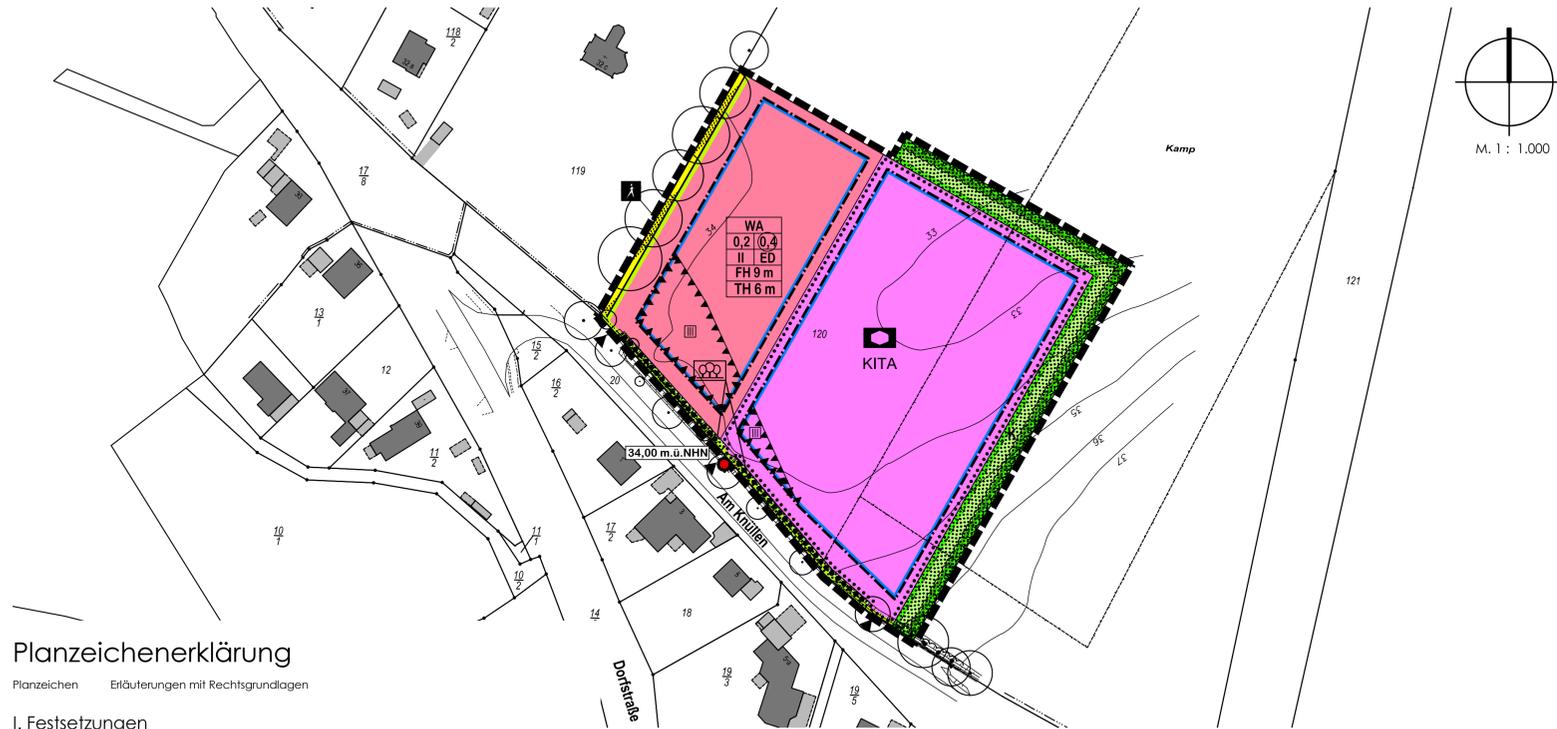


Satzung der Gemeinde Breitenfelde über den Bebauungsplan Nr. 14

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 (GVOB), Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVOB), 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. 1037) sowie die Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 1 S. 3786).



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,2	Grundflächenzahl
0,4	Geschossflächenzahl
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
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindertagesstätte

Verkehrsräume gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung
	Fußweg
	Grundstückzufahrt

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

	Private Grünfläche
	Abschirmgrün
K	Knickschutzstreifen

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

	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen
--	-------------------------------------

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen mit Lärmpegelbereich
--	--

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

	Umgrünung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Knickschutzanlage

Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB

	Höhenbezugspunkt in m.ü.NHN
--	-----------------------------

Sonstige Planzeichen

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

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

	Knicks gem. § 21 LNatSchG
--	---------------------------

III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
	Flurgrenze
	Vorhandene Böschungen
	Höhenlinien
	Sonstige vorhandene Bäume

Text (Teil B)

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

Für die max. zulässige Gebäudehöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt von 34,00 m.ü.NHN an der Straße Am Knüllern.

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

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (bspw. Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

Auf den unbebauten Grundstücksflächen ist das natürliche Geländeneiveau nach Abschluss der Baumaßnahme mit einer Höhenoleranz 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 Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautflur auszubilden und zu den Baugrundstücken hin durch einen 1,20 m hohen Zaun ohne Öffnung (Tor, Pforte u.ä.) einzufrieden. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art sind hier unzulässig. Anlagen zur Rückhaltung oder Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser sind zulässig.

3. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Innerhalb des Wohngebietes ist je Wohngebäude ein standortheimischer, hochstämmiger oder halbstämmiger 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.

4. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur L 200 im festgesetzten Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume 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 zur von der L 200 abgewandten Seite anzuordnen oder, sofern architektonische Anforderungen dieses nicht zulassen, mit entsprechend schalldämmten Lüftungen 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.

5. 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 Dachpfannen 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

Die Gemeinde hält mindestens 2 Pkw-Stellplätze je Wohneinheit auf einem Grundstück für erforderlich. Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 29. Februar durchgeführt werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am ... erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ... durchgeführt.

3. 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 ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienststunden jeweils am Mo., Do. und Fr. von 8.30 bis 12.00 Uhr und Di. von 15.00 bis 18.30 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 ... in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „www.“ ... ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Breitenfelde, Siegel Bürgermeister

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

Ahrensburg, Siegel öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. 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 ... bis ... während der Dienststunden jeweils am Mo., Do. und Fr. von 8.30 bis 12.00 Uhr und Di. von 15.00 bis 18.30 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 ... in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „www.“ ... ins Internet eingestellt. / Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Breitenfelde, Siegel Bürgermeister

11. (Ausfertigung:) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Breitenfelde, Siegel Bürgermeister

12. 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 Ersuchen 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.

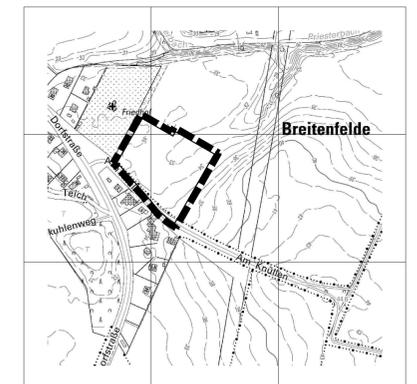
Breitenfelde, Siegel Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx 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: Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 24.04.2018



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