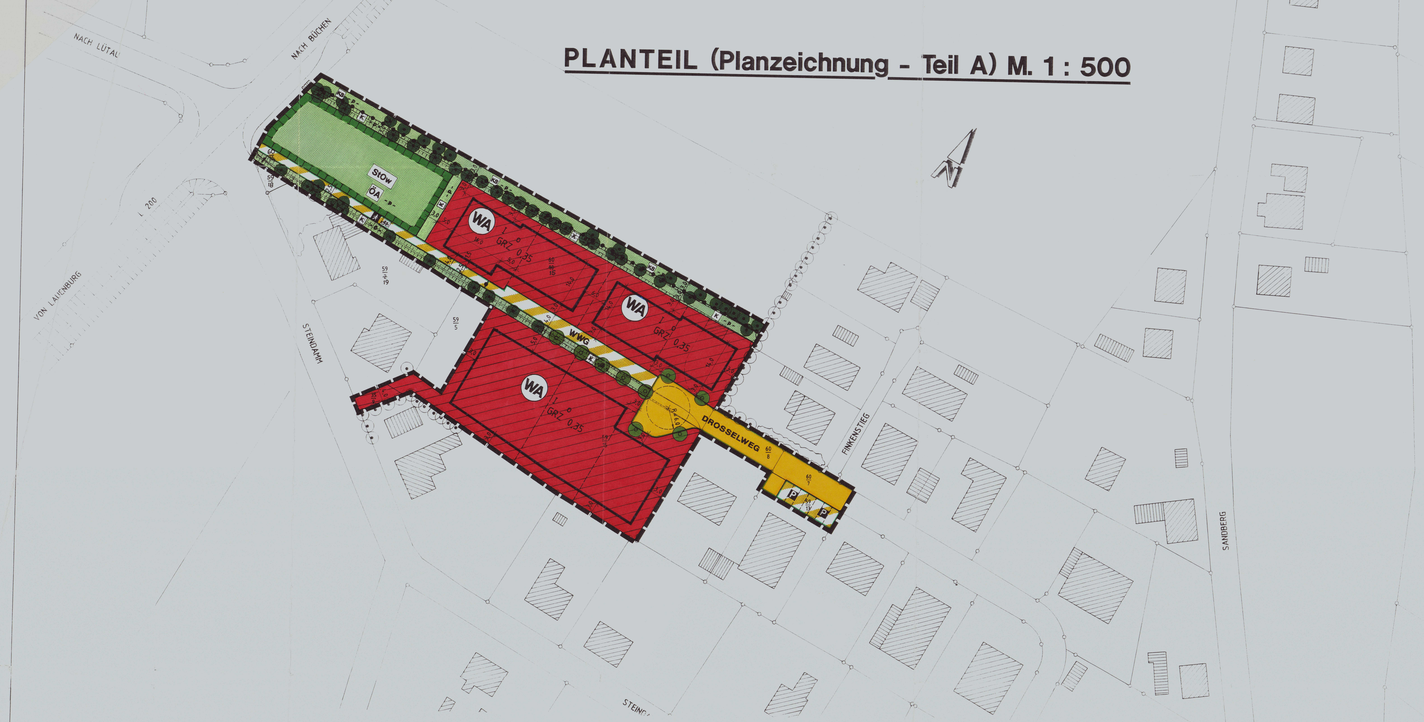
PLANTEIL (Planzeichnung - Teil A) M. 1 : 500



PLANTEIL - Planzeichnung (Teil A) M. 1 : 500

LEGENDE

Angaben zur Rechtsgrundlage:
Die Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes über das Baugesetzbuch vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486);
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28 April 1993 (BGBl. I S. 622);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und die Bereitstellung von Wohnbauland (lex.-WoBauGl) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479);
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV '90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58);
- § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 11.07.1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321);
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.87 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.93 (BGBl. I S. 1458), i.V.m. dem Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz -LNatSchG-) in der Fassung vom 16.06.93 (GVOBl. Schl.-H. S. 215);
- § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (1) und (4) Nr. 1 LBO für die gestalterischen Festsetzungen des Textteils B als örtliche Bauvorschriften.

I. Festsetzungen

WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO, § 9 (1) 1 BauGB)
GRZ	Grundflächenzahl	(§§ 16, 19 BauNVO, § 9 (1) 1 BauGB)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	(§§ 16, 20 (1) BauNVO, § 9 (1) 1 BauGB)
o	offene Bauweise	(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 BauNVO, § 9 (1) 2 BauGB)
	Straßenverkehrsfläche	(§ 9 (1) 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie	(§ 9 (1) 11 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung:	(§ 9 (1) 11 BauGB)
P	Öffentliche Parkplatzflächen für Pkw's	
WWG	Befahrbarer Anlieger-Wohnweg	
A	Fußgänger/Radfahrer	
	Grünflächen	(§ 9 (1) 15 BauGB)
- ö -	Öffentliche Grünflächen	
- p -	Private Grünflächen Zweckbestimmung:	
K	Knickanlage - Gebüstreifen	
KS	Knickanlage - Saumbereich	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	(§ 9 (1) 20 BauGB)
ÖA	Ökologische Ausgleichsflächen Zweckbestimmung:	
SIOw	Streuobstwiese	
	Anpflanzungsgebot für Bäume	(§ 9 (1) 25 a BauGB)
	Erhaltungsgebot für Bäume	(§ 9 (1) 25 b BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	(§ 1 (4) + 16 (5) BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 (7) BauGB)

II. Hinweise - ohne Normcharakter

a) Im Plangebiet (Bebauungsplangebiet) ist zu erwarten, daß meist großflächig pleistozäne Sande anstehen, die von Lockergesteinen unterlagert sein können. Durch die Oszillation kann es zu einer Abfolge von Sedimentation und Erosion gekommen sein, in deren Ergebnis sich eine unregelmäßige Wechsellagerung von Sanden, Schluffen, Geschiebemergel, Torf und faulschlammähnlichen Bildungen im Gebiet darstellt.
Es wird daher empfohlen, vor Ausführung eines Bauvorhabens umfassende, grundstücksbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

b) Wenn während der Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg oder der unteren Bodendenkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die Fundstätten sind mindestens fünf Tage in unverändertem Zustand zu halten. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig.
Verantwortlich hierfür sind der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

c) Es wird darauf hingewiesen, daß folgende Fachgutachten als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes genommen worden sind
- Anlage 1
Schall- und Immissionsprognose des Gutachters Dipl.-Ing. Werner Pancke, 24245 Kirchbarkau, Gutachten Nr. G 3731 S vom 19.07.1996,
- Anlage 2
Landschaftspflegerische Eingriffs- und Ausgleichsregelung einschl. Maßnahmenplan mit Stand vom August 1996 des Planungsbüros Sommer GmbH, 19258 Boizenburg/E., bestehend aus dem Text- und dem Planteil.

III. Darstellungen - ohne Normcharakter

- Vorhandene Bebauung
- Vorhandene Bäume
- 5.0 Maßangaben in Metern
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- 68/2 Vorhandene Flurstücksnummern
- Vorhandene Böschungen
- Neue Flurstücksgrenzen (Teilungsvorschlag)
- P Öffentliche Parkplätze (Vorschlag)
- 12,5 / K Wendehammer mit Radiusangabe
- K Vorhandene Knickstrukturen (§ 9 (6) BauGB), die jedoch ergänzungsbedürftig sind (siehe Ziffer 7, Teil B - Text)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - Textteil (Teil B)

1. Für die gemäß § 9 (1) 25 a ausgewiesenen anzupflanzenden Einzelbäume wird folgende Artenauswahl zu in etwa gleichen Teilen festgesetzt:
- Bergahorn, Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde und Roßkastanie.
Die Pflanzen haben mindestens Baumschulqualität der Größenklasse STU 14/16 aufzuweisen. Die vorzusehenden Baumscheiben dürfen eine Mindestfläche von 5 qm nicht unterschreiten.

2. Es wird gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzt, daß für je angefangene 2 Garagen- und/oder Stellplätze mindestens 1 standortheimischer Laubbaum nach Maßgabe der Ziffer 1. der textlichen Festsetzungen zu pflanzen ist.

3. Zur Entwicklung der umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - ÖA - (§ 9 (1) 20 BauGB) mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese - StOw -" wird festgesetzt, daß auf diesen Flächen eine Streuobstwiese aus hochstämmigen, standortgerechten Obstarten (einheimische Provenienzen) anzulegen ist.
Als Gehölzarten sind zu etwa gleichen Teilen Apfel, Birne, Pflaume und Kirsche (Hochstämme starkwüchsiger Arten) zu wählen. Die Bäume sind in einem Abstand von ca. 10 m in variierender Anordnung zu pflanzen (ohne Plantagencharakter).
Die Streuobstwiese ist extensiv zu nutzen. Pro Jahr hat eine einmalige Mahd (nicht vor dem 20. Juni) zu erfolgen; das Mahdgut ist auf der Fläche zu belassen.
Der Baumschnitt ist zu minimieren; während der Zeit vom 15. März bis zum 15. Juni des Jahres ist eine Bearbeitung unzulässig.

4. Für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgänger/Radfahrer" wird festgesetzt, daß die Oberflächen nicht versiegelt werden dürfen; eine Befestigung ist ausschließlich in wassergebundener Form durchzuführen.

5. Für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Wohnweg - WWG -" wird festgesetzt, daß die Oberflächen einen mindestens 25 %igen wasserdurchlässigen Fugenanteil aufweisen müssen.

6. Gemäß § 9 (1) 25 a sind an den, in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten erbauten Fassadenabschnitten von Gebäuden und Garagen, die über mindestens 5 m Länge keinerlei Fenster- und Türöffnungungen aufweisen, je angefangene 5 m Fassadenlänge mindestens zwei selbstklimmende Pflanzen der Arten Efeu, Wilder Wein und Kletterhortensie zu etwa gleichen Teilen einzusetzen.

7. Für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Knickanlage - K -" wird gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzt, daß diese Wälle eine Grundbreite von mindestens 3,0 m aufzuweisen haben. Der Wallkörper muß aus Stein- und Füllmaterial, der Wallmantel aus humosem Boden bestehen.
Der Gehölzbewuchs der Knicks ist alle 10 - 15 Jahre auf den Stock zu setzen, etwa alle 15 m ist ein Überhälter zu erhalten.
Bei Abgang der Bäume und Sträucher sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
Bei Neu-, Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen sind auf der Wallkrone in Pflanzmulden standortgerechte Laubhölzer (Str 2xv, o.B., 60 - 100) zweireihig versetzt (Pflanzabstand 50 cm) der nachfolgenden Arten zu pflanzen:

a.	Feld-Ahorn	Acer campestre	5 %
b.	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	5 %
c.	Hainbuche	Carpinus betulus	10 %
d.	Hasel	Corylus avellana	10 %
e.	Weißdorn	Crataegus spec.	10 %
f.	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	5 %
g.	Rotbuche	Fagus sylvaticus	5 %
h.	Schlehe	Prunus spinosa	10 %
i.	Stiel-Eiche	Quercus robur	10 %
j.	Hundsrose	Rosa canina	5 %
k.	Holunder	Sambucus nigra	10 %
l.	Eberesche	Sorbus aucuparia	5 %
m.	Flieder	Syringa vulgaris	10 %

Schling- und Rankpflanzen (Stück / 100 m Knicklänge):

a.	Efeu	Hedera helix	5
b.	Hopfen	Humulus lupulus	5
c.	Geißblatt	Lonicera periclymenum	5
d.	Brombeere	Rubus fruticosus agg.	5.

Die mit der Zweckbestimmung "Knickanlage-Saumbereich - KS -" festgesetzten Flächen sind der Sukzession zu überlassen.

8. Es wird festgesetzt, daß die bestimmten Ausgleichs- und Bepflanzungsmaßnahmen nach den vorstehenden Ziffern 1. bis 7. der textlichen Festsetzungen (Teil B)
- innerhalb der angewiesenen Baugebiete
bei Inbenutzungnahme der auf dem Grundstück, das Bepflanzungsfestsetzungen aufweist, auszuführenden baulichen Anlagen,
- innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Flächen
bei Fertigstellung der Erschließungsanlagen,
auszuführen und nachzuweisen sind.
Ausnahmsweise kann zugelassen werden, daß die Bepflanzungsmaßnahmen spätestens in der auf die Inbenutzungnahme der baulichen Maßnahmen bzw. der Fertigstellung der Erschließungsanlagen unmittelbar folgenden Pflanzperiode (Herbst bis Frühjahr) auszuführen und nachzuweisen sind.
Soweit grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen und deren dauerhafte Unterhaltung auf privaten Grünflächen festgesetzt wurden, so ist dieses durch Eintragung entsprechender Baulasten im Baulastenverzeichnis der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde vor der Realisierung des Bebauungsplanes öffentl.-rechtl. zu sichern.

9. Gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO wird festgesetzt, daß eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Bauteile wie Mauerpfeiler, Stützen, Loggien, Balkone, Erker, erdgeschossige Eingangsüberdachungen und Treppenhäuser ausnahmsweise zulässig ist, wenn die Überschreitung der Baugrenze nicht mehr als 50 cm beträgt und das überschreitende Bauteil eine Länge von maximal 2,00 m aufweist.

10. Gemäß § 9 (1) 4 i. V. m. § 14 (1) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren bzw. der gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind.
Dieses gilt nicht für die notwendigen Garagen und Stellplätze.

11. Gemäß § 9 (1) 24 BauGB i.V.m. der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) müssen in den Allgemeinen Wohngebieten die Umfassungsflächen von Gebäuden (Außenteilen, Fenster, Außenwände, Dächer etc.) die Anforderungen nach DIN 4109, Lärmpegelbereich II, erfüllen und das daraus resultierende bewertete Schalldäm-Maß erf. R'w, res = 30 dB einhalten.

12. Gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und (3) Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Allgemeinen Wohngebieten ein Vollgeschoß eine maximale Geschoßhöhe von 3,00 m umfassen darf.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN - Textteil (Teil B)

13. Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 45° festgesetzt.
Begrünte Dächer können ausnahmsweise eine geringere Dachneigung als 25° haben.
Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

14. Für die Grundstücksbereiche zwischen der straßen- bzw. wohnwegseitigen Grundstücksgrenze und der straßen- bzw. wohnwegseitig festgesetzten Baugrenze der Allgemeinen Wohngebiete wird festgesetzt, daß Einfriedigungen maximal bis zu einer Höhe von 60 cm über Oberkante Straße zulässig sind.
Hecken mit standortgerechten Gehölzen können ausnahmsweise als Einfriedigung mit größeren Höhen zugelassen werden, wenn Beeinträchtigungen für den öffentlichen Straßenverkehr dadurch nicht entstehen.

15. Zur Ausführung der Dacheindeckungen wird festgesetzt, daß die - nach Ziffer 13 der "Gestalterischen Festsetzungen - (Teil B)" bestimmten - geneigten Dachflächen mit Dachpfannen der Farbtöne rot bis braun einzudecken sind.
Dieses gilt nicht für die ausnahmsweise zugelassenen begrünten Dächer.

16. Dachaufbauten und Unterbrechungen der Traufe sind bei Dachflächen mit einer Dachneigung ab 25° nur zulässig, wenn sie eine Einzellänge von maximal 3,50 m nicht überschreiten und als Schleppgaupen, Giebelgaupen oder Zwerchgaupen ausgeführt werden; je Hauptdachfläche sind nicht mehr als 3 Gaupen zulässig.
Der Abstand der Gaupen untereinander, zu Zwerchgiebeln und den Ortgängen darf nicht geringer als 1,50 m sein.

SATZUNG DER GEMEINDE BASEDOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein - LBO - vom 11.07.1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.12.1997 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet "Wohngebiet westlicher Drosselweg / östlich der L 200 / Steindamm Nord", bestehend aus dem Planteil (Planzeichnung - Teil A) und dem Textteil (Textliche und Gestalterische Festsetzungen - Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB der Gemeindevertretung vom 23.10.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsorgan gemäß Hauptsatzung am 02.12.96 erfolgt.

Basedow, den 16.09. 1997 — Bürgermeister

2. Von der Anwendung des § 3 (1) BauGB wurde nach Maßgabe des § 2 (2) BauGB-MaßnahmenG abgesehen, da der Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung aufgestellt wird.

Basedow, den 16.09. 1997 — Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 23.10.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Basedow, den 16.09. 1997 — Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Planteil (Planzeichnung - Teil A) und dem Textteil (textliche und gestalterische Festsetzungen - Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.12.1996 bis zum 17.01.97 nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gelegt gemacht werden können, am 02.12.1996 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsorgan gemäß Hauptsatzung, zur Maßgabe des § 3 (2) und (3) Satz 1 BauGB i.V.m. § 2 (2) Satz 2 BauGB-MaßnahmenG bekannt gemacht worden.

Basedow, den 16.09. 1997 — Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB, die berührten Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB, i.V.m. § 2 (4) BauGB-MaßnahmenG mit Schreiben vom 27.11.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.01.97 aufgefordert worden.

Basedow, den 16.09. 1997 — Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 22.12. 1996 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

Lübeck
~~Ratzeburg~~, den 23.01. 1997 — ~~Leiter des Katasteramtes~~ Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 11.12. 1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Basedow, den 16.09. 1997 — Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Planteil (Planzeichnung - Teil A) und dem Textteil (textliche und gestalterische Festsetzungen - Teil B), wurde am 11.12. 1997 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung den Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.12. 1997 gebilligt.

Basedow, den 16.09. 1997 — Bürgermeister

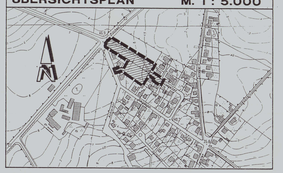
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Planteil (Planzeichnung - Teil A) und dem Textteil (textliche und gestalterische Festsetzungen - Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Basedow, den 16.09. 1997 — Bürgermeister

10. Der Beschluß, daß der Bebauungsplan gemäß § 2 (6) Satz 2 BauGB-MaßnahmenG als Satzung beschlossen wurde sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 23.09. 1997 im amtlichen Bekanntmachungsorgan gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauBG) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.09. 1997 in Kraft getreten.

Basedow, den 22.10. 1997 — Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5.000



GEMEINDE BASEDOW
BEBAUUNGSPLAN NR. 8

FÜR DAS GEBIET
"WOHNGEBIET WESTLICHER DROSSELWEG / ÖSTLICH DER L 200 / STEINDAMM NORD"

PLANTEIL - (Teil A) / TEXTTEIL - (Teil B)

GEMARKUNG BASEDOW — Flur 3
Maßstab 1 : 500 — Planstand: 28. Juli 1997

Planverfasser im Auftrag der Gemeinde Basedow ist das Planungsbüro:
AGA Architektengemeinschaft für Architektur und Städtebau — Architektenkammer Schl.-H.
Büro: Ulmenbusch 31, 21481 Lauenburg/Elbe — Telefon 04153/51783, Fax 04153/59667
Dipl.-Ing. Architekt Manfred Zwell — Stadtplaner AIK S.-H. Eintr.-Nr. 42