

TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Grundflächenzahl GRZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	zulässige Dachneigung	§ 9 Abs. 4 BauGB § 92 LBO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 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 Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Grenze Plangeltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4
	vorhandene bauliche Anlagen a) Wohngebäude, Nebengebäude b) Überdachung c) künftig fortfallende Gebäude
	Flurgrenze / Grenzstein
	Flurstücksbezeichnung
	Straßenname
	vorhandene Bäume
	Ortsdurchfahrt

TEIL B TEXT

1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 LBO)

- 1.10 Sockelhöhen
Die Sockelhöhen aller baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschossboden 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 Dachpfannen zulässig.

2.00 Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windläge, Trennwände, Sichtschutzwände, Sonnenblenden, Pflanzenanleger und Vordächer ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig. (Ausgenommen hiervon sind die Bereiche innerhalb der Anbauverbotszone)

3.00 Grünordnerische Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

- 3.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
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 H, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm, zu verwenden (Pflanzenliste 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 zweireihig 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 Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbau in der Mindestqualität H, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen (Pflanzenliste 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 Abgaben 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

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.06.2018 gemäß § 13b BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 05.07.2018 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.06.2018 wurde nach § 13b i.V.m. § 13 Abs 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am 20.06.2018 den Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 und die 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 16.07.2018 bis 17.08.2018 während folgender Zeiten, montags-freitags, außer mittwochs, von 8.00-12.00 Uhr und dienstags zusätzlich von 14.30-17.30 Uhr sowie nach telefonischer 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 05.07.2018 in den Lübecker Nachrichten bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-buechen.eu ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 04.07.2018 über BOB-SH sowie am 05.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Bröthen, den 11.03.2019
L. S. gez. W. Burmester
Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit dem Stand vom 21.02.2019, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Schwarzenbek, den 01.03.2019
S. gez. Wachsmuth
Öffent. best. Vermessungs-Ingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.02.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 06.02.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt. Bröthen, den 11.03.2019
L. S. gez. W. Burmester
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekanntzumachen. Bröthen, den 11.03.2019
L. S. gez. W. Burmester
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 13.03.2019 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten 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 14.03.2019 in Kraft getreten. Bröthen, den 15.03.2019
L. S. gez. W. Burmester
Bürgermeister

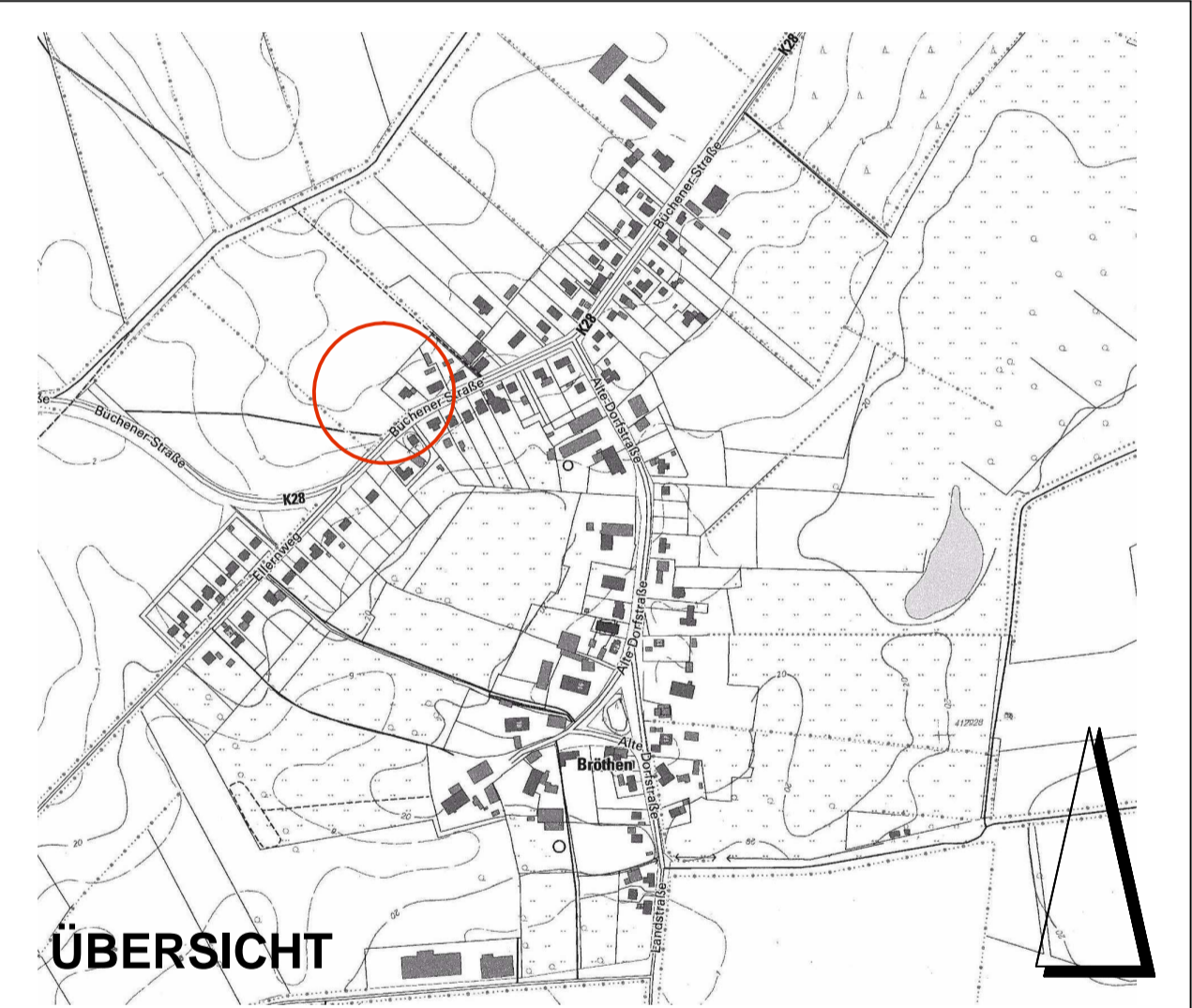
SATZUNG DER GEMEINDE BRÖTHEN ÜBER DIE 2. ÄND. UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4

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 06.02.2019 folgende Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Bröthen, für das Gebiet:

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

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 Planzeichnerverordnung 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

2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER GEMEINDE BRÖTHEN

STAND: ORIGINALAUSFERTIGUNG