

PLANZEICHNUNG

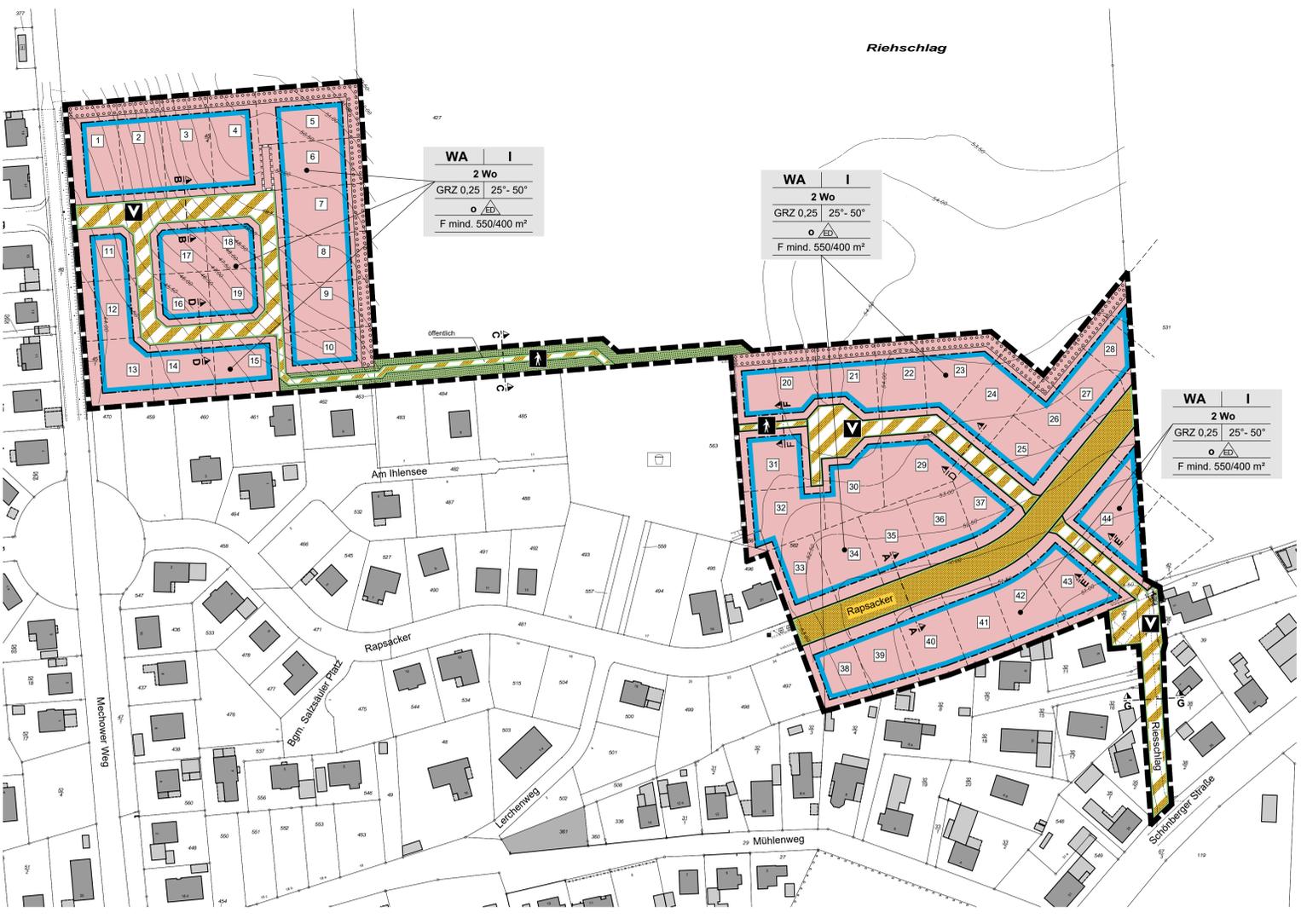
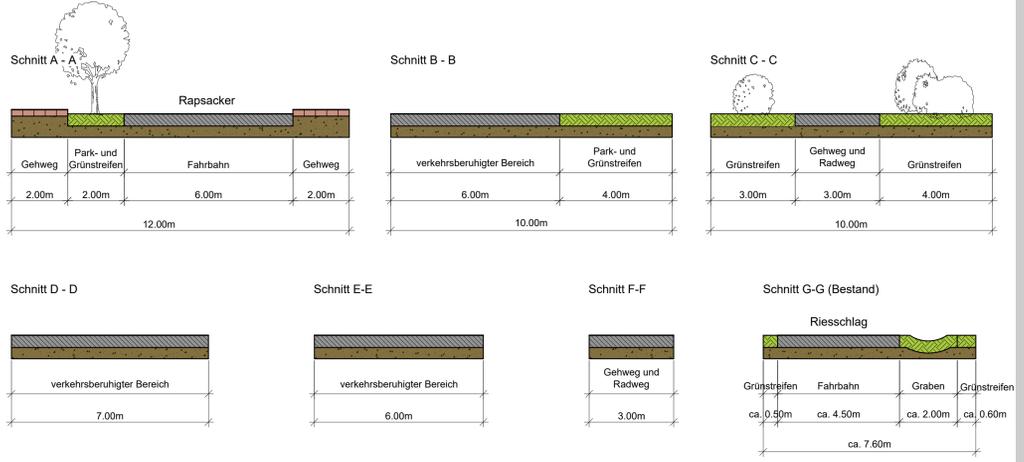


Table with 2 columns: WA, I. Values: 2 Wo, GRZ 0,25, 25°-50°, F mind. 550/400 m².

Table with 2 columns: WA, I. Values: 2 Wo, GRZ 0,25, 25°-50°, F mind. 550/400 m².

Table with 2 columns: WA, I. Values: 2 Wo, GRZ 0,25, 25°-50°, F mind. 550/400 m².



ZEICHENERKLÄRUNG

- Verkehrsbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB
Verkehrsbenutzter Bereich
Fußgängerbereich

GRÜNFLÄCHEN

- Grünfläche / öffentlich § 9 (1) 15 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 § 9 (7) BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Bestmögliche Fläche 6 § 9 (1) 21 BauGB
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
Flurstücknummern
vorhandene Flurstücksgrenzen
in Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke
vorhandene bauliche Anlagen mit Hausnummer
Maßangaben
Höhenlinien bezogen auf Normalhöhen (NHN)

TEXT - TEIL B

- 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 16 BauNVO)
1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
Nicht zulässig sind gemäß § 11 Abs. 5, Abs. 6 BauNVO, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbetriebe,
5. Tankstellen.
1.2 In Wohngebäuden als Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In Wohngebäuden als Doppelhaus ist pro Haushälfte 1 Wohneinheit zulässig.
1.3 Für neu zu bildende Grundstücke hat die Grundstücksgröße pro Einzelhaus mindestens 550 m², pro Doppelhaushälfte mindestens 400 m² zu betragen. Die Mindestgröße für 1 WE beträgt 270 m².
1.4 Die Gesamtgebäudehöhe (GGH), ist die Oberkante des fertigen Daches, oberster Bezugspunkt) der baulichen Anlagen beträgt maximal 9,50 m über dem unteren Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist die tatsächliche Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF). Auf der nachfolgenden Liste sind die maximal zulässigen Höhen der Oberkante des fertigen Erdgeschoss- fußbodens (OKFF) festgesetzt.

Table with 3 columns: Grundstück Nr., max. OKFF bezogen auf NHN, max. OKFF bezogen auf NHN. Rows 1-16.

- 1.5 Pro Grundstück ist für die erste Wohneinheit eine Nettostellplatzfläche von 32 m² für die zweite Wohneinheit eine Nettostellplatzfläche von 16 m² vorzusehen.

2. GESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 84 LBO)

- 2.1 Als Außenwandgestaltung der Wohngebäude ist Verblendermauerwerk in den Farben Rot, Braun, Weiß, Gelb, Rotbraun sowie Holz- / oder Holzkonstruktionen in Naturfarben und in den v. g. Verblendermauerwerksfarben zulässig. Putzflächen sind in den v. g. Farben zulässig.
2.2 Dacheindeckungen sind nur in den Farben Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Zulässig sind auf den Dächern Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

TEXT - TEIL B

- 2. GESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 84 LBO)
2.3 Wenn innerhalb des Bebauungsplanes ein Wohngebäude mit einem begrüntem (bepflanzten) Dach errichtet wird, so sind Dachneigungen auch unterhalb der mindestens festgesetzten Dachneigung zulässig.
2.4 Für untergeordnete An- und Ausbauten darf die Dachneigung um 10° nach unten und nach oben um 10° abweichen. Für Überdachungen von Wintergärten, Dachterrassen und Loggien darf die festgesetzte Dachneigung bis zu 0% unterschritten werden.
2.5 Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch Dachneigungen unter 25° und Flachdächer zulässig. Die Außenwandgestaltung ist wie unter 2.1 festgesetzt auszuführen.
2.6 Die vorhandene Neigung der Grundstücksflächen darf für die Errichtung der Gebäude um max. ± 1,0 m verändert werden. Die Herstellung von waagerechten Flächen, die die vorgenannte Begrenzung überschreiten, ist unzulässig.
3. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN
Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)
Bodenschutzmaßnahmen
Mit dem vorhandenen Oberboden (Mutterboden) ist während der Baumaßnahmen fachgerecht umzugehen. Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern.
Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes
Unbelastetes Regenwasser der Dachflächen und der Grundstücke ist in den Untergrund auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a BauGB)
Baumpflanzungen im Straßenraum
In den Planstraßen sind mindestens 15 standortheimische Laubbäume als Hochstämme fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei nachträglicher Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe Begründung)
Baumpflanzungen auf den Grundstücken
Zur Eingliederung des Baugebietes in die Landschaft ist pro Grundstück je ein standortheimischer Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme zu pflanzen. Die Bäume sind im Abstand zwischen 3 und 5 m zum Straßenraum hin zu pflanzen. Bei nachträglicher Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe Begründung)
Freiwachsende Heckenanlage an der Nord- und an der Ostgrenze
Als Abgrenzung des gesamten Baugebietes ist jeweils eine zweireihige Hecke an der Nord- bzw. Ostgrenze; insgesamt ca. 420 m lang, aus standortheimischen Feldgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgegangene Pflanzen sind umgehend mit Pflanzen gleicher Art zu ersetzen. (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe Begründung)
Öffentliche Grünfläche
Die öffentliche Grünfläche ist als extensives Gras- und Krautflur zu entwickeln. Die Fläche ist mit einer Regioausgumischung „Feldrain und Saum“ (UG 3, Ursprungsbereich Nordostdeutsches Tiefland) anzulegen. (Pflanzgut; siehe Begründung)
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Nebenflächen
Die versiegelten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden.
Vorgärten
Die Vorgärten sind als Grünflächen zu gestalten und zu erhalten (Rasen, Wiesenflächen, bodendeckende Pflanzen und Gehölze). Vorgärten aus Schotterflächen sind nicht zulässig.
Externe Maßnahmen
Externer Ausgleich für die Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden und Wasser
Der erforderliche Ausgleich beträgt von 0,174 m² für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden und Wasser ist extern, auf dem Eisberg, Flurstück 419, Flur 1 der Gemarkung Ziethen zu erbringen. Das Entwicklungsziel der Fläche ist eine strukturierte, aber kurz gehaltene Ackerbrache zu entwickeln. Die Fläche dient als multifunktionaler Ausgleich zusammen mit dem erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich. (Anlage und Pflege der Fläche; siehe Begründung)
4. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN
Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (AV-Maßnahmen)
AV-01 Amphibienschutzzaun (Knoblauchkröte)
Vor Beginn der Bauphase ist eine Amphibienschutzmaßnahme in Form eines nördlichen Grenzes des Geltungsbereiches ein Amphibienschutzzaun auf einer Länge von ca. 680 m aufzustellen. Die Ausführung erfolgt mit einem Überstegerschutz oder mit rot, Reuseneinem, sodass Tiere aus Süden ungehindert Richtung Norden abwandern können.
Aufstellen des Zaunes vor Beginn der Brutperiode, vor dem 01.03. Abbau erst nach der vollständigen Inbetriebnahme des Plangebietes.
AV-02 Bauzeitenregelung Brutvögel (G1 - G4, Star, Feldlerche)
Sämtliche Eingriffe / Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden oder sonstigen Vegetationsbeseitigungen etc. sind außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 15. August und dem 1. März, auszuführen.
Alternativ:
1. Die Baumaßnahmen setzen vor Beginn der Brutperiode ein, also vor dem 1. März, um eine Ansiedlung von Brutvögeln zu vermeiden (Anpassung der Vögel an die temporären Störwirkungen während der Bauphase).
2. Bei einem Baubeginn innerhalb der Brutperiode werden Negativmaßnahmen in angrenzenden Bruthabitaten durch eine ökologische Baubeginnstrategie erreicht.
3. Für Offenlandbrüter (z.B. Feldlerche) werden rechtzeitig vor Brutperiode geeignete Vergrünerungsmaßnahmen ergriffen (Flatterband), um eine Ansiedlung der Arten im Wirkraum zu verhindern.
Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (AA)
AA-01 Ausgleich Wissenscharfseide
Der Ausgleich wird multifunktional mit dem Ausgleich für die Feldlerche (CEF-01) zusammengeleitet.
Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)
CEF-01 Ausgleich Feldlerche
Als CEF-Maßnahme für den Verlust von 2 Brutrevieren der Feldlerche ist eine Fläche von 3 ha erforderlich. Die Fläche ist als strukturierte, aber kurz gehaltene Ackerbrache zu entwickeln. Der Ausgleich wird als multifunktionaler Ausgleich zusammen mit dem Ausgleich für den Naturhaushalt auf der gemeindeeigenen Fläche, Flurstück 419, Flur 1 der Gemeinde Ziethen erbracht.
Der Ausgleich muss vor der ersten Flächeninanspruchnahme im Geltungsbereich der B-Planes funktionsfähig sein.
(Anlage und Pflege der Fläche; siehe Begründung)

HINWEIS

- Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Satz 3 BauGB handelt, wer der festgesetzten Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.
Die Ordnungswidrigkeit kann auf Grundlage des § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 10.000,- EUR geahndet werden.
Ordnungswidrig handelt gemäß § 82 Abs. 1 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Ziffer 2.1 bis 2.5 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- EUR geahndet werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Ziethen für das Gebiet östlich am Mechower Weg, nördlich der Straße Rapsacker und nördlich der vorhandenen Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 9, sowie für das Gebiet östlich des Mechower Weges, westlich der Schönberger Straße, im östlichen Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 9, in der Gemeinde Ziethen, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE:

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.06.2019.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 26.06.2019 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 17.08.2019 durchgeführt. Nach Durchführung der Veranstaltung lag die Planung 14 Tage im Amt Lauenburgische Seen öffentlich aus.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienstleistung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wird 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 auszuliegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-lauenburgische-seen.de" zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich in das Internet gestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Ziethen, den ... Siegel - Bürgermeister -
7. 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 - ObVl -
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Ziethen, den ... Siegel - Bürgermeister -
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Ziethen, den ... Siegel - Bürgermeister -
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 11 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 vom ... bis ... 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 Erreichen 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.
Ziethen, den ... Siegel - Bürgermeister -

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE

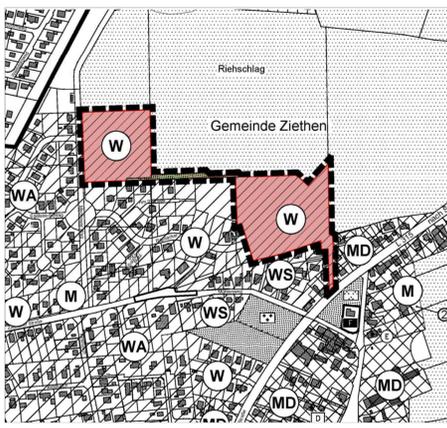


Luftbild mit der externen Ausgleichsfläche, Flurstück 419, Flur 1, Gemarkung Ziethen

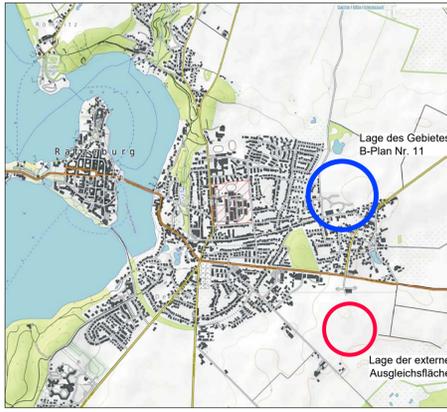
STÄDTBAULICHER VORENTWURF



13. Änderung des Flächennutzungsplanes



Übersichtskarte



SATZUNG DER GEMEINDE ZIETHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11

für das Gebiet östlich am Mechower Weg, nördlich der Straße Rapsacker und nördlich der vorhandenen Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 9, sowie für das Gebiet östlich des Mechower Weges, westlich der Schönberger Straße, im östlichen Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 9, in der Gemeinde Ziethen, erlassen.

Stand: September 2020, Juni 2021, Juli 2021. Planungsbüro: BSK