

Satzung der Gemeinde Langenlehsten über den Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 (Teilgebiet 1 und 2)

"Östlich der Dorfstraße, südlich der Dorfstraße Hausnummer 14"

Teil A - Planzeichnung

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m M.1:500

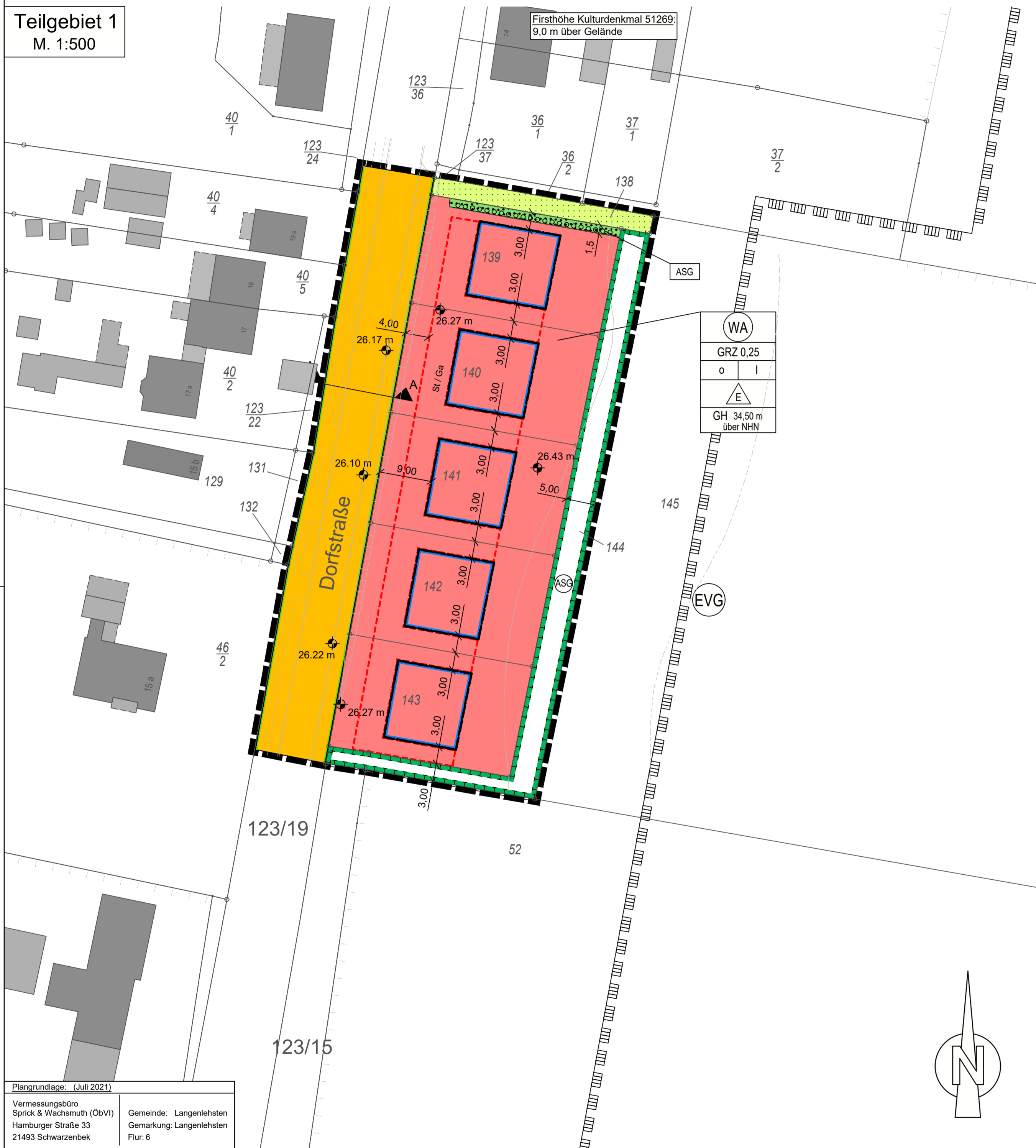
Planzeichenerklärung

Teil B - Text

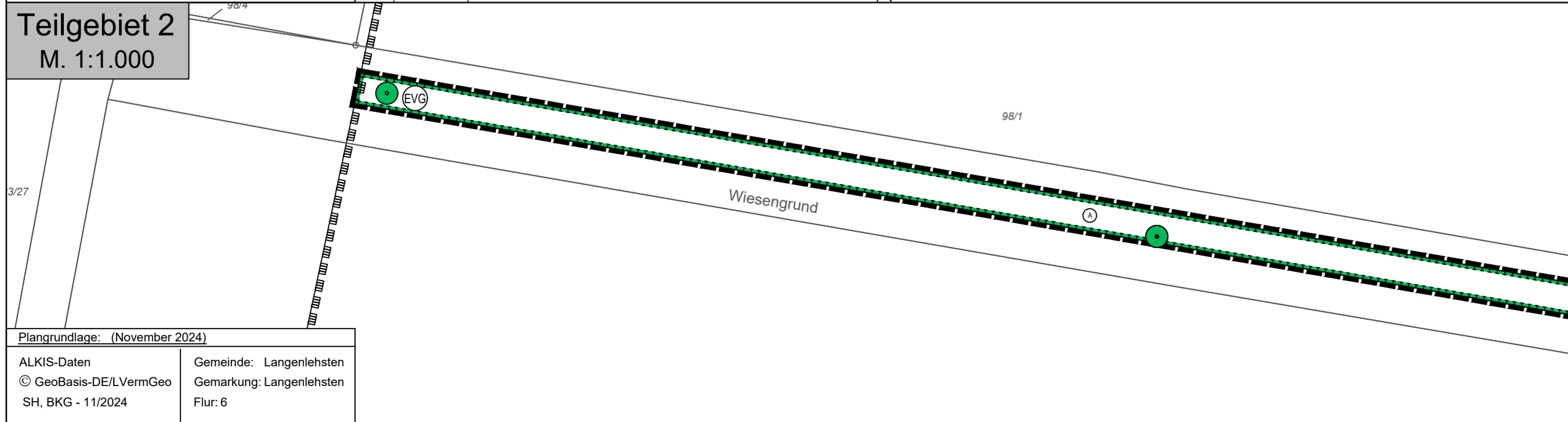
Satzung

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.08.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Teilgebiet 1 M. 1:500



Teilgebiet 2 M. 1:1.000



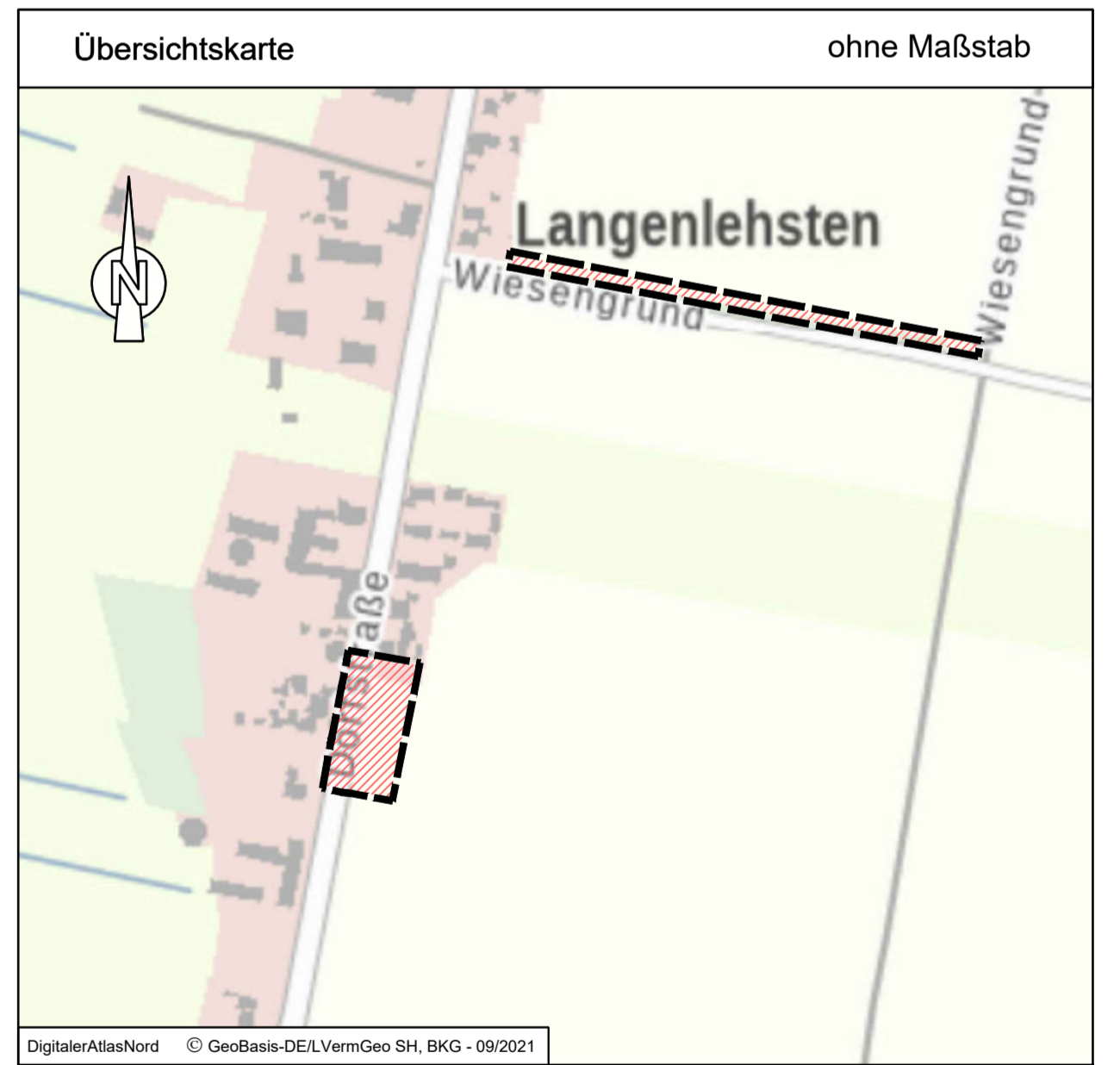
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
(WA)	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ 0,25	Grundflächenzahl (GRZ)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
GH 36,00 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m ü.NHN (Normalhöhennull), s. Teil B Text Ziffer 2	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
o	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	
—	Baugrenze	
Verkehrsflächen		
—	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	
Grünflächen		
—	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
ASG	Zweckbestimmung: Abschirmgrün	
Flächen für die Landwirtschaft und Wald		
—	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
—	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
ASG	Zweckbestimmung: Abschirmgrün	
A	Ausgleichsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
●	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
●	Erhaltung von Bäumen	
Sonstige Planzeichen		
—	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
St / Ga	Stellplätze und Garagen	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
5,00	Maßangabe in Meter	
Nachrichtliche Übernahmen		
—	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 Abs. 6 BauGB
EVG	Europäisches Vogelschutzgebiet Nr. 2530-421	
DS	Eingetragenes Kulturdenkmal, das dem Denkmalschutz unterliegt	§ 1 Abs. 2 DSchG
Darstellungen ohne Normcharakter		
—	Vorh. Flurstücksgrenze	
—	In Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
40/2	Vorh. Flurstücksnummer	
—	Vorh. Gebäude	
—	Vorh. Böschung	
26,27 m	Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)	
A	Lage der Schnittdarstellung	

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)
1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
1.2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)
2.1 **Gebäudehöhe**
Die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) entspricht der höchsten Stelle des Gebäudedaches.
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
Eine bauliche Höhenüberschreitung der Firsthöhe des Kulturdenkmals Objektnummer 51269 ist unzulässig.
2.2 **Oberkante Fertigfußboden**
Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) der Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße.
- Mindestgrundstücksgröße und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)
Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden Grundstücksgrößen von mindestens 600 m² je Wohnung festgesetzt. Je Wohngebäude sind max. zwei (2) Wohnungen zulässig.
- Stellplatzflächen und Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
Überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Garagen sind ausschließlich in der umgrenzten Fläche für Stellplätze und Garagen sowie innerhalb des Baufensters zulässig.
Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der umgrenzten Fläche für Stellplätze und Garagen und des Baufensters zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5.1 Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.
5.2 Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und Traufkanten auf Privatgrundstücken sind aus offenflügigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 20% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterterrassen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.
5.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen.
5.4 Die festgesetzte Maßnahmenfläche ist zur Abschirmung als dreireihige durchgängige Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzarten zu entwickeln (mind. 20% Anteil Bäume 1. und 2. Ordnung). Die Fläche ist zu den privaten Baugrundstücken hin durch einen festen Zaun abzugrenzen. Die Pflege erfolgt gemäß den Bestimmungen zum Knickschutz.
Pflanzliste zu Ziff. 5.4:
Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Birk), Crataegus laevigata (Weißdorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Hasel), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus insititia (Kreisel), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), zusätzlich als Unterpflanzung Heidelbeere (Vaccinium myrtillus) und Besenheide (Calluna vulgaris)
5.5 Auf der festgesetzten Maßnahmenfläche "Ausgleichsfläche" ist die Entwicklung einer blütenreichen nuderalen Grasflur vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Offenhaltung der Fläche erfolgt durch jährliche Mahd ab Ende Juli, das Mahgut ist abzutransportieren. Die Flächenvorbereitung erfolgt gemäß den Vorgaben zum Umweltbericht.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindung für Bepflanzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
6.1 Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen.
Es sind ortstypische und standortheimische Bäume zu verwenden.
6.2 Alle anzupflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
6.3 Die festgesetzte Anpflanzfläche ist als mind. 1,5 m breite sowie 1,5 m hohe Heckenanpflanzung aus heimischen Laubgehölzen vorzusehen. Es sind mindestens 3 Pflanzen pro laufendem Meter zu setzen.
Pflanzliste zu Ziff. 6.3:
Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Ligustrum vulgare (Liguster), Acer campestre (Feldahorn), Crataegus laevigata (Weißdorn)
6.4 Mind. 10% der Grundstücksfläche sind als gärtnerisch gestaltete Fläche anzulegen, zulässig sind Rasen- oder Beeteflächen bzw. Gehölzanzpflanzungen. Die Festsetzung unter 6.1 kann integriert werden. Versiegelungen jeglicher Art (Terrasse, Stellplätze, Gartenhäuser etc.) sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Fläche kann in mehrere Teilflächen untergliedert werden.
6.5 Die im Teilgebiet 2 dargestellten anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Neupflanzung sind folgende Qualitäten vorgesehen:
Quercus robur (Stieleiche), Stammumfang 16-18 cm.

- Örtliche Bauvorschriften**
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 8 Landesbauordnung (LBO))
- Fassaden**
Als Fassadenmaterial für die Hauptgebäude sind ausschließlich Sichtmauerwerk in den Farben rot oder rotbraun sowie Fassaden aus Holz oder Holzoptik zulässig. Holz oder Holzoptik mit einem gelblichbraunen Farbton sind unzulässig. Ein silbergrauer Farbton der entsteht, wenn Holz natürlich der Sonne ausgesetzt ist und vergraut, ist zulässig. Holzbohlenhäuser sowie glänzende oder stark reflektierende Materialien sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
 - Dacheindeckungen und Dachneigungen**
Für das Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 35° bis 45° zulässig. Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur in den Farben rot, rotbraun, grau oder anthrazit sowie Gründächern mit lebenden Pflanzen zulässig. Engobierte oder glasierte Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig.
Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen, Nebenanlagen sowie Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig, sofern diese nicht glänzend oder stark reflektierend sind. Anlagen zur Nutzung von Solaranlagen (Photovoltaik / Solarthermie) sind denkmalsrechtlich genehmigungspflichtig.
 - Stellplätze**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohnung zwei (2) Stellplätze herzustellen.
 - Einfriedigungen**
Die Grundstücke sind straßenseitig mit lebenden Hecken einzufrieden. Die Hecken müssen dauerhaft eine Höhe von 1,0 m bis max. 1,5 m aufweisen. Vor den Hecken sind grundstücksseitig (Zaun, Hecke, Straße) weitere Einfriedigungen zulässig, sofern diese die Höhe der Hecke nicht überschreiten. Die Bereiche der Grundstückszufahrten, -zugänge und Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen.
- Hinweise**
- Denkmalschutz**
Alle baulichen Maßnahmen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) bedürfen gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG einer denkmalsrechtlichen Genehmigung (Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals), da die neu zu errichtenden Gebäude im Umgebungsschutzbereich des Kulturdenkmals 51269 liegen.
 - Werbeanlagen**
Werbeanlagen dürfen das Kulturdenkmal nicht beeinträchtigen und sind denkmalsrechtlich zu genehmigen.
 - Artenschutz**
3.1 **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01: Fledermäuse**
Zur Minderung von Verlusten an Insekten bei Beleuchtung von Straßen / Parkplätzen / Wegen im Geltungsbereich selbst ist eine insektenfreundliche Beleuchtung mit LED (kein weißes Licht) und keine Beleuchtung von Grünstrukturen im Umfeld sicherzustellen. Grünstrukturen (Knicks) dürfen nicht beleuchtet werden. Bei nächtlichen Baubarbeiten werden Richtstrahler verwendet, die nur Baufelder beleuchten.
3.2 Maßnahmen zur Baufeldfreimachung dürfen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Dazu gehören notwendige Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen, aber auch der Beginn der Bodenarbeiten.
Zum Schutz von Amphibien und Reptilien ist für die Dauer der Bauzeit (mit Beginn der Amphibienwanderzeit ab 01.02.) ein Amphibienschutzzaun vorzusehen und funktionsfähig zu halten. Darüber hinaus sind Schächte amphibienicher zu gestalten (engmaschige Deckel, Ausstiegshilfen o.ä.).
 - Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei dem Amt Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 4 der Gemeindeordnung (GO) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Herzogtum Lauenburg vom folgende Satzung über den Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 "Östlich der Dorfstraße, südlich der Dorfstraße Hausnummer 14" der Gemeinde Langenlehsten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

- Lage des Plangebietes:
- Teilgebiet 1
- Östlich der Dorfstraße,
 - nördlich der landwirtschaftlich genutzten Fläche des Flurstückes 52, Flur 6, Gemarkung Langenlehsten
 - sowie südlich der Dorfstraße Hausnummer 14
- Teilgebiet 2
- Östlich der Dorfstraße Hausnummer 16,
 - nördlich der Straße Wiesengrund
 - sowie südlich der landwirtschaftlich genutzten Fläche des Flurstückes 98/1, Flur 7, Gemarkung Langenlehsten



Satzung der Gemeinde Langenlehsten über den Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 (Teilgebiet 1 und 2)

"Östlich der Dorfstraße, südlich der Dorfstraße Hausnummer 14"
Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensnach nach BauGB
§ 3(1) § 4(1) § 3(2) § 4(2) § 4(3) § 10

GSP
GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (IBR)

23843 Bad Oldesloe
Papenburg 4
Tel: 0 45 31 / 67 07 - 0
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79
E-Mail: info@gspig.de
Internet: www.gspig.de

Stand: 25.11.2024 / SR/BH
P-Nr.: 20/1280

