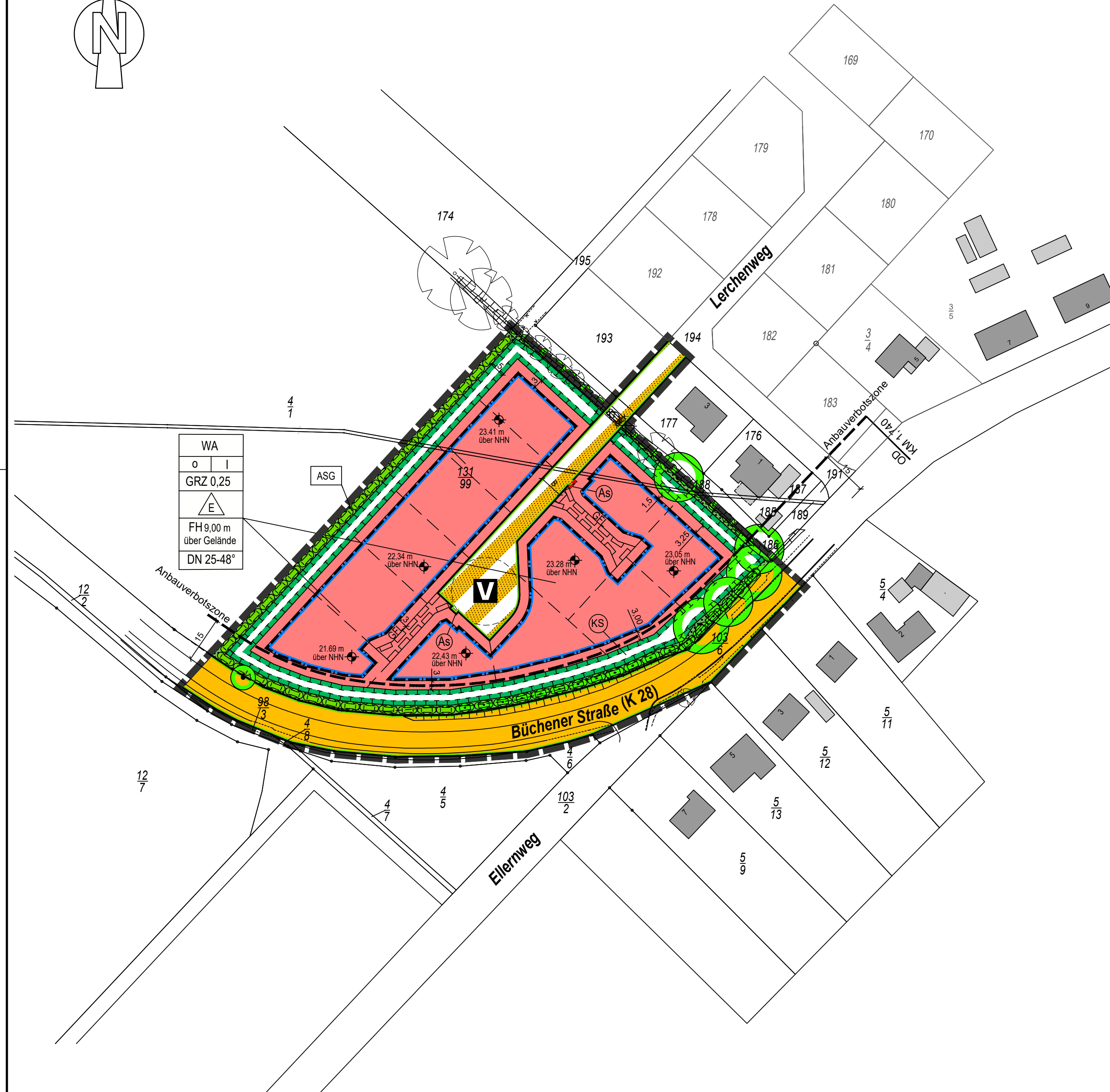
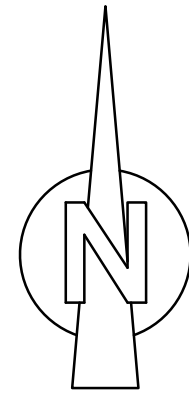
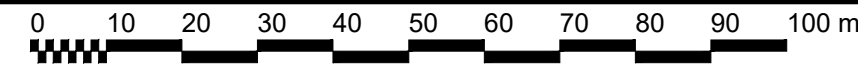


Satzung der Gemeinde Bröthen über die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Nördlich der Büchener Straße, südwestlich im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 4, Ortsausgang Richtung Büchen"

Teil A - Planzeichnung

M.1:1000

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)



WA	o	I
GRZ 0,25		
FH 9,00 m über Gelände		
DN 25°-48°		

Planverfasser	Gemeinde	Bröthen
Spring & Wachsmuth Vermessung	Ortschaft	Bröthen
M. Eng. Steve Wachsmuth (OBV)	Denkmalamt	Bröthen
Hannover Straße 33		
31493 Schweinberg	Flur:	7

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
FH 9,00 m Firsthöhe als Höchstmaß, siehe Text Teil B Ziffer 2
DN 25° - 48° Dachneigung als Mindest- und Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

Private Grünfläche
Zweckbestimmung:
Abschirmgrün

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
Zweckbestimmung:
Knickschutzstreifen
Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (Knick)
Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Flächen zum temporären Abstellen für Müllgefäße
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- u. Entsorgungsträger
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Maßangabe in Meter

Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbotszone
Geschützter Knick
Geschützter Knick mit Überhälter
Ortsdurchfahrtsgrenze

Darstellungen ohne Normcharakter

vorf. Flurstücksgrenze
vorf. Flurstücksnummer
in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
vorf. Gebäude
Kronenbereich
Vorhandener Baum, künftig entfallend
Oberkante Gelände in m über NNH (Normalhöhennull)
Knick außerhalb des Geltungsbereiches
künftig entfallender Knick

Rechtsgrundlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 und § 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11
und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15
und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 6 BauGB

§ 29 Abs. 1a StrWG
oder § 9 Abs. 1 FStrG

§ 21 Abs. 1 LNatSchG
i.V.m. § 30 BNatSchG

§ 5 Abs. 4 FStrG
oder § 4 StrWG

Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)
2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Firsthöhe (FH) durch Höhenangabe über bestehendem Gelände festgesetzt.
2.2 Grundsätzlich gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Firsthöhe (FH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig: Von der festgesetzten Firsthöhe (FH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe (FH) um bis zu 1,00 m zulässig.

3. Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 12,19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf durch Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie Anlagen gemäß LBO S-H bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,45 überschritten werden.

4. Überschreitung von Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4.1 Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Trennwände, Sichtschutzwände, Sonnenblenden, Pflanzraster und Vordächer ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche innerhalb der Anbauverbotszone.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
5.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

6. Versickerung des Niederschlagswassers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
6.1 Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7.1 Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautsaum zu entwickeln und extensiv durch jährliche Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist abzufahren. Die Knickschutzstreifen sind im gemeindlichen Eigentum vorgesehen und durch einen Zaun von den privaten Grundstücken zu trennen. Diese Abzäunung gilt auch während der Bauphase.
7.2 Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen sind im Bereich der Knicks, der Knickschutzstreifen und unterhalb der tatsächlichen Krontraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m unzulässig.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)
8.1 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig (Quercus robur) und gleichwertig (als Hochstamm, Stammumfang mind. 14/16 cm) zu ersetzen.
8.2 Die Knickneuanlagen dienen z.T. als Ausgleichsknicks. Es sind Knickwälle in einer Höhe von 1,0 m, einer Fußbreite von 2,5 - 3,0 m und einer Kronenbreite von ca. 1,0 m herzustellen. Die Bepflanzung auf den Knicks ist zweireihig mit Pflanzabständen von 0,75 x 0,75 m vorzusehen, in den ersten Jahren ist Wildverbisschutz erforderlich. Für die Bepflanzung der Knicks sind folgende Arten als Sträucher zu verwenden: Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Birke), Crataegus laevigata (Weißdorn), Corylus avellana (Hasel), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus insititia (Kreisel), Sorbus aucuparia (Vogelbeere). Als Überhälter sind Carpinus betulus (Hainbuche) und Prunus avium (Vogelkirsche) als Hochstamm (Stammumfang 12/14 cm) zu verwenden.
8.3 Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.
8.4 Im Straßenraum sind 3 Pflanzinseln mit Bäumen anzulegen. Für die Bepflanzung sind großkronige Laubbaumarten in der Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18 - 20 cm Stammumfang zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Pflanzscheibe von mind. 15 m² unversiegelt zu lassen und zu begrünen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Landesbauordnung (LBO)

1. **Sockelhöhen**
Die Sockelhöhen aller baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen) dürfen höchstens 0,5 m über der vorhandenen durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes bzw. des betreffenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes liegen.
2. **Dachneigungen**
Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Wintergärten, Dachanbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten und Walme mit anderen Neigungen zulässig. Bei überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Garagen sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen, auch Flachdächer zulässig.

3. Dachendeckungen

Dachendeckungen sind nur mit roten, rotbraunen, anthrazitfarbenen und schwarzen Dachpfannen zulässig.

4. Stellplätze

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück zu errichten.

Hinweise:

1. **Artenschutz**
Vermeidungsmaßnahme 1 Zauneidechse:
Auf-den-Stock-setzen der Gehölze nur zulässig zwischen 1.10. und 28.2., Eingriff in den Wall dann im darauffolgenden Jahr zwischen März und Mai oder zwischen August und September mit biologischer Baubegleitung.
Vermeidungsmaßnahme 2 Gehölzvögel:
Auf-den-Stock-setzen der Gehölze nur zulässig zwischen 1.10. und 28.2., bei Negativnachweis von Vögeln und Zauneidechse sind diese Maßnahmen auch zwischen 1.10. und 28.2. zulässig.

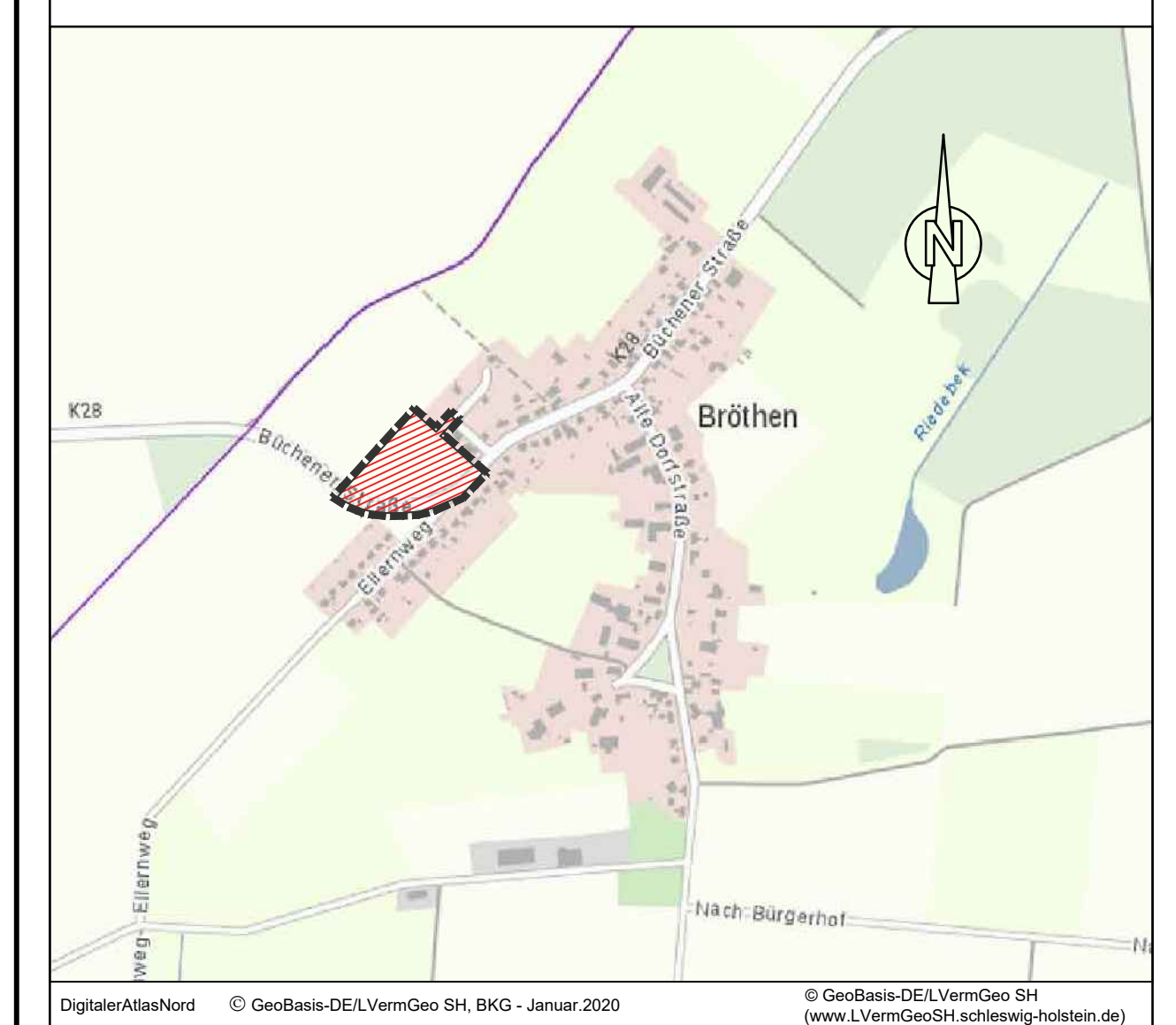
2. Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.

Satzung

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Nördlich der Büchener Straße, südwestlich im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 4, Ortsausgang Richtung Büchen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Übersichtskarte M.1:10000



Satzung der Gemeinde Bröthen über die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Nördlich der Büchener Straße, südwestlich im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 4, Ortsausgang Richtung Büchen" Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB
 ● §4(2) ● §3(2) ● §4a(3) ● §10

GSP
 GOSCH & PRIEWE
 Ingenieurgesellschaft mbH
 Beratende Ingenieure (VBI)

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

Stand: 27.08.2020 / Har. / SR
 P-Nr.: 20 / 1231