

TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
0,20	Grundflächenzahl GRZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
DNG 30-48°	zulässige Dachneigung	§ 9 Abs. 4 BauGB § 92 LBO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grünflächen öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hier: Knickschutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: Knick	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bindung für die Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bindung für die Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: Knick	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
--	--	--------------------------

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene bauliche Anlagen : a) Wohngebäude, Nebengebäude b) Übersiedlung c) künftig fortfallende Gebäude
	Flurgrenze / Grenzstein
	Flurstücksbezeichnung
	Büchener Straße
	vorhandene Bäume

TEIL B TEXT

- ### 1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 LBO)
- 1.10 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 liegen.
- 1.20 Trauf- und Firsthöhen
Die Traufhöhe darf eine Höhe von 4,25 m, die Firsthöhe darf eine Höhe von 9,00 m über der jetzigen vorhandenen durchschnittlichen Höhe des Geländes nicht überschreiten.
- 1.30 Dachneigungen
Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Wintergärten, Dachanbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten und Walme mit anderen Neigungen zulässig. Bei Carporten und Garagen sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen, auch mit Flachdächern, zulässig.
- 1.40 Dacheindeckung
Dacheindeckungen sind nur mit roten, rotbraunen, anthrazit und schwarzen Dachplanken zulässig.
- ### 2.00 Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Trennwände, Sichtschutzwände, Sonnenblenden, Pflanzenankitter und Vordächer ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- ### 3.00 Grünordnerische Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)
- 3.10 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)
- 3.11 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei ihrem natürlichen Abgang zu ersetzen. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen. Bei den Ersatzpflanzungen sind standortheimische Laubbäume als Hochstamm mit der Mindestqualität H₃ x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm, zu verwenden (Pflanzliste siehe Fachbeitrag zur Eingriffsregelung).
- 3.12 Bei Knickeinbauten sind Knicke in einer Höhe von 0,8-1,0 m und einer Breite von 2,5-3,0 m herzustellen. Die Knicks sind zweifelhig anzulegen. Die Pflanzabstände in der Reihe und zwischen den Reihen soll 0,75 m betragen. Ein dauerhafter Wildverbisschutz ist zu gewährleisten. Es sind Gehölzarten und Qualitäten nach Maßgabe des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung zu verwenden.
- 3.13 An dem in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandort ist ein hochstämmiger Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen (Pflanzliste siehe Fachbeitrag zur Eingriffsregelung). Im Kronenbereich des Baumes ist eine mindestens 10 m² große Pflanzfläche offen zu halten und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.
- 3.14 Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum in der Mindestqualität H₃ x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen (Pflanzliste siehe Fachbeitrag zur Eingriffsregelung). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.
- 3.20 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind als offene Vegetationsfläche zu erhalten und als Gras- und Krautsaum zu entwickeln und extensiv durch eine Mahd im Jahr zu pflegen. Die Knickschutzstreifen sind von jeglichen baulichen Anlagen und Versiegelungen frei zu halten. Aufschüttungen und Abgäben sind unzulässig.
- 3.30 Erhaltung von Knicks (§ 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG)
Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Für die festgesetzten Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten durchzuführen. Alle 10-15 Jahre sind die Knicks auf den stock zu setzen. Dabei sind ca. alle 40 m ältere Bäume (Überhälter) stehen zu lassen.
- ### 4.00 Regenwasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Das auf den Privatgrundstücken anfallende gering verschmutzte Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.09.2013.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 22.10.2013 und durch das Internet am 23.10.2013 erfolgt.
- 2 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 27.11.2013 und in der Zeit vom 13.01.14 bis 27.01.14 durchgeführt.
- 3 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i. V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 23.12.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 4 Die Gemeindevertretung hat am 09.04.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Bröthen, den 27.01.2015
L. S. gez. Burmester
Bürgermeister
- 5 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 22.04.14 bis zum 22.05.14 während folgender Zeiten, montags-freitags, außer mittwochs, von 8.00-11.30 Uhr und dienstags zusätzlich von 14.30-17.30 Uhr sowie nach telef. Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 11.04.2014 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und im Internet am 12.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- 6 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 15.04.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Bröthen, den 27.01.2015
L. S. gez. Burmester
Bürgermeister
- 7 Der katastermäßige Bestand am 11.11.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Schwarzenbek, den 11.11.2014
gez. Agnar Boysen
Öffent. best. Vermessungs-Ingenieur
- 8 Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.10.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 9 Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.10.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Bröthen, den 27.01.2015
L. S. gez. Burmester
Bürgermeister
- 10 Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Bröthen, den 27.01.2015
L. S. gez. Burmester
Bürgermeister
- 11 Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung 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 29.01.2015 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 29.01.2015 in den Lübecker Nachrichten hingewiesen. 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 30.01.2015 in Kraft getreten.
Bröthen, den 02.02.2015
L. S. gez. Burmester
Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE BRÖTHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

GEBIET: "NÖRDLICH DER BÜCHENER STRASSE, IM ANSCHLUSS AN DIE VORHANDENE WOHNBEBAUUNG, ORTSAUSGANG RICHTUNG BÜCHEN"

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.10.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Bröthen, für das Gebiet :

"Nördlich der Büchener Straße, im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung, Ortsausgang Richtung Büchen"

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen

Hinweise :
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
Darstellung des Planinhaltes nach der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).



ARCHITEKT+PLANER HANS-JÖRG JOHANNSEN

Bornweg 13
21521 Dassendorf
Tel.: 04104 - 4845
e-mail: arch.joerg.johannsen@t-online.de

**BEBAUUNGSPLAN NR. 4
DER GEMEINDE BRÖTHEN
STAND: ORIGINALAUSFERTIGUNG**