

Satzung der Gemeinde Breitenfelde über den Bebauungsplan Nr. 14

Gebiet: Nördlich der Straße "Am Knüllern", östlich angrenzend an den Friedhof

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVBl. Schl.-H. S. 369), die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).



Text (Teil B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (4) BauNVO.
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Wohnungen und Einrichtungen für Betreutes Wohnen zulässig gem. § 9 (1) 8 BauGB.
Für die max. zulässige Gebäudehöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt an der Straße Am Knüllern.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (bspw. Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.
Auf den un bebauten Grundstücksteilen ist das natürliche Geländeneriebn nach Abschluss der Baumaßnahme mit einer Höhentoleranz von 0,80 m wiederherzustellen. Stützmauern sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,80 m zulässig. Ausnahmsweise sind Stützmauern aus Naturstein oder mit Sichtmauerwerk bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,50 m zulässig. Böschungen sind nur bis zu einem Verhältnis von max. 1:1,5 zulässig.
Dem Plangebiet werden folgende externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet: 4.660 m² Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 120, Flur 6, Gemarkung Breitenfelde.
Der festgesetzte Knickstreifen ist als Gras- und Krautflur auszubilden und zu den Baugrundstücklücken hin durch einen 1,20 m hohen Zaun ohne Öffnung (Tor, Pforte u. Ä.) einzufrieden. Die extensive Nutzung der Gras- und Krautflur erfolgt durch maximal eine Mahd im Jahr ab Mitte Juli. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art sind hier unzulässig. Anlagen zur Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlagswasser müssen mindestens einen Abstand von 3 m zum Knickfuß einhalten.
Der Wurzelbereich der alten Weide, an der südwestlich geplanten Zufahrt, ist von Bodenauftrag, Bodenabtrag, Versiegelungen u. Ä. dauerhaft freizuhalten.
- Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB**
Innerhalb des Wohngebietes ist je Wohngebäude ein standortheimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm nachzuweisen.
Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (KITA) ist je zehn Stellplätze ein standortheimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm nachzuweisen.
Alle anzupflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

- Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur L 200 im festgesetzten Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Bürräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von R_{w, res}= 35/30 dB einzuhalten.
Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern im Lärmpegelbereich III sind vor der L 200 abgewandten Seite anzurorden oder, sofern architektonische Anforderungen dieses nicht zulassen, mit entsprechend schalldämmten Lütungen auszustatten.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel auf andere geeignete Weise sichergestellt werden kann und wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
- Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO**
Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe bis zu 4,0 m beträgt die zulässige Dachneigung 25 bis 51°. Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe über 4,0 m beträgt die zulässige Dachneigung 15 bis 25°. Für die Dacheindeckung sind nur nicht-hochglänzende Dachpappen in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun, Anthrazit oder Schwarz zulässig. Gründächer sind zulässig.
Nebengebäude und Garagen sind in der Gestaltung den Hauptgebäuden anzugleichen. Flachdächer und Holzfassaden sind zulässig.
Doppelhäuser sind in ihrer Dachform und Traufhöhe einheitlich zu gestalten.
Eine straßenseitige Einfriedung ist nur außerhalb der Fläche zum Erhalt von Gehölzen zulässig.

Hinweis

- Folgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:
- Einhaltung der DIN 18 920 und der RAS-LP 4, Baumfällungen, Rodungen, Arbeiten zur Baufeldfreimachung sowie der Abtransport von Holz, Schnittgut etc. nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01.10. und dem 28/29.02. des jeweiligen Folgejahres.
 - Verhindern von erhöhten Lichtemissionen im Bereich der Lindenreihe am Fußweg während der Bauphase.
 - fledermausfreundliche Beleuchtung im Bereich der alten Lindenreihe am Fußweg.
 - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf den Baugrundstücken.
 - Erhalt des natürlich gewachsenen Geländes.
 - Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens.
 - Anpflanzungen im Plangebiet.
- Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Fortsetzung Verfahrensvermerke

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 6. März 2019 bis 8. April 2019 während der Dienststunden jeweils am Mo., Di., Mi. und Fr. von 8.30 bis 12.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 18.00 Uhr erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 26. Februar 2019 durch Bereitstellung im Internet und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde ebenfalls am 26. Februar 2019 in den Lübecker Nachrichten hingewiesen. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.breitenfelde.de“ ins Internet eingestellt. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 15. Mai 2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.
- Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht 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.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 0,2** Grundflächenzahl
- II** Geschosflächenzahl
- II** Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
- FH** Max. zulässige Firsthöhe
- TH** Max. zulässige Traufhöhe

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- KITA** Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindertagesstätte

Verkehrflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg
- Grundstückszufahrt

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

- Private Grünfläche
- Abstandsgrün
- K** Knickstreifen

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Lärmpegelbereich

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a+b BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen
- Knickueanlage

Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB

- Höhenbezugspunkt

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

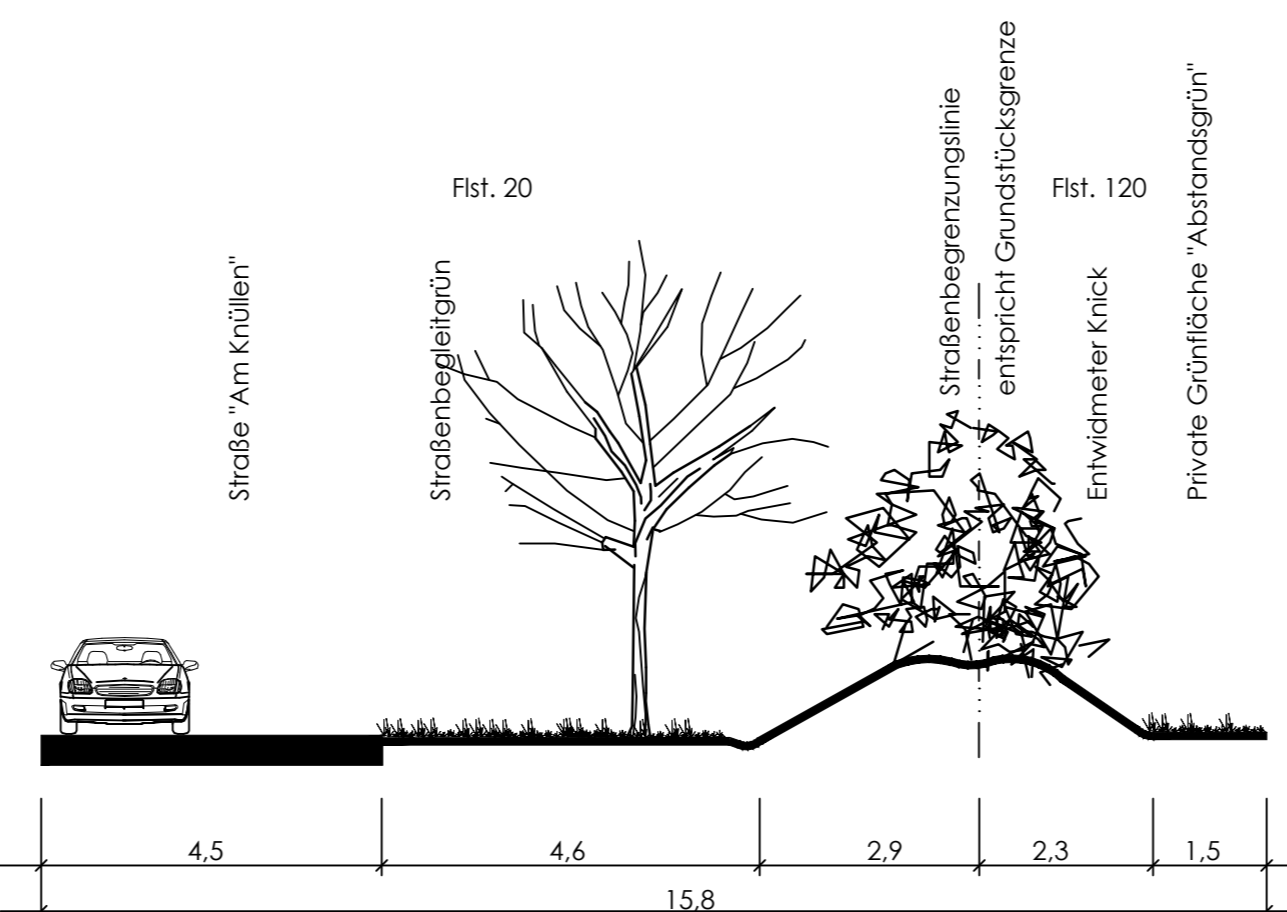
II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

- Knick gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
- Flurgrenze
- Vorhandene Böschungen
- Höhenlinien
- Sonstige vorhandene Bäume
- Lage der Schnittdarstellung

Schnitt A - A' Straße "Am Knüllern" - Abstandsgrün Zahlenangaben in Metern



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10. Oktober 2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten sowie im Internet am 20. Oktober 2017 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 25. Oktober 2017 bis einschließlich 10. November 2017 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 23. Oktober 2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 24. April 2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12. Juli 2018 bis 13. August 2018 während der Dienststunden jeweils am Mo., Di., Mi. und Fr. von 8.30 bis 12.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 3. Juli 2019 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde ebenfalls am 3. Juli 2019 in den Lübecker Nachrichten hingewiesen. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.breitenfelde.de“ ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 11. Juli 2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie baulichen Anlagen, mit Stand vom 5. November 2018, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 4. Februar 2019 und 15. Mai 2019 geprüft. Die Ergebnisse wurden mitgeteilt.

Aufenthaltsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Breitenfelde übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Breitenfelde, Abteilung Team Breitenfelde, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.05.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

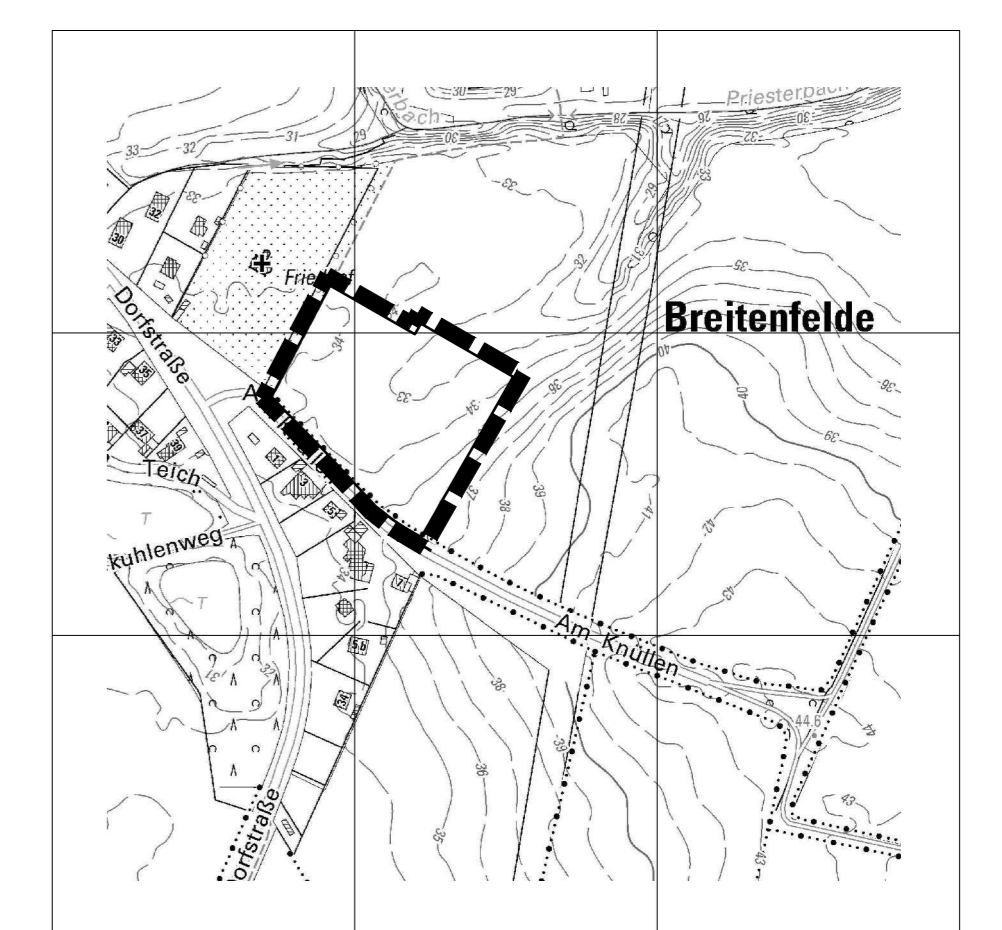
Gemeinde Breitenfelde

Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 14

Gebiet: Nördlich der Straße „Am Knüllern“, östlich angrenzend an den Friedhof

Planstand: Satzungsauferlegung



Planverfasser:

Planlabor Stolzenberg
Architektur * Städtebau * Umweltplanung
Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner
St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96
eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de