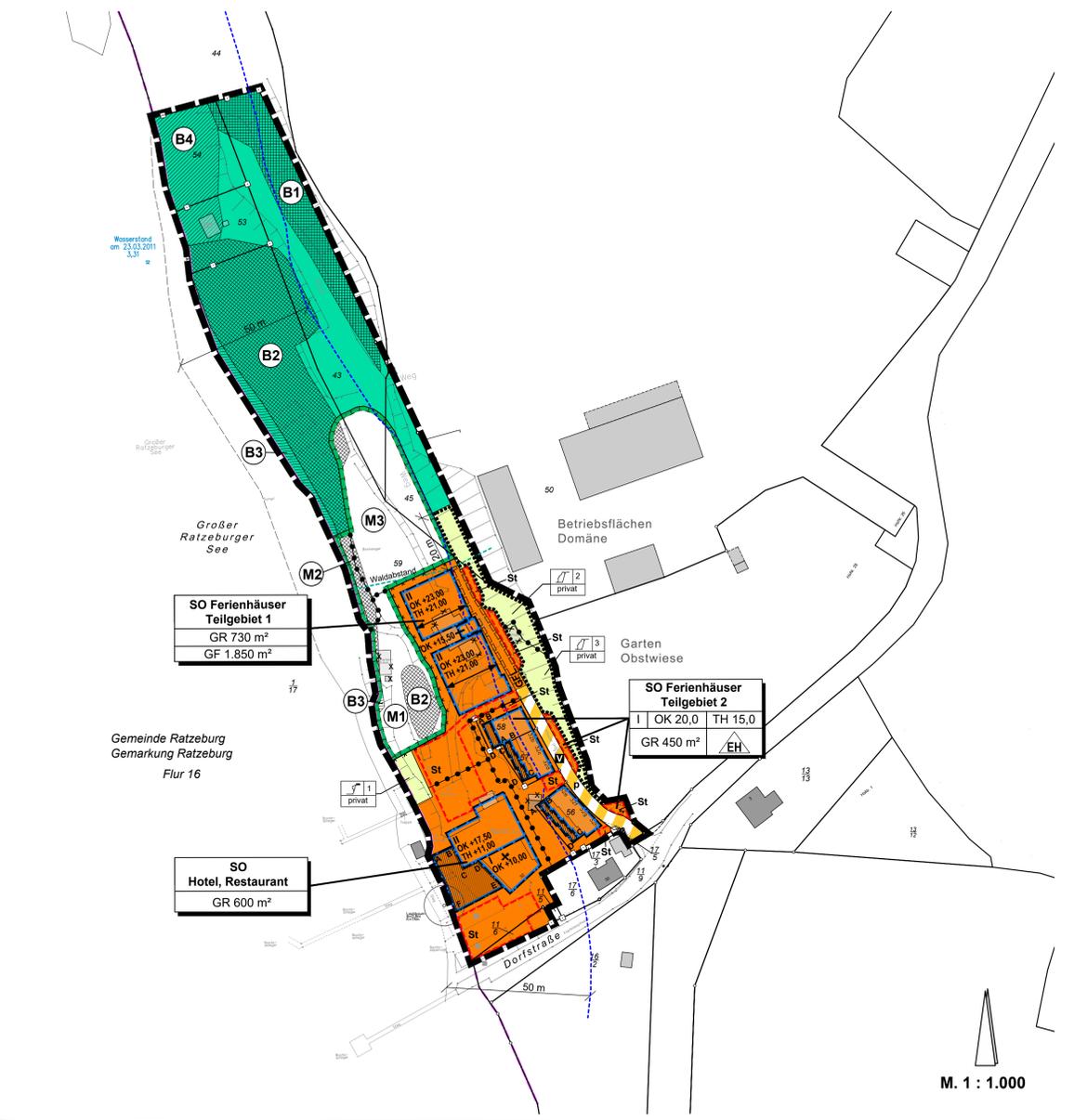


SATZUNG DER GEMEINDE RÖMNITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "RÖMNITZER MÜHLE"

TEIL A PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017, die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
1 FESTSETZUNGEN		
1.1 Art der baulichen Nutzung		
SO Ferienhäuser	Sondergebiet "Ferienhäuser"	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 Abs. 4 BauNVO
SO Hotel, Restaurant	Sondergebiet "Hotel, Restaurant"	§ 11 Abs. 2 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung		
OK +18,00	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 21 BauNVO
TH 15,0	Traufhöhe als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 21 BauNVO
GR 730 m²	Grundfläche als Höchstmaß	§ 19 Abs. 2 BauNVO
GF 1.850 m²	Geschossfläche als Höchstmaß	§ 20 Abs. 3 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 Abs. 1 BauNVO
1.3 Bauweise, Baugrenzen		
EH	Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO
Baugrenze	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
1.4 Verkehrsflächen		
p	private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
1.5 Grünflächen		
I privat	private Grünflächen mit Nummerierung Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
1	Nr. 1: Böschung mit Brombeeren/Schiff (siehe Teil B -Text-, Ziffer 5.1.1)	
2	Nr. 2, 3: Böschung mit Gehölzen (siehe Teil B -Text-, Ziffer 5.1.2 und 5.1.3)	
1.6 Flächen für Wald		
Wald	Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB
1.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
M1	Erhaltung und Entwicklung der Quellbereiche (Teich- und Uferzonen), der Gehölze, Wiese, Staudenfluren, Abriss des Gebäudes (siehe Teil B -Text-, Ziffer 6.1.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
M2	Erhaltung der gehölzbestandenen Böschung (siehe Teil B -Text-, Ziffer 6.1.2)	
M3	Erhaltung und Entwicklung der Wiese (siehe Teil B -Text-, Ziffer 6.1.3 und 6.1.4)	
St	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Zaun	Zaun - siehe Teil B - Text - Ziffer 6.1.6	

1.8 Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze einschließlich Zufahrten
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Festsetzungen, hier:
a) Fläche Terrasse SO Hotel/Restaurant: A-B-C-D-E-F-A
b) Flächen Terrassen SO Ferienhäuser Teilgebiet 2: jeweils A-B-C-C-D-A
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
§ 16 Abs. 5 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

Verlauf der Firsttrichtung
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
gesetzlich geschützte Biotope
§ 9 Abs. 6 BauGB

Biotop 1 artenreiche Steilhänge
Biotop 2 Quellbereiche
Biotop 3 Verbindungsbereiche mit Röhricht und Bruchwald
Biotop 4 Sumpfwald
§ 21 Abs. 1 Nr. 5 LNatSchG § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG

20 m Mindest-Waldabstand in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde
§ 24 Abs. 2 LWaldG

50 m Gewässerschutzstreifen
§ 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG

3 DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
Flurstücknummern
Flurstücksgrenzen (vorhanden)
vorhandene Höhe Geländeoberkante in m über NN
vorhandene Gebäude
Rückbau vorhandener Gebäude

TEIL B - TEXT -

- 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1.1 Sondergebiet "Ferienhäuser" (§ 10 Abs. 4 BauNVO)**
- Das Sondergebiet (Teilgebiete 1 und 2) mit der Zweckbestimmung "Ferienhäuser" dient der Erholung für einen wechselnden Personenkreis.
- 1.1.2 Im Teilgebiet 1 sind ausschließlich Ferienhäuser und -wohnungen zulässig.
- 1.1.3 Im Teilgebiet 2 sind Ferienhäuser und -wohnungen sowie eine Betriebswohnung zulässig.
- 1.2 Sondergebiet "Hotel, Restaurant" (§ 11 Abs. 1 BauNVO)**
- Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel, Restaurant" dient der Unterbringung von Betrieben der Fremdenbeherbergung und von Schank- und Speisewirtschaften.
- 1.2.1 Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Gästezimmern ohne eigene Kochgelegenheit sowie Schank- und Speisewirtschaften und eine Betriebswohnung.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)**
- 2.1 Sondergebiet "Ferienhäuser", Teilgebiet 1**
- 2.1.1 Flächen von Außenbalkonen (§ 2 Abs. 6 LBO Schl.-H. vom 22.01.2009, zuletzt geändert am 01.10.2019) in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind für die Geschossflächen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 2.1.2 Es sind max. 19 Ferienwohnungen zulässig, die Wohnfläche pro Wohnung darf maximal 100 m² betragen.
- 2.1.3 Der Versiegelungsgrad des Baugrundstückes darf durch Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Terrassen und untergeordneten Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, bis zu 70 % betragen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 2.2 Sondergebiet "Ferienhäuser", Teilgebiet 2**
- 2.2.1 Der Versiegelungsgrad des Baugrundstückes darf durch Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, bis zu 70 % betragen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 2.3 Sondergebiet "Hotel, Restaurant"**
- 2.3.1 Der Versiegelungsgrad des Baugrundstückes darf durch Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, bis zu 55 % betragen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 2.4 Berücksichtigung von Terrassen**
- 2.4.1 In den Sondergebieten sind bei der Berechnung der Grundflächen für die Hauptgebäude die am Gebäude anschließenden Terrassen nicht zu berücksichtigen.
- 2.5 Definition Traufhöhe**
- 2.5.1 Die Traufhöhe bezieht sich auf das Hauptdach. Sie ist als Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachendeckung definiert.
- 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO)**
- 3.1 Im Südosten des Baufensters des SO "Hotel, Restaurant" und im SO "Ferienhäuser", Teilgebiet 2 sind Unterschreitungen des Mindest-Abstandes von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen zulässig, soweit dieses mit den Vorschriften der Landesbauordnung Schl.-H. vereinbar ist.
- 4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 4.1 Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der für diesen Zweck festgesetzten Flächen "Stellplätze (St)" zulässig. Sollten dort keine Stellplätze entstehen, sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und gärtnerisch gestaltete Außenanlagen zulässig.
- 5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)**
- 5.1 Die privaten Grünflächen mit den Nummern 1 bis 3 sind folgendermaßen zu pflegen:
- 5.1.1 Nr. 1: Die mit Brombeeren und Schilf bewachsene Böschung ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- 5.1.2 Nr. 2: In der mit Gehölzen bestandenen Böschung muss in Abprache mit der unteren Forstbehörde der Baumbestand entnommen werden, die Sträucher sind fachgerecht auf den Stock zu setzen. Das Stammholz und das Ast-/Strauchwerk ist zu entfernen. Die aufkommenden Strauchbestände sind alle 10 Jahre im Zeitraum Oktober bis Februar wiederum auf den Stock zu setzen, das anfallende Strauchwerk ist abzuhauen.
- 5.1.3 Nr. 3: Die gehölzbestandene Böschung ist dauerhaft zu erhalten. Bäume dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit entnommen werden.
- 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Bindungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
- 6.1 Biotoppflege, Biotopschutz, Baumpflanzungen**
- 6.1.1 Fläche M1: Die gesetzlich geschützten Quellbereiche sind dauerhaft zu erhalten, die Wasserversorgung und der Wasserablauf dürfen nicht behindert werden. Die vorhandene Gebäude muss zu Beginn der Baumaßnahmen in SO Teilgebiet 1 entfernt werden. Biotop-Pflegemaßnahmen sind nur mit vorheriger Zustimmung der UNB des Kreises Herzogtum Lauenburg zulässig.
- 6.1.2 Fläche M2: Die Fläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Bäume, Sträucher und Staudenfluren sind dauerhaft zu erhalten.
- 6.1.3 Fläche M3: Die Fläche ist als Wiese extensiv zu pflegen (1-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mahdgutes, Mahd frühestens ab 1. August). Vorhandene und neu zu pflanzende Bäume sind zu erhalten und bei Abgang in der nächsten Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen. Aufkommender Gehölzaufwuchs ist zu entfernen.
- 6.1.4 In der Fläche M3 sind vier vorhandene Fichten zu fällen und durch vier Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) in der Mindestqualität Hochstamm oder Stammholz mit Ballen, Stammumfang 12 cm - 14 cm, zu ersetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 6.1.5 In der Fläche M3 und insgesamt in den Sondergebieten sind zusätzlich jeweils 8 Laubbäumearten aus standorttypischen Arten in der Mindestqualität Hochstamm oder Stammholz mit Ballen, Stammumfang 12 cm - 14 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 6.1.6 Der festgesetzte Zaun zu den Flächen M1 und M3 ist ohne Sockellaum herzustellen. Er muss eine Höhe von 1,0 m über der Bodenoberfläche aufweisen. Mit der Zaununterkante ist erst ab 0,2 m über dem Erdreich zu beginnen.
- 6.1.7 Am Rand der festgesetzten Maßnahmenflächen zu den SO-Gebieten ist vor Beginn der Bauarbeiten ein mindestens 2,0 m hoher, geschlossener Zaun aufzustellen und bis zum Abschluss der Bauarbeiten vorhalten. Der Zaun ist mindestens 30 cm in den Boden einzutragen, um Bodenversummungen in die Maßnahmenflächen zu verhindern.
- 6.1.8 Während der Baumaßnahmen ist der östliche Hanggehölzbestand und die westliche privat Grünfläche Nr. 1 durch Bauzäune von den Baustellen abzugrenzen.
- 6.1.9 Die Geländeoberfläche östlich des geschützten Kleinwassers/Quellbereiches R2 ist mindestens 7,0 m, auch unterhalb der geplanten Terrassen, auf Dauer zu erhalten. Baubarbeiten für die Herstellung der Gründungsfläche und für die Aufstellung des Bauzuges (siehe Ziffer 6.1.7) sind zulässig. Das vorher vorhandene Niveau muss wiederhergestellt werden.
- 6.1.10 Im SO Ferienhäuser, Teilgebiet 1 muss der Bereich zwischen den Grenzen der Maßnahmenflächen M1 und M3 und den Fassaden/Terrassen der geplanten zweigeschossigen Gebäude als Wiese angelegt werden, die max. 4 pro Jahr mit Weideweidung und Versiegelungen sind zulässig.
- 6.1.11 In den Maßnahmenflächen M1 bis M3 sind jegliche Baubarbeiten unzulässig (siehe auch Ziffer 6.1.7 der textlichen Festsetzungen).
- 6.1.12 Die in den Ziffern 6.1.1 bis 6.1.8 genannten Maßnahmen sind von einer qualifizierten Fachperson zu erarbeiten und mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises rechtzeitig vor der Ausführung im Detail abzustimmen.
- 6.2 Befestigung von Oberflächen**
- 6.2.1 In den Sondergebieten sind alle neu zu schaffenden Oberflächenbefestigungen außerhalb von Gebäuden, der privaten Verkehrsfläche, der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und den Stellplatzzufahrten wasserdrainagefähig herzustellen (Kopfplaster, Schotterterrassen etc.).
- 6.2.2 Die Terrasse A-B-C-D-E-F-A im Sondergebiet "Hotel, Restaurant" ist zu mindestens 30 % als Rasenfläche herzustellen.
- 6.2.3 Im Sondergebiet "Hotel, Restaurant" sind alle südwestlichen Stellplätze einschließlich Zufahrten wasserdrainagefähig (Kopfplaster, Schotterterrassen etc.) herzustellen.
- 6.3 Grundwasser-/Biotopschutz**
- 6.3.1 Die Neubauten im SO "Ferienhäuser Teilgebiet 1" dürfen nur mit einer Tiefgründung auf Pfählen errichtet werden, die ausreichend tief in die tragfähigen Sande unterhalb der Weichschichten und unter den dickflüssigen Sanden einzudringen sind. Für die Ausführung sind Pfähle zu wählen, die keine Verbindung zwischen der Sandschicht und den wasserführenden Sanden herstellen. Folgende Gutachten sind bei der Gründung von Gebäuden, Mauern/Nebenanlagen zu beachten:
- Hydrogeologisches Gutachten zum B-Plan Römnitzer Mühle und Bebauungskonzept P 265 Ferienhäuser Römnitzer Mühle Römnitz, Dorfstraße, Ing.-Gesellschaft Dr. Reich mit, Sukow/Schwes, 10.06.2016
 - Baugrunduntersuchung B-Plan Nr. 3, Römnitz, Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, 23.07.2011
- Alle Gründungs- und Erdarbeiten sind vor der Ausführung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde des Kreises abzustimmen. Die endgültige Entscheidung über die Art und Weise der Gründungen wird auf der BauantragsEbene getroffen. Das Niederschlagswasser von den betroffenen Flächen (private Verkehrsfläche, Stellplätze einschließlich Zufahrten in den Teilgebieten 1 und 2) und von der Stellplatzanlage nördlich des Hotels ist über einen Sedimentationschacht in den Ratzeburger See einzuleiten. Im Verlauf des Bauantragsverfahrens ist die Entwässerungsplanung für das Niederschlagswasser mit der Unteren Wasserbehörde und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises abzustimmen, erforderliche Anträge für Einleitungen in den See sind rechtzeitig zu stellen.
- 6.4 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
- Die in der Begründung und im Umweltbericht dargelegten Kompensationsmaßnahmen auf den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen
- a. „Ökotoiko Düvener Moor“ Zf (OK 139-02) der Ausgleichsagentur Schl.-H. GmbH,
 - b. Wäldchen in der Gemeinde Neudorf bei Berkenhain, Alt. Baum Kalkenberg, Flurstück 1111, Flur 1 werden den im Geltungsbereich festgesetzten Sondergebieten SO "Ferienhäuser" sowie SO "Hotel, Restaurant" zugeordnet.
- 7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 7.1 Im SO "Ferienhäuser Teilgebiet 1" sind die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) und der erweiterte Spielraum 1 (69 A) in den Nordfassaden der Gebäude zugrunde zu legen.
- 7.2 Zum Schutz der Wohn- und Büroräumlichkeiten vor Gewerbelärm sind aufgrund der Überschreitungen an der Südfassade der geplanten Ferienwohnungen im Teilgebiet 1, die der Zufahrt des Hotelplatzes zugewandt ist, an den dem Gebäudeteil zugewandten Fassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglasende Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel über eine lärmgeschützte Fassade ist durch andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.
- 7.3 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelbewerbes ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren.
- II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 zuletzt geändert am 01.10.2019 (GVOL Schl.-H. S. 398))
- 1 Fassaden**
- 1.1 Für die Außenwände der Hauptbaukörper außerhalb von Wintergärten und Loggien ist ausschließlich Ziegelmauerwerk in rötlichen Farbtönen zulässig.
- 2 Dächer**
- 2.1 Die Hauptgebäude im Teilgebiet 1 sind mit geneigten Dachflächen zwischen 25° und 35° Neigung zu versehen.
- 2.2 Die Dachendeckungen der Hauptgebäude sind mit rötlichen, bräunlichen oder schwarzen Dachsteinen zulässig. Glasierte Dachsteine oder andere glänzende Materialien sind unzulässig.
- 3 Ausnahmen Fassaden/Dächer**
- 3.1 Ausnahmeweise können bei Fassaden und Dächern andere Materialien zugelassen werden, wenn dies zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarenergie, Umgebungsenergie etc.) erforderlich ist. Hochglänzende Oberflächen sind unzulässig.
- 4 Zaun**
- 4.1 Der in der Planzeichnung Teil A festgesetzte Zaun ist als Metallzaun in anthrazit oder dunkelgrünen Farbtönen oder als Holzzaun zu errichten. Für Holz sind ausschließlich Naturfarbtöne zulässig.
- HINWEISE ohne Normcharakter**
- A Denkmalschutz**
- Im Uferbereich und den angrenzenden Flächen am Ratzeburger See sind archäologische Siedlungsflächen nicht auszuschließen. Es gilt daher § 14 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
- B Abriss von Gebäuden**
- Vor Abriss vorhandener Gebäude muss ein Ortstermin mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg durchgeführt werden.
- C Maßnahmen Artenschutz**
- 1 Außenbeleuchtungen sind nur mit Bedarfsschaltungen innerhalb der Sondergebiete zulässig. Es sind nur insektenschonende LED-Beleuchtungskörper (Farbtemperatur < 3000 Kelvin) mit nach unten gerichteter Lichtkegel und einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig.
- C.2 Als Ausgleich für den Verlust von Niststätten von Brutvogelarten der Gebäuden sind 4 Nisthilfen für Nischenbrüter an vorhandenen oder geplanten Gebäuden im Geltungsbereich vorzusehen. Möglich ist auch das Integrieren von Niststellen in die Fassaden planierter Gebäude.
- C.3 Zum Schutz der Amphibien muss der Baustellenbereich von März bis August mit einem Amphibienschutzzaun abgegrenzt werden. Im Baugelbiet vorhandene Amphibien müssen abgefangen und in den vorhandenen Teich umgesetzt werden.
- C.4 Die Fenster-/Giebelflächen an den neu zu errichtenden Gebäuden sind mit vogelschlagvermeidenden Maßnahmen zu versehen (Geflügel-Silhouetten etc.).
- C.5 Abrissarbeiten an Gebäuden sind nur zulässig, nachdem eine qualifizierte Fachperson die Gebäude auf Quartiere von Fledermäusen und Brufögeln untersucht und die UNB den Abriss freigegeben hat.
- C.6 Der Abriss von Gebäuden (Werkzeughalle, Ferienhaus, Schuppen am östlichen Hang) ist zwischen dem 01. Oktober und 14. März durchzuführen.
- C.7 Aus Gründen des Artenschutzes gelten folgende Zerkleinerungen für Fällarbeiten: Gehölzentrinnung nur zwischen dem 1. Oktober und 28.23. Februar. Für Bäume > 20 cm bis 50 cm Stammdurchmesser dürfen nur entfernt werden, wenn ein fachkundiger Biologe feststellt, dass sich in den Bäumen keine Winterquartiere für Fledermäuse (Höhlnungen) befinden.
- C.8 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind lärmarme Verfahren zur Gründung der Gebäude zu verwenden, auf lärmintensive Rammarbeiten ist zu verzichten. Sonstige lärmintensive Arbeiten sind, sofern nicht vermeidbar, zur Minimierung von Störungen insbesondere des geschützten Drosselsträubers außerhalb des Zeitraumes von Mitte Mai bis Ende August durchzuführen. Zur Vermeidung einer Barrierewirkung für Amphibien, sind dürfen Bord-/Kantensteine eine Höhe/Ansicht von 4,0 cm nicht überschreiten. Aufsätze von Straßen-/Hofabläufen müssen eine Schilthöhe von < 1,8 cm aufweisen, um Amphibien zu schützen.
- C.10 Das im Umweltbericht unter Kap. 11.7 dargestellte Monitoringkonzept ist in Abstimmung mit der UNB von einer fachkundigen Person umzusetzen.
- D Verweis auf Regelwerke**
- D.1 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können im Amt Lauenburgische Seen, Fürhäuser 1, 23609 Ratzeburg, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften/technische Regelwerke in der Bauantragsurkunde verwiesen wird, finden diese jeweils in der bei Erlass der Bauantragsurkunde geltenden Fassung Anwendung und werden ebenfalls im Amt Lauenburgische Seen zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schl.-H. wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Römnitz für das Gebiet nördlich der "Römnitzer Mühle" am Ostufer des Ratzeburger Sees in der Gemeinde Römnitz gelegen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.06.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten" am 29.09.2011 erfolgt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 12.01.2012 durchgeführt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 09.11.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat am 29.04.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.09.2013 bis 01.11.2013 während der Öffnungszeiten 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 17.09.2013 in den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 16.09.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Römnitz, den Siegel Bürgermeister (Guse)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 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 Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 29.11.2014 in den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB am 02.12.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Römnitz, den Siegel Bürgermeister (Guse)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde nach der erneuten Auslegung 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 Öffnungszeiten erneut 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 in den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.am-lauenburgische-seen.de" ins Internet eingestellt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Römnitz, den Siegel Bürgermeister (Guse)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Berkenhain, den Siegel Vermessungsbüro (Schneider)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss begläubigt.
- Römnitz, den Siegel Bürgermeister (Guse)
- Die B-Plan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Römnitz, den Siegel Bürgermeister (Guse)
- Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und 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 Erlöschen 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.
- Römnitz, den Siegel Bürgermeister (Guse)



SATZUNG DER GEMEINDE RÖMNITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 für das Gebiet nördlich der "Römnitzer Mühle" am Ostufer des Großen Ratzeburger Sees

Entwurf zur 2. erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und zur 2. erneuten Behördenbeteiligung nach § 4a (3) BauGB

	entstellt durch:	BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH ELISABETH-HASELOFF-STRASSE 1 23664 LÜBECK TEL. 0451/610 20-28 FAX 0451/610 20-27	Stand
			31.10.2011
			12.07.2011
			22.03.2017
			07.11.2012
			13.08.2020