



## Lageplan

**Vermessungsbüro**  
Dipl.-Ing. J.Grob - V.Teetzmann - K.Sprick  
Beratende Ingenieure für Vermessungswesen

|                                   |                                         |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|
| 22926 Ahrensburg, Rathausplatz 31 | Tel.: 04102/5175-0, Fax: 04102/5175-1   |
| 21559 Glinde, Oher Weg 2          | Tel.: 0404/711820-0, Fax: 0404/711820-1 |
| 19208 Ludwigslust, Ginstlerweg 8  | Tel.: 03874/4259-0, Fax: 03874/4259-1   |

Planung werden als ric

Dipl.-Ing. Karsten Sprick  
Münster  
(S)  
Öffentl. best.  
Vermess.-Ing.  
Dipl. Glöde

Lohe, vor Haus Nr.28, außerhalb des Plangebietes

Erschließungsstraße "A"

Erschließungsstraße "B"

8. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind innerhalb eines Einzelhauses maximal 2 Wohnungen und innerhalb einer Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig. (§91(1)BaUGbG)
9. Die Firsthöhen der Gebäude werden mit maximal 10,0 m Höhe über der mittleren vorhandenen Geländeoberkante des jeweiligen Gebäudeschnittes festgesetzt. (§91(1)BaUGbG)
10. Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf innerhalb der Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes und Dacheingangszone eine Zufahrtsbreite um bis zu 10 m vom Hundert überschritten werden. Die Flächen von Zufahrten auf festgesetzten GFL-Nächsten ist hierbei nicht anzurechnen (§91(1)BaUGbG)
11. Die Sockelhöhen werden mit maximal 1,00 m Höhe über dem zugehörigen Straßenpaviment festgelegt, bei rückwärtig liegenden Baugrundstücken gilt als Bezugshöhe die vorhandene Geländeoberkante des jeweiligen Gebäudeschnittes. (§91(1)BaUGbG)
12. Die Errichtung von Dächern (Kniestock) ist bis 10,0 m Höhe zulässig. (§91(4)BaUGbG)
13. Bei Giebelwännen ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen bis 65 Grad Neigung zulässig. (§91(4)BaUGbG)
14. Nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch sind Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis 5 Grad unter den unteren Grenzen der Dachneigungen sowie 5 Grad über den oberen Grenzen der Dachneigungen zulässig. (§91(4)BaUGbG)
15. Garagen und Anbauten sowie Nebenanlagen nach § 91 der Baunutzungsverordnung sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbaukörpern auf den jeweiligen Baugrundstücken anzuschließen. Die Dachneigungen von Garagen und Dachneigungen sowie dachseitig sind zulässig. Für Anbauten an Hauptbaukörpern sind flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung zulässig; auch in Kombination mit anderen Dachneigungen. (§91(4)BaUGbG)
16. Die Errichtung von Überdachten PKW-Einstellplätzen, Carports und Garagen ist auf den Baugrundstücken zwischen der Baugrenzengrenzlinie und der vorderen Baugrenze sowie der hinteren Baugrenze und der dahinter gedachten Verlängerung bis an die Grundstücksgrenze unzulässig. (§91(4)BaUGbG)
17. Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten, mit Ausnahme von festgesetzten GFL-Nächsten, sowie nicht überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden. Der Unterbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden. (§91(2)BaUGbG)
18. Gemäß § 91(2) Baugesetzbuch ist innerhalb der Flächen für Verkehrsmittel zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (die Veränderung der Luftqualität) zu vermeiden, dass die Luft durch die der Eisenbahnstrecke zugewandten östlichen Gebäudeschnitte unzulässig. (§91(2)BaUGbG)
19. Gemäß § 91(2) Baugesetzbuch ist auf den Flächen für Verkehrsmittel zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auf der der Eisenbahnstrecke zugewandten östlichen Gebäudesseite die Fenster und Türen von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern mit Dauerlärmschutzanlagen zu versehen, die die Anforderung hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster für den Lärmgegenbereich II erfüllen. (§91(2)BaUGbG)
- Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauwänden sind einzuhalten und in der nachfolgenden Tabelle festgelegt und der DIN 4109 vom November 1989 aufgeführt, die Bestandteil dieser Textziffer sind:

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

$S_{(0)}$  : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in  $m^2$ .

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß  $R_{w, res}$  des Außenbauteiles nach Tabelle 3 und den Vorgaben von 1. Aufl. nach Tabelle 2, Zeile 2.

21. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung - Laubholzhecke - ist als freiwachsende oder geschnittene Hecke aus Laubgehölzen anzupflanzen. Bei Einzeichnungen muß der Zaun in der Pflanzung liegen.  
Die festgesetzten Heckenpflanzungen dürfen zur Errichtung von Zugängen und Zufahrten je Baugrundsstück bis zu 4,5 m ununterbrochen werden bei einer Bepflanzung mit einem Einzelholz, bei einer Bepflanzung mit einem Doppelhaush sind die Durchbrüche bis zu 2 x 4,5 m zulässig. (§91(120aBauG) + §91(125aBauG) i.V.m. §91(125bBauG)
22. Neu anzulagende Knicks erhalten eine Grundbreite von mindestens 30 m und eine Wallkronenhöhe von mindestens 0,75 m (Böschung 1 m = 0,75 m). Wallkronen = 1,50 m, Böschung 1 m = 1,50 m. Die Pflanzung ist so zu wählen, daß die Laubgehölze entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. (§91(120aBauG) + §91(125aBauG) i.V.m. §91(125bBauG)
23. Knickrandstreifen entlang den vorhandenen bzw. neu anzulagenden Knicks sind als naturnahe Rosen- und Wiesenfleichen mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. (§91(120aBauG) + §91(125aBauG) i.V.m. §91(125bBauG)
24. Das Extensivgrünland als Wiese ist mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzulegen und auf Dauer zu erhalten. (§91(120aBauG) + §91(125aBauG) i.V.m. §91(125bBauG)
25. Der Pflanzstreifen als Gehölzstreifen auf der Fläche für den Lärmschutzwall ist mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei der Pflanzungsmöglichkeit dürfen auf der Ostseite des Walles nur Sträucher mit maximaler Wuchshöhe von 7 m gepflanzt werden, um eine Beeinträchtigung des Bahnbetriebes und die hierzu einzuhaltenden Sicherheitsabstände zu gewährleisten. (§91(120aBauG) + §91(125aBauG) i.V.m. §91(125bBauG)
26. Die festgesetzten Lärmschutzwände sind mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen beidesseitig zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. (§91(120aBauG) + §91(125aBauG) i.V.m. §91(125bBauG)
27. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der Textziffern 22, 23, 24, 25 und 26 und die Flächen für Maßnahmen nach § 9(120) Baugesetzbuch als Knickrandstreifen, Extensivgrünland in Grünflächenbereich entlang der Bahnstrecke sowie den Neuvanzugflächen des Knicks und des Gehölzstreifens in diesem Bereich werden aufgrund des § 1a Baugesetzbuch als Ausgleichsmaßnahmen den Baufleichen des Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet.

m) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus Anlaß der erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren, durchgeführt im Oktober/November, am 16. Dezember 1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Delingsdorf, den 11.05.2000

 *Wolfgang Peter*  
BÜRGERMEISTER

o) Der erneut beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hierzu, haben in der Zeit vom 03. März 2000 bis zum 17. März 2000 während folgender Zeiten: -Dienststunden- nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18. Februar 2000 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Delingsdorf, den 11.05.2000

Delingsdorf, den 11.05.2000

IS

BÜRGERMEISTER

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

den kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 18.03.00 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB)

hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 19.05.2006 in Kraft getreten.

Delingsdorf, den 23.05.06 (S) *Lies-Peter*

**FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG UND RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER** §9(1/14)BauGB

Fläche für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser





**Regenwasserkläranlage – Rückhaltung**

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNLÄCHEN §9(1/15)BauGB

Öffentliche oder private Grünfläche

Extensivgrünland, privat

Gehölzstreifen, privat

Knickrandstreifen, teilweise mit Knick, privat

Kinderspielfeld, öffentlich











FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT §9(1/20)BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft













**MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN** §9(1/21)BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

GFL

Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L)













FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN §9(1/22)BauGB

Gemeinschaftsmüllgepfändstandplatz, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen













**FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES** §9(1/24)BauGB

Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen

Fläche für Lärmschutzwall





















































































































































|                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                   |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| LPB 8)                                                                                                                                                                                       | November 1989, Abschnitt 5, Tabellen 8, 9 und 10<br><u>FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DEREN ERHALTUNG</u>                   | 59(1)25aBauGB |
| <br>Gehölzstr.<br> | Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung - Knick<br>- Gehölzstreifen<br>- Laubholzhecke                            |               |
| <br>               | <u>FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE GEWÄSSERN</u><br>Zu erhaltender Knicke<br>Zu erhaltendes Kleingewässer | 59(1)25bBauGB |
|                                                                                                         | <u>GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN</u><br>Nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig                                                | 59(4)BauGB    |
|                                                                                                         | Nur Dachneigungen von 25 Grad Neigung bis <u>ab 60 Grad Neigung zulässig</u>                                                                      |               |

**T** Stehendes Kleingewässer - Tümpel (§15aLNatSchG)  
**KNICK** Vorhandener Knick - (§15bLNatSchG)

|                                                                                       |                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|  | Vorhandene bauliche Anlagen                                                  |
|  | Vorhandene Flurstücksgrenzen                                                 |
|  | Künftig entfallende Flurstücksgrenzen                                        |
|  | In Aussicht genommene Grundstücksgrenze                                      |
|  | Flurstücksbezeichnung                                                        |
|  | Baugrundstücksnummer                                                         |
|  | Sichtfläche                                                                  |
|  | Flächenlinie                                                                 |
|  | Elektr. Hauptversorgungsleitung, unterirdisch,<br>außerhalb des Plangebietes |



**PRÄAMBEL:**

-Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 27.

-Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997, sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 10. Jan. 2000 in der zur Zeit geltenden Fassung  
wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16. Februar 2000

folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet: Westlich der Bahn von südlich der Brücke Wiesenstraße bis zur Straße Lohe; nördlich rückwärtig der Straße Lohe ungerade Hausnummern 17 bis 43 sowie rückwärtig Rosenweg Nr. 8 und Nr. 9 teilweise; nach Norden begrenzt durch den von Ost nach West verlaufenden Knick, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Ein formaler Aufstellungsbeschluss ist von Seiten der Gemeindevertretung nicht gefasst worden.  
Dellingsdorf, den 11.05.2000 (S.1) *Wied. Peter*  
BÜRGERMEISTER

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist am 02. Februar 1995 als öffentliche Darlegung und Anhörung durchgeführt worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Zedruck in den "Stornamer Tagblatt" am 28. Januar 1995.  
Dellingsdorf, den 11.05.2000 (S.1) *Wied. Peter*  
BÜRGERMEISTER

Die benachteiligten Gemeinden sowie die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30. April 1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Dellingsdorf, den 11.05.2000 (S.1) *Wied. Peter*  
BÜRGERMEISTER

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19. November 1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Dellingsdorf, den 11.05.2000 (S.1) *Wied. Peter*  
BÜRGERMEISTER

Die Gemeindevertretung hat am 19. November 1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Dellingsdorf, den 11.05.2000 (S.1) *Wied. Peter*  
BÜRGERMEISTER

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hierzu, haben in der Zeit vom 08. Dezember 1998 bis zum 19. März 1999 während folgender Zeiträume Einblattsunden - nach § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch 1997 öffentlich ausgestellt. Die Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll getreten werden können am 16. Dezember 1998 in dem "Stornamer Tagblatt" ersichtlich bekannt gemacht worden.  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08. Dezember 1998 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.  
Dellingsdorf, den 11.05.2000 (S.1) *Wied. Peter*  
BÜRGERMEISTER

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus Anlass der Entwurfsaufstellungsverfahren am 14. Juni 1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Dellingsdorf, den 11.05.2000 (S.1) *Wied. Peter*  
BÜRGERMEISTER

|            |                           |           |                           |
|------------|---------------------------|-----------|---------------------------|
| April 1998 | Vorentwurf - neu          | Febr.2000 | Erneute Entwurfsauslegung |
| Dez. 1998  | Entwurfsauslegung         | Mai 2000  | Satzung                   |
| Juli 1999  | Erneute Entwurfsauslegung |           |                           |
| Okt. 1999  | Erneute Entwurfsausleg.   |           |                           |