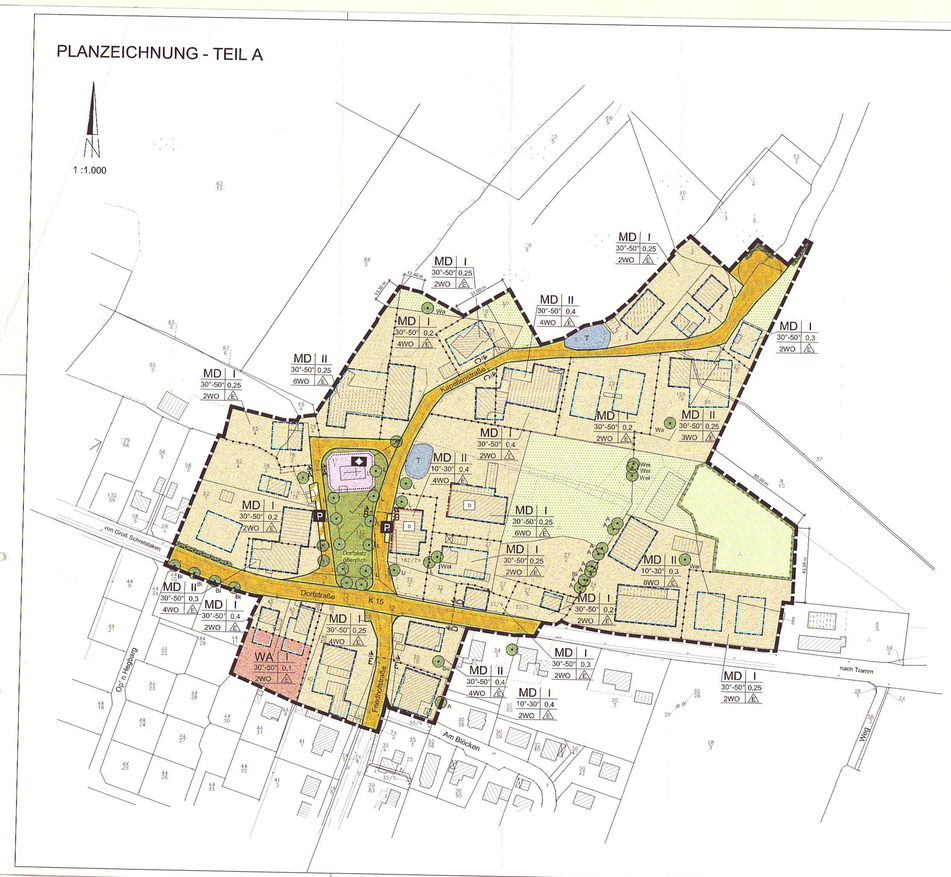
PLANZEICHNUNG - TEIL A



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO von 1990.

I. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 — §9(7) BauGB
- MD Dorfgebiete — §9(1)1 BauGB/§5 BauNVO
- WA Allgemeine Wohngebiete — §9(1)1 BauGB/§4 BauNVO
- I/II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — §9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
- 35°-50° Dachneigung — §9(4) BauGB
- 0,25 Grundflächenzahl — §9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
- 2WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen — §9(1)6 BauGB
- Nur Einzelhäuser zulässig — §9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
- Baulinie — §9(1)2 BauGB/§23(2) BauNVO
- Baugrenze — §9(1)2 BauGB/§23(1) BauNVO
- Straßenbegrenzungslinie — §9(1)11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen — §9(1)11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — §9(1)11 BauGB
- P Öffentliche Parkfläche
- Fläche für Gemeinbedarf — §9(1)5 BauGB
- Kirche
- Grünfläche Dorfplatz - öffentlich — §9(1)15 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hier: Streuobstwiese — §9(1)20 BauGB
- Anpflanzung von Bäumen — §9(1)25a BauGB
- Anpflanzung sonstiger Bepflanzung — §9(1)25a BauGB
- Erhaltung sonstiger Bepflanzung — §9(1)25b BauGB
- Erhaltung von Bäumen hier: Gehölzarten — §9(1)25b BauGB
  - Ahorn = A
  - Birke = Bi
  - Buche = Bu
  - Linde = L
  - Ulme = U
  - Wallnuss = Wa
  - Weide = Wei
- Wasserflächen — §9(1)16 BauGB
- T Teich
- Fläche für die Landwirtschaft — §9(1)18a BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — §16(5) BauNVO

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen — §1DSchG/ §9(6) BauGB

STRASSENPROFILE

Schnitt A - A
M 1:100

Dorfplatz

Gehweg	Fahrbahn	Seiten-Grünstr.
1,20 m	3,75 m	

Schnitt B - B

Dorfplatz

Seiten-Grünstr.	Fahrbahn	Gehweg
	4,50 m	1,20 m

Schnitt C - C

Kapellenstraße

Gehweg	Fahrbahn	Seiten-Grünstr.
1,50 m	3,75 m	

Schnitt D - D

Dorfstraße

Gehweg	Fahrbahn	Geh- und Radweg
1,75 m	6,00 m	2,50 m

Schnitt E - E

Friedhofstraße

Gehweg	Fahrbahn	Gehweg
2,00 m	5,00 m	1,50 m

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- 27/7 Flurstücksnummern
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 12,40 m Maßangabe

Lage der Ausgleichsfläche

Auf der "Hagenwiese" (Flurstück 29/2)

Übersichtskarte Maßstab: 1 : 25.000

Lageplan ohne Maßstab

TEXT - TEIL B

1. FESTSETZUNGEN FÜR FASSADEN UND DÄCHER

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenwände sind entweder in Verblendmauerwerk in roter, brauner und ziegelauer Farbe oder aus Holz in Naturfarben oder in den v.g. Verblendmauerwerksfarben zu errichten.
Hebchäuser in Blockbauweise sind unzulässig. Zulässig sind Dachsteine und Dachpfannen in den Farben Rot und Braun. Ausgeschlossen werden Eingraben und Glasuren. Als Hauptdachform ist ein Satteldach zulässig. Auf Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.
Reflektierende Farben an den Fassaden oder Fassadenteilen und reflektierend beschichtete oder spiegelnde Fenster und Türen sind unzulässig.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Erhaltungsmaßnahmen

(§ 9 (1) 25b BauGB)

Die folgenden Landschaftselemente sind zu erhalten:
die gekennzeichneten Einzelbäume, der Knick am Ende der Kapellenstraße (östliche Seite) und die Weißdornhecke an der Südgrenze des Flurstücks 52/7 (8 m Hecke muss bei einer Einschleifung des Grundstückes entfernt werden).

Die Bäume und der Knick sind zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzelbereich - und Kronenbereich des Baumes, die zum Absterben des Baumes führen oder seine Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen, vorkommen können (Schädigungen des Wurzelbereiches unter der Baumkrone siehe Begründung Ziffer 5).
Jedem Baum ist ein vegetationsfähiger Standort von mind. 10 m² Größe zu gewährleisten und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Die Bäume sind nur in Ausnahmefällen baumchirugisch zu behandeln.
Die fachgerechte Pflege des Knicks ist zu gewährleisten. Entsprechend den Anforderungen des § 19b Abs. 2 LNatSchG sind die Knicks alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen unter Vorbeib von Überhälter im Abstand von 20 - 50 m. Eke Fristen des § 24 Abs. 4 LNatSchG (Gebotszeitraft nur vom 1. Oktober bis 14 März) sind zu beachten und anzuwenden.
Schutzmaßnahmen während der Baurzeit sind nach DIN 18920 zu gewährleisten.
Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Begründung Ziffer 5).

Minimierungsmaßnahmen

(§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 4 BauGB):
Die Gärten und die öffentlichen Grünflächen sind so strukturreich und naturnah wie mögich zu gestalten und zu erhalten.
Die versiegelten Flächen, privat und im öffentlichen Raum, sind so gering wie mögich zu halten.

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes (§ 9 (1) 14, 16 BauGB):
Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und als Gartenbewässerung zu nutzen oder auf den Grundstücken zu versickern.

Gestaltungsmaßnahmen

(§ 9 (1) 15, 25a, b BauGB)

Baumpflanzung auf dem Dorfplatz und der Kapellenstraße.
Um den Baumkranz zu vervollständigen sind auf dem Dorfplatz bzw. entlang der Kapellenstraße insgesamt 6 Linden zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei eventueller Abgang gleichwertig zu ersetzen (Pflanzgut: siehe Begründung Ziffer 5 und GOP).

Heckenbepflanzung an der nördlichen und westlichen Seite des Wendehammers.
An der nördlichen und westlichen Seite des Wendehammers ist anschließend an den vorhandenen Knick außerhalb des Planungsgebietes, eine zweireihige, 24 m lange freiwachsende Hecke, aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Gehölzarten und Pflanzgut, siehe Begründung Ziffer 5, und GOP).

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Stillegungsfläche Streuobstwiese an der nordöstlichen Seite der Dorfstraße ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
Die Stillegungsfläche ist als Streuobstwiese zu erhalten bzw. zu entwickeln und mit zusätzlichen Obstbäumen als Hochstämme zu ergänzen (Pflege siehe Begründung Ziffer 5 und GOP).

Externe Ausgleichsfläche

Die externe Ausgleichsfläche liegt im südwestlichen Gemeindegebiet Talkau auf der "Hagenwiese" (Flurstück 29/2).
Als Maßnahme und Ausgleich für die Flächenversiegelung des Bebauungsplanes Nr. 6 in der Gemeinde Talkau ist eine extensive Pflege der Wiesenfläche vorgesehen. Die 2.550 m² Ausgleichsfläche für diesen Bebauungsplan wird zu der schon durch den Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzten 0,4 ha großen Ausgleichsfläche dazugerechnet.
Die Wiesenfläche wird extensiv gepflegt, d.h. im Abstand von 2 Jahren ab Juli gemäht, um einer Verbuschung entgegenzuwirken. Die Wiesenfläche wird weder gedüngt, noch mit Pflanzenschutzmittel behandelt.
Als Maßnahme und Ausgleich für die Heckenentfernung sowie für die Gehölzreihe ist der lückige Knick an der Ostgrenze auf einer Länge von 60 m durch Gehölzpflanzungen zu schließen (Gehölzarten, Pflanzgut und Pflege: siehe Begründung Ziffer 5 und GOP).

SATZUNG DER GEMEINDE TALKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6

Für das Gebiet der "historischen Ortsmitte" der Gemeinde Talkau, umfassend die Flurstücke beidseitig der Kapellenstraße, im Norden begrenzt durch die Flurstücke 1/1, 1/2, 3/3, 10/7, 10/8 tlw. 10/9, im Westen (nördlich der Dorfstraße) die Flurstücke 52/7, 52/4, 65/4, 78/4, im Osten begrenzt durch die Flurstücke 32/5, 22/3 und 24/3, tlw. 8/10, südliche Flurstücke an der Dorfstraße liegend, vom Flurstück 35/10 einschließlich der Dorfstraße tlw.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.12.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Talkau, für das Gebiet der "historischen Ortsmitte" der Gemeinde Talkau, umfassend die Flurstücke beidseitig der Kapellenstraße, im Norden begrenzt durch die Flurstücke 1/1, 1/2, 3/3, 10/7, 10/8 tlw. 10/9, im Westen (nördlich der Dorfstraße) die Flurstücke 52/7, 52/4, 65/4, 78/4, im Osten begrenzt durch die Flurstücke 32/5, 22/3 und 24/3, tlw. 8/10, südliche Flurstücke an der Dorfstraße liegend, vom Flurstück 45/7 bis zum Flurstück 35/10 einschließlich der Dorfstraße tlw., beslehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

1. Aufgestellt aufgrand des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.06.2002 / 08.12.2003 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 12.07.2002 / 12.12.2003 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 05.03.2004 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.07.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 16.08.2004 / 19.10.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.11.2004 bis 15.12.2004 zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 06.11.2004 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.

Talkau, den 07.11.2004 Siegel - Bürgermeister -

6. Der katastermäßige Bestand am 20.01.2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwarzenbek, den 20.01.2005 Siegel - ÖbVI Bigalke -

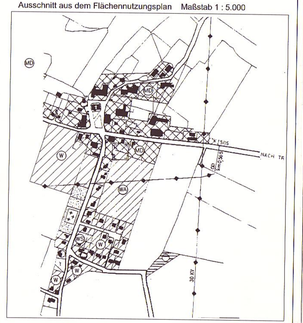
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.12.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B am 21.12.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Talkau, den 22.12.2004 Siegel - Bürgermeister -

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Talkau, den 22.12.2004 Siegel - Bürgermeister -

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 6 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 04.02.2005 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Talkau, den 07.02.2005 Siegel - Bürgermeister -

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Maßstab 1 : 5.000