

PLANZEICHNUNG TEIL - A

Kuckucksberg

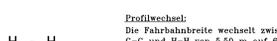


Nachrichtliche Übernahme

Schnitt F-F bis J-J

Die Einmündung der Erschließungsstraße F - F in die Bundesstraße ist unter Berücksichtigung der Bestimmungen der EAE 85/95 auszubilden

M. 1:100



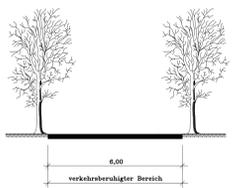
Gesamtübersicht Baugebiet Nr. 10 - Nr. 13 der Gemeinde Breitenfelde Maßstab 1:4000



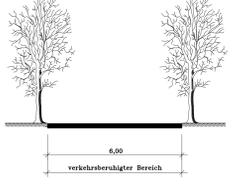
STRASSENPROFILE

M 1:100

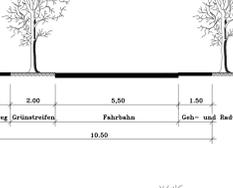
A - A



B - B



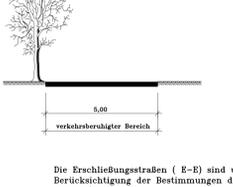
C - C



D - D



E - E



Die Erschließungsstraßen (A-A, B-B) sind unter Berücksichtigung der Bestimmungen der EAE 85/95 auszubilden

Der Straßenbau (Profil A-A, B-B) wird so durchgeführt, daß eine Mischfläche gemäß §42 Abs. 4a StVO entsteht. Die Kennzeichnung des verkehrsberuhigten Bereiches erfolgt mit dem Zeichen 325/326 StVO.

Die Erschließungsstraßen (C-C, D-D) sind unter Berücksichtigung der Bestimmungen der EAE 85/95 auszubilden.

Die Erschließungsstraßen (E-E) sind unter Berücksichtigung der Bestimmungen der EAE 85/95 auszubilden

TEXT - TEIL B

- 1. Festsetzungen für Fassaden und Dächer
1.1 Die Außenwände sind mit Verkleidungsmaterial in roten, braunen und braunen Farbtönen auszuführen.
1.2 Die Dacheindeckung ist in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen oder Dachplatten durchzuführen.
1.3 Flachdächer sind als Hauptgebäude auszuführen.
1.4 Auf den mit " * " gekennzeichneten Grundstücken sind Holzhäuser in Natur- und Holzfarben und wie unter Ziffer 1.4 des Text - Teil B festgesetzt, zugelassen.
2. Art der baulichen Nutzung
2.1 Im Mischgebiet, belogen nördlich des Flurstückes 8, westlich des "Kuckucksberg" (betrifft Flurstück 4/2) ist ein Mischgebiet auszuweisen.
Zulässig sind in diesem Mischgebiet:
- Wohngebäude,
- Geschäfte- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Unzulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsgärten im Sinne des §44 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Schutts, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
Die Nutzungen, die gem. §6 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden können, sind ausgeschlossen.
2.2 Für den Flangeltungsbereich westlich des Kuckucksbergs und nördlich des Flurstückes 14 sind Wohngebäude, Geschäfte- und Bürogebäude zulässig, nicht zugelassen sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Festsetzungen für Garagen, Nebengebäude und Stellplätze
3.1 Garagen und Nebengebäude sind in der Gestaltung des Hauptgebäudes anzugliedern. Carports sind hiervon ausgenommen, aber zugelassen.
3.2 Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.
3.3 Flachdächer sind als Grundrücken mit einer mind. 10 cm starken, geeigneten durchwurzelbaren Substratschicht anzulegen und zu bepflanzen. Die sichtbaren Wände von Garagen sind mit Kletterpflanzen zu bepflanzen (Arten siehe Begründung Ziffer 5.6).
3.4 Auf den Baugrundstücken sind für die erste Wohnung 2 Stellplätze, für jede weitere Wohnung ein Stellplatz einzurichten.
4. Festsetzungen zum Bodenschutz
4.1 Der vorhandene Oberboden ist durch Ausbau und Lagerung gemäß DIN 18350 (siehe Begründung Ziffer 5.2) zu sichern.
4.2 Aufgrabungen im Wurzelraum von Bäumen sind mit einem Sachverständigen der Baupflege abzustimmen und müssen spätestens nach 3 Tagen geschlossen werden.
4.3 Die Stifflücken für FEM im öffentlichen Raum und die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen sind mit offengründiger Belag auszuführen, entweder mit großformatigen Pflaster, Kopfplaster, Rasengittersteinen o.ä.
4.4 Die geplanten Fußwege sind in wassergebundener Decke oder Schotterrasen anzulegen.
5. Festsetzungen zum Erhalt von Landschaftselementen
5.1 Die vorhandenen Knicks, Einzelbäume und die als private Hausgärten am Kuckucksberg festgesetzten Gartenbereiche sind zu erhalten und zu sichern.
5.2 Die Gehölze sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen.
5.3 Einrichtung von 3m breiten Schutz- und Pufferzonen entlang vorhandener Knicks als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
6. Knicksanlagen
6.1 Die neu anzulegenden Knicks sind als 3m breiter, im hohen Knick mit beidseitig im breiten, begleitenden Staudenstreifen anzulegen.
6.2 Der vorhandene Gehölzbestand im Bereich der tiefen Grundstücke am Kuckucksberg ist als private Gartendfläche zu sichern.
7. Anpflanzen von Bäumen
7.1 Entlang der beiden Erschließungsstraßen ist pro Grundstück zum öffentlichen Raum hin je ein großkröniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen (Pflanzgut und -Art siehe Begründung Ziffer 5.3).
8. Öffentliche und private Grün- und Gartenflächen
8.1 Die Flächen für Anbau von Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Parkanlage) sind mit einer herkömmlichen Saatgutmischung für Extensivrasen auszusäen und extensiv zu pflegen.
8.2 Der vorhandene Gehölzbestand im Bereich der tiefen Grundstücke am Kuckucksberg ist als private Gartendfläche zu sichern.
9. Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen
9.1 Am Regenrückhaltebecken und Entwässerungsmulden sind Baumgruppen und Einzelbäume zu pflanzen (Arten und Pflanzgut siehe Begründung Ziffer 5.4).
9.2 In den Verdrängungsbereichen sind mit der Siedlung sind Baumreihen zu pflanzen (Arten und Pflanzgut siehe Begründung Ziffer 5.4).
9.3 Auf der Ausgleichsfläche 1 sind Bäume und Sträucher anzupflanzen (Arten, Pflanzgut und Pflege siehe Begründung Ziffer 5.4).
9.4 Die Entwässerungsmulden sind mit einer geeigneten Extensivrasensaatmischung für frische, säurestofffreie Standorte ergänzt durch Kräuteransaat, anzusäen (Arten, Pflege siehe Begründung Ziffer 5.5).
9.5 Die übrigen Bereiche in den Ausgleichsflächen sind ganz aus der Nutzung zu nehmen und der Sukzession zu überlassen.
9.6 Auf der Ausgleichsfläche 2 sind entlang der vorhandenen und anzupflanzenden Knicks (gerichtet vom Knick aus) 3m breite Schutz- und Pufferzonen einzurichten, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die sind zu den Baugrundstücken hin einzusäen und der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
9.7 Die anzupflanzenden Flächen sind zum Schutz vor Wildverbiss zu den Baugrundstücken hin einzusäen.

TEXT - TEIL C

- 10. Regenrückhaltebecken
10.1 Schaffung von weitgehend unbeeinträchtigten, ungenutzten Kleingewässern mit Rückhalte- und Klärfunktion für das anfallende Oberflächenwasser aus dem Baugebiet. Nähere Bestimmungen sind über wasserrechtliche Verfahren zu definieren.
10.2 Die Gestaltung der Gewässer ist so durchzuführen, daß sich eine lange Uferlinie ergibt (möglichst geschwungene Ufer mit Buchten). Die Uferböschungen sind mit Gefälle zwischen 1:3 und 1:5 flach auszubauen. Mindestbreite sollte 2 m bei Staustufenanlagen sein.
11. Entwässerungsmulden
11.1 Anlage mit naturnah gestalteten Gewässerquerschnitt, Gewässersole und Gewässerverlauf (Komplexion Flucher und tiefer Ufer). Nähere Bestimmungen sind über wasserrechtliche Verfahren zu definieren.
12. Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes
12.1 Sammlung des unbelasteten Regenwassers von den Dachflächen und - soweit möglich - Verickerung auf den Baugrundstücken und/oder Nutzung dort als Brauchwasser, überschüssiges Regenwasser ist in das öffentliche System einzuspeisen.
12.2 Anlagen von zum Teil offen geführten Entwässerungsrinnen im Gebiet, die das überschüssige unbelastete Regenwasser von den Parzellen aufnimmt und das gering belastete Niederschlagswasser von den Grundstücken und Verkehrsflächen. Nähere Bestimmungen sind über wasserrechtliche Verfahren zu benennen.
12.3 Zur Entlastung der nachfolgenden Entwässerungssysteme sind Regenklär- und vorklärbereitende in ausreichendem Umfang vorzusehen. Die Regenrückhaltebecken sind ökologisch zu gestalten. Nähere Bestimmungen sind über wasserrechtliche Verfahren zu definieren.
13. Sichtflächen
Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe, gemessen von Fahrbahnkante, ständig freizuhalten.
14. Verkehrsberuhigter Bereich
Der Straßenbau wird so durchgeführt, daß eine Mischfläche gemäß § 42 Abs. 4a StVO entsteht. Die Kennzeichnung des verkehrsberuhigten Bereiches erfolgt mit dem Zeichen 325/326 StVO. Die neu zu erstellenden Erschließungsstraßen sind entsprechend dem Richtlinien EAE 85/95 herzustellen und dem öffentlichen Verkehr zu widmen.
15. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
Aus städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit max. 2 Wohnungen je Gebäude festgesetzt.
16. Hausgruppen sind im Baugebiet unzulässig.
17. Schallschuttsmaßnahmen
17.1 Hinsichtlich der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von neu - anzulegenden werden hiermit für die im Baugebiet gemäß § 9 (1) 24 BauGB gekennzeichneten Gebäudeflächen im Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 6 festgesetzt. Die Festsetzungen gelten im Lärmpegelbereich III - mit einem Abstand von ca. 90 m von der B 207 - für alle innerhalb der eingegrenzten Bereiche liegenden Fassaden unabhängig von der Ausrichtung. In dem Lärmpegelbereich IV - mit einem Abstand von ca. 17 m von der B 207 - gelten für die von der B 207 vollständig abgewandten Gebäudeseiten jeweils um 1 Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.
17.2 Die Außenbauteile müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:
Lärmpegelbereich Außenbalkonterrasse in Wohnungen Büroräume
-LPB III erK,w,res = 35 dB 30 dB
-LPB IV erK,w,res = 40 dB 35 dB
-LPB V erK,w,res = 45 dB 40 dB
Bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen, gelten die Anforderungen an das aus den einzelnen Schalldämm-Maßen berechnete resultierende Schalldämm-Maß. Die weiteren Ausföhrungen im Abschnitt 5 der DIN 4109 (Ausgabe November 1989) sind zu beachten.
17.3 Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. K,w,res ist im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der mit Erld von 15.11.1990 im Schleswig-Holstein als Technische Baugenehmigung bauaufsichtlich eingeföhrten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.
17.4 In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind Außenflächen von zum Schlafen genutzten Räumen, in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes K,w,res berücksichtigt werden müssen.

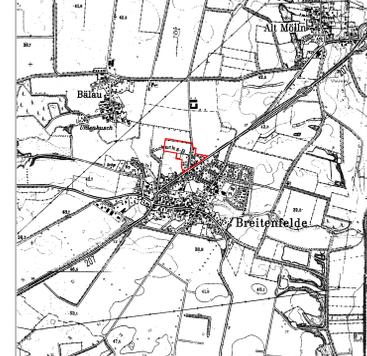
ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

SATZUNG DER GEMEINDE BREITENFELDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10

Für das Gebiet beidseitig des Kuckucksbergs, nördlich der Bundesstraße 207 einschließlich des Flurstückes 4/2 der Flur 5 in der Gemarkung Breitenfelde.
Aufgrund des § 10 BauGB (Baugebiet) ist in der Fassung vom 08.12.1996 (BGR. I, 2 2003) in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung nach § 11 Abs. 2 Mohnemünd zum Baugebiet (BauB-Maßnahme) vom 29.04.1993 (BGR. I, 8 82) sowie nach § 20 der Landesbauordnung vom 11.07.2004 (CVOB, Sch. - II, 8 321) wird nach Bewilligung durch die Gemeindevertretung vom 22.04.1990 und nach Durchführung des Verfahrens in Verbindung mit dem BauB-Maßnahmen folgende Satzung über den Baugebiet Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B erlassen. Zu gilt die BauNVO 1990.
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.03.1989/04.11.1997. Die erteilte Baugenehmigung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 12.08.1995/19.06.1998 erfolgt.
Breitenfelde, den 22.06.1999
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB sowie die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f. GO, sind am 06.07.1998 durchgeführt worden.
Breitenfelde, den 22.06.1999
3. Die Gemeindevertretung hat am 04.11.1997 den Entwurf des Baugebietes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Breitenfelde, den 22.06.1999
4. Der Entwurf des Baugebietes, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.07.1998 bis zum 21.07.1998 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauB-Maßnahme 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.
Breitenfelde, den 22.06.1999
5. Der Entwurf des Baugebietes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Gemeindevertretung hat am 14.01.1999 den geänderten Entwurf des Baugebietes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Breitenfelde, den 22.06.1999
6. Der Entwurf des Baugebietes, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.07.1998 bis zum 21.07.1998 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauB-Maßnahme 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.
Breitenfelde, den 22.06.1999
7. Der katastralmäßige Bestand am 3.6.99 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Breitenfelde, den 3.6.99
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.04.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Breitenfelde, den 22.06.1999
9. Der Baugebiet, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wurde am 22.04.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Baugebiet wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.04.1999 gebilligt.
Breitenfelde, den 22.06.1999
10. Der Baugebiet, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit angeordnet, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können.
Breitenfelde, den 22.06.99
11. Der Baugebiet ist nach § 1 Abs. 2 Mohnemünd dem Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg zur Genehmigung vorgelegt worden.
Breitenfelde, den 22.06.99
12. Die Baugebiet, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit angeordnet, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können.
Breitenfelde, den 22.06.99
13. Die Durchführung des Verfahrens zum Baugebiet sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen, sind mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung in der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Bedeutung der Ablegung und Bestätigung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 25 Abs. 2 BauGB und Artikel 1 Abs. 3 GG) zur Änderung des Baugebietes vom 18.03.1997, und weiter auf die Möglichkeit, sowie die Stellen, die mit dem 01.09.99 in Kraft getreten, sind mitgeteilt worden.
Breitenfelde, den 22.06.99

Übersichtskarte 1 : 25000



Bauherr: Gemeinde Breitenfelde
Der Bürgermeister (Amt Breitenfelde)
PROJEKT: Gemeinde Breitenfelde
Kreis Herzogtum Lauenburg
Bebauungsplan Nr.10
PROJEKT NR.: B 431-94
Maßstab: 1 : 1000
gezeichnet: Apel/Franke
bearbeitet: Kühl