr	1	2	3	4	5	6

TEIL B - TEXT

- Einfriedigungen auf den Baugrundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau zulässig. § 9 (4) BauGB + § 92 (4) LBO
- Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Sichtfläche) ist die Errichtung von Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,70 m sowie eine Befestigung bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau zulässig. § 9 (10) BauGB
- Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltende Fläche (anbaufreie Strecke) ist die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art unzulässig. § 9 (10) BauGB
- Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltende Fläche, die Grünfläche -Parkanlage/Garten- überlagert, ist die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art unzulässig. Bei diesem Bereich handelt es sich um einen Grünflächenbereich innerhalb des nachrichtlich übernommenen Gewässerschutzstreifens zu dem Heilshoop Moorsteich. § 9 (10) BauGB
- Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Bauordnungsverordnung wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) der Bauordnungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Bauordnungsverordnung wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) der Bauordnungsverordnung allgemein zulässig sind. § 9 (10) BauGB
- Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnungsverordnung sowie bauliche Anlagen außerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte Grundflächenzahl um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. Die Fläche von Zufahrten auf festgesetzten GFL-Rechten ist hierbei nicht anzurechnen. § 9 (10) BauGB
- Die Errichtung von Pkw-Einstellplätzen sowie Carports ist auf den Hof- und Vorgartenflächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Straßen "Am Moorsteich" und "Reinfelder Straße" und der vorderen Baugrenze bzw. deren gedachten Verbindungen bzw. deren gedachter Verlängerung bis an die Grundstücksgrenze unzulässig. § 9 (10) BauGB
- Die Sockelhöhen werden mit maximal 0,70 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt. Bei den durch Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht erschlossenen rückwärtig liegenden Baugrundstücken wird die Bezugshöhe die zugehörige mittlere vorhandene Geländeoberkante des jeweiligen Gebäudeschnittes festgesetzt. § 9 (10) BauGB
- Die Errichtung von Dächern (Kniestock) ist bis zu 0,60 m Höhe zulässig. § 9 (4) BauGB
- Die Dachformen werden als Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach festgesetzt. Maschinen sind zulässig. Die Dachneigungen werden mit Neigungen von 25 Grad bis 51 Grad Neigung festgesetzt. § 9 (4) BauGB
- Bei Gebäuden ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigung bis 65 Grad Dachneigung zulässig. § 9 (4) BauGB
- Garagen und Anbauten sowie Nebenanlagen nach § 14 der Bauordnungsverordnung sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbauten auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupassen. Unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer sind zulässig. § 9 (4) BauGB
- Gemäß § 9 (10) BauGB ist auf den Baugrundstücken innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenstern und Türen von Schloßräumen entlang der Reinfelder Straße zugewandten südöstlichen Gebäudeseite unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlärmschutzanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schallschutzelemente vom Bauvorhaben betroffen sind. § 9 (10) BauGB
- Bei den nach § 9 (10) BauGB festgesetzten innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8, 9 und 10 für den Lärmpegelbereich II sind die Maßnahmen bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Im Lärmpegelbereich II sind für die Reinfelder Straße bezogen seitlichen und rückwärtigen Gebäudeseiten keine besondere Anforderungen einzuhalten. § 9 (10) BauGB
- Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauten sind einzuhalten und in den links stehenden Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 vom November 1989 aufgeführt, die Bestandteil dieser Texttafel sind:
- Für die festgesetzten zu pflanzenden Einzelbäume im Seitenraum der Straße A sind mindestens je Baum 8 m große Pflanzflächen herzustellen. Die zu pflanzenden Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten. § 9 (10) BauGB + § 9 (10) BauGB
- Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich des Weges 2 sind mindestens zwei Einzelbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Hierbei ist je Einzelbaum eine mindestens 8 m große Pflanzfläche herzustellen. § 9 (10) BauGB + § 9 (10) BauGB
- Innerhalb der Grünfläche -Extensivgrünland- ist auf der südwestlichen Grundstücksgrenze dieses Bereiches der vorhandene Strauchgehölzbestand an der Straße A umzusetzen und auf Dauer zu erhalten. § 9 (10) BauGB + § 9 (10) BauGB
- Die Ausgleichsfläche, private Grünfläche -Extensivgrünland-, ist als naturnahe Wiesfläche mit einer standortgerechten Grün-Krautler-Mischung anzulegen und auf Dauer extensiv zu unterhalten. § 9 (10) BauGB + § 9 (10) BauGB
- Die neu anzulegenden Strauchpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche -Extensivgrünland-, als Ergänzung des hierin umzusetzenden Strauchgehölzbestandes, sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern in lockerer einreihiger Bepflanzung zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. § 9 (10) BauGB + § 9 (10) BauGB
- Innerhalb der privaten Grünfläche -Extensivgrünland-, sind insgesamt acht standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Sie sind innerhalb dieser Fläche als Einzelbäume bzw. als Baumgruppen zu pflanzen. § 9 (10) BauGB + § 9 (10) BauGB
- Die festgesetzten Maßnahmen (Textziffer 17, 18, 19 und 20) sowie festgesetzte Flächen für Maßnahmen nach § 9 (10) BauGB sind zur Umsetzung des Strauchbewuchses, der Ergänzung des Strauchbewuchses, dem Anpflanzen von Einzelbäumen und Baumgruppen sowie der Anlage der Ausgleichsflächen als Extensivgrünland werden aufgrund der §§ 8 ff Bundesnaturschutzgesetz die Ausgleichsmaßnahmen den Baulichen des Allgemeinen Wohngebietes der unbebauten Baugrundstücke 1, 2, 3 und 4 zugeordnet.

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2	§ 9 (7) BauGB
WA	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeines Wohngebiet Zahl der Vollgeschoßes als Höchstgrenze (z.B. 7) Grundflächenzahl als Höchstgrenze (z.B. 0,3)	§ 9 (1) BauGB
0,3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig Baugrenze	§ 9 (1) BauGB
1 WE	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBAUDEN Maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig	§ 9 (1) BauGB
1 WE	VERKEHRSFLÄCHEN Verkehrsfäche Straßenbegrenzungslinie Fläche für das Parkieren von Fahrzeugen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 (1) BauGB
1 WE	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	§ 9 (1) BauGB
1 WE	FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG Fläche für die Abfallentsorgung Müllgefäße, Mülltonnen, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen	§ 9 (1) BauGB
1 WE	PRIVATE GRÜNLÄCHEN Parkanlage - Garten Extensivgrünland	§ 9 (1) BauGB
1 WE	Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen	§ 9 (1) BauGB
1 WE	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT Umgrenzung für Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) BauGB
1 WE	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L) Baugrundstücksnummer als Zuordnung (z.B. Nr. 2) FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8, 9 und 10 (z.B. LPB II)	§ 9 (1) BauGB
1 WE	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DEREN ERHALTUNG Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung - Strauchpflanzung zu pflanzender und zu erhaltender Einzelbaum	§ 9 (1) BauGB
1 WE	FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN Zu erhaltende strauchartige Ufervegetation	§ 9 (1) BauGB
1 WE	FLÄCHEN FÜR STÜTZMAUERN Fläche für Stützmauern an privaten Erschließungswegen	§ 9 (1) BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Grenze des Gewässerschutzstreifens zu der Uferlinie des Heilshoop Moorsteiches § 11 Landesnaturschutzgesetz
- Vorhandene bauliche Anlagen
Vorhandene Flurstücksgrenze
Künftig entfallende Flurstücksgrenze
Flurstücksbezeichnung
Höhennote, NN-bezogen
Sichtfläche
In Aussicht genommene Grundstücksgrenze
Ortsdurchfahrtsstraße
Anbaufläche mit Angabe der freizuhaltenden Breite zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 71

SATZUNG DER GEMEINDE HEILSHOOP, KREIS STORMARN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2

GEBIET: Nordwestlich der Reinfelder Straße, gerade Nr. 14 bis Nr. 20 sowie südwestlich der Straße Am Moorsteich, gerade Nr. 1

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, Seite 2753) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.12.1996 (BGBl. I, Seite 2049) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVBl. S.-H., Seite 321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 04. Dezember 1997 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Stormarn folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2

für das Gebiet:
Nordwestlich der Reinfelder Straße, gerade Nr. 14 bis Nr. 20 sowie südwestlich der Straße Am Moorsteich, gerade Nr. 1,

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09. Februar 1990. Die erstbeschlossene Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten" am 10. März 1991 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist am 26. März 1991 als öffentliche Darlegung und Anhörung durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung vom 22. Aug. 1991 bis zum 04. Sept. 1991.
- Die Benachteiligten sind am 06. Aug. 1990 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Benachteiligten haben am 08. März 1991 die Stellungnahme abgegeben. Die Benachteiligten sind am 22. Aug. 1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Benachteiligten haben am 08. März 1991 die Stellungnahme abgegeben.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26. März 1991 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Heilshoop, den 22. Aug. 1991.
- Die Gemeindevertretung hat am 26. März 1991 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Heilshoop, den 22. Aug. 1991.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12. Juni 1991 bis zum 12. Juli 1991 während folgender Zeiten: Montag bis Freitag 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstagnachmittag 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstagnachmittag 18.00 Uhr bis 19.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausliegen. 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 04. Juni 1991 in den "Lübecker Nachrichten" ersichtlich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30. Mai 1991 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden. Heilshoop, den 22. Aug. 1991.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04. August 1991 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Heilshoop, den 22. Aug. 1991.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04. Dezember 1997 zur öffentlichen Auslegung aufgelegt. Die Begründung und der Entwurf des Bebauungsplanes wurden am 04. Dezember 1997 öffentlich ausliegen. Heilshoop, den 2. Jan. 1998.
- Der katastermäßige Bestand an Grundstücken und die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Maßnahme sind als richtig festgestellt. Heilshoop, den 10.06.1998.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch am 12. März 1998 dem Landrat des Kreises Stormarn angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 18. Mai 1998 Az. 60/22 - 62.032 (2) erklärt, daß er keine Verletzung von Vorschriften geltend macht. Heilshoop, den 10.06.1998.

GEMEINDE HEILSHOOP KREIS STORMARN BEBAUUNGSPLAN NR. 2

Jahr	Art der Änderung	Ausfertigung
1997	erste Entwurfsauslegung	
1997	erste Entwurfsauslegung	
1998	SCHULDAUSFERTIGUNG	