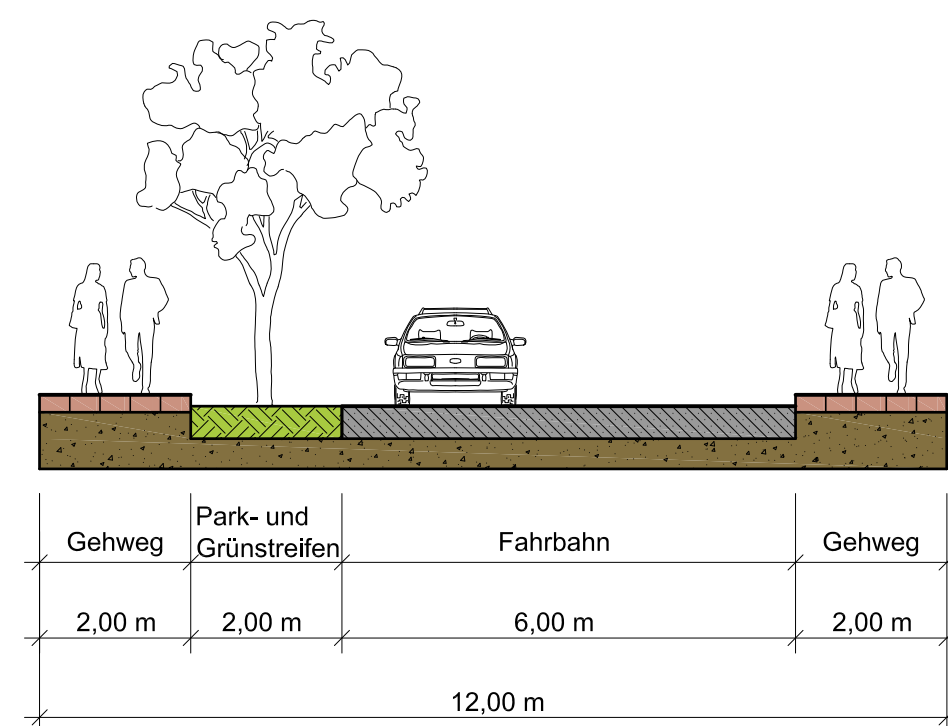


PLANZEICHNUNG - TEIL A

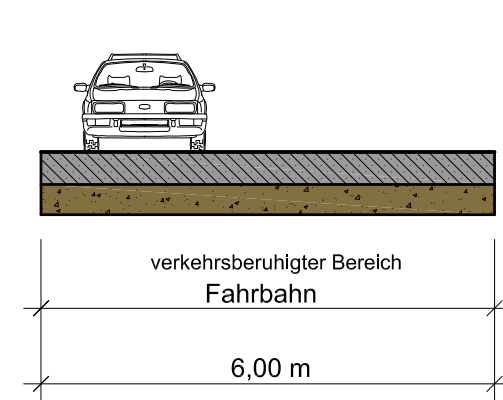


STRASSENPROFILE (nicht bindend, M. 1:100)

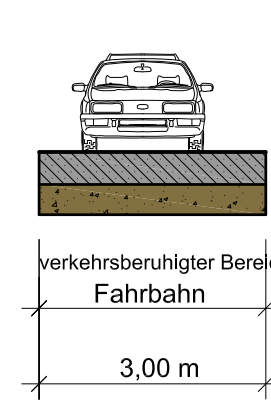
Schnitt A - A



Schnitt B - B

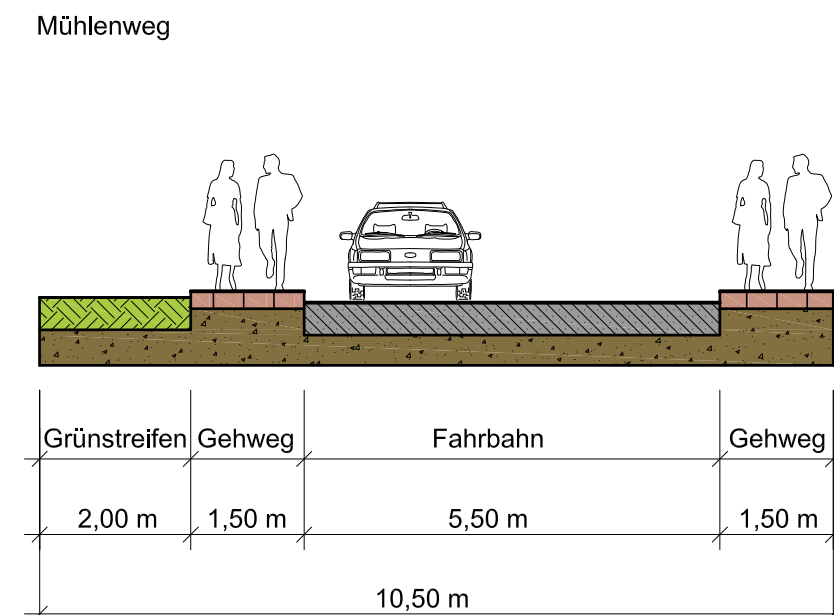


Schnitt C - C

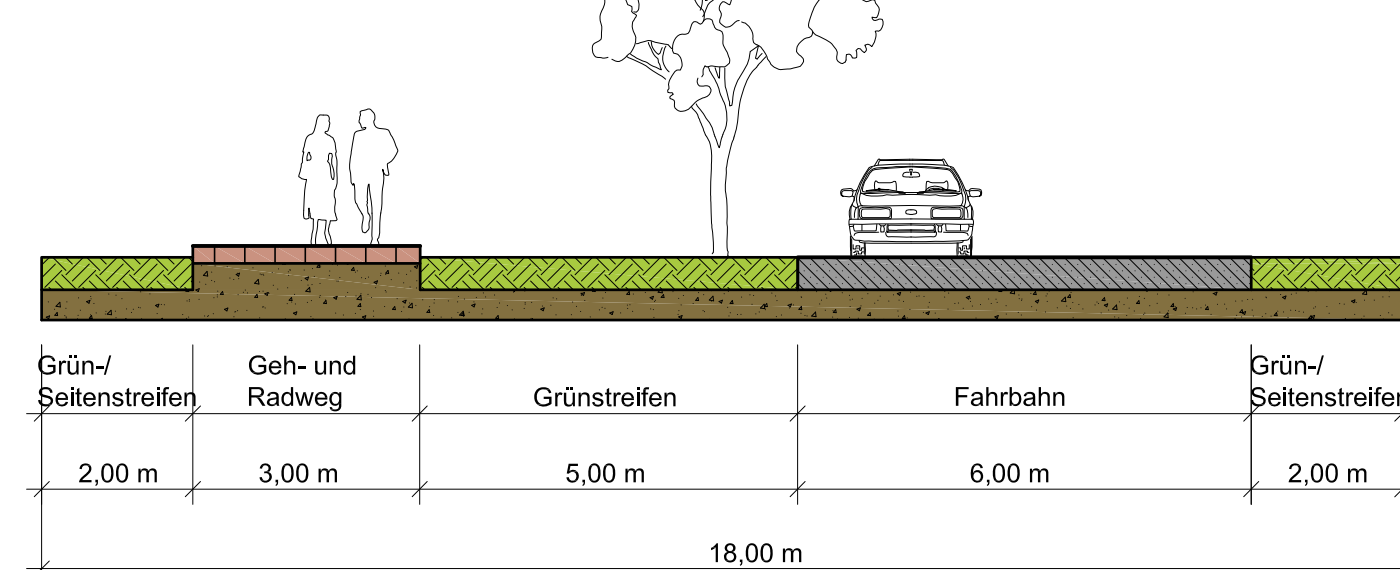


II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Schnitt D - D, M. 1:100



Schnitt E - E, M. 1:100



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO von 1990.

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9	§9(7) BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§9(1) BauGB/§4 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse (höchstens)	§9(1) BauGB/§16 BauNVO
	Dachneigung	§9(4) BauGB
	GRZ 0,25	§9(1) BauGB/§16 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§9(1) BauGB/§22 BauNVO
	Mindestgröße der Baugrundstücke (siehe Text - Teil B, Ziffer 1.3)	§9(1) BauGB
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe Text - Teil B, Ziffer 1.2)	§9(1) BauGB
	Baugrenze	§9(1) BauGB/§23(1) BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie	§9(1) BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§9(1) BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§9(1) BauGB
	Verkehrsberuhigter Bereich	§9(1) BauGB
	Parkfläche / öffentlich	§9(1) BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§9(1) BauGB
	Elektrizität	§9(1) BauGB
	Grünfläche / öffentlich	§9(1) BauNVO
	Spielplatz / öffentlich	§9(1) BauNVO
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§9(1) BauNVO
	Anpflanzung von Bäumen	§9(1) BauNVO
	Anpflanzung sonstiger Bepflanzungen hier: Hecke 2-reihig	§9(1) BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Regenrückhalte- bzw. Versickerungsbecken	§9(1) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5) BauNVO

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksnummern	49
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	in Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke	
	vorhandene bauliche Anlagen mit Hausnummer	
	zu entfernende bauliche Anlagen	
	Maßangaben	5,00 10,00
	Höhenlinien bezogen auf Normalhöhennull (NNH)	

STÄDTEBAULICHER VORENTWURF (ohne Maßstab)



TEXT - TEIL B

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1.1 Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs.5, Abs.6 BauNVO:

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen,
7. Gartenbetriebe,
8. 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.

1.4 Pro Grundstück ist für die erste Wohneinheit eine Nettostellplatzfläche von 36 m² für die zweite Wohneinheit eine Nettostellplatzfläche von 18 m² vorzusehen.

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

2.1 Als Außenwandgestaltung der Wohngebäude ist Verblendmauerwerk in den Farben Rot, Braun, Weiß, Gelb, Rotbraun sowie Holz- und / oder Holzkonstruktionen in Naturfarben und in den v. g. Verblendmauerwerkfarben zulässig. Putzflächen sind in den v. g. Farben zulässig.

2.2 Dacheindeckungen sind in den Farben Rot, Braun, Grün und Anthrazit zulässig. Zulässig sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zur eigenen Nutzung als nicht störende Anlagen.

2.3 Wenn innerhalb des Bebauungsplanes ein Wohngebäude mit Gründach errichtet wird, so sind Dachneigungen auch unterhalb der mindestens festgesetzten Dachneigung zulässig.

2.4 Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch Dachneigungen unter 25° und Flachdächer zulässig. Die Außenwandgestaltung ist wie unter 2.1 festgesetzt auszuführen.

3. GRÜNRÖRDERISCHE 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
Das unbelastete anfallende Regenwasser der Dachflächen und der Grundstücke ist in den Untergrund auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna
Mögliche Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Entfernung von Unterwuchs und Bodenvegetation außerhalb der Brutzeit, bzw. nur in der Zeit von 01.10. und dem 14.03., stattfinden. (Brutvögel der Gehölze) Alle Abbrucharbeiten sind im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 14.03. durchzuführen. (Brutvögel der Gebäude)

Alle Arbeiten zur Baufeldreimung sind außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum zwischen dem 01.09. und dem 15.03., durchzuführen. (Brutvögel der bodennahen Staudenflur und Bodenbrüter) Abbriss aller Gebäude ist nur zwischen dem 01.12. und dem 28/29.02. des jeweiligen Folgejahres zu erfolgen. (Fledermäuse der Gebäude)

Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)
Baumpflanzungen im Straßenraum
In der Planstraße sind mindestens 15 standortheimische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei nachträglicher Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwachspflege 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 standortheimisches Laubbäumchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme zu pflanzen. Bei den Grundstücken entlang der Wohnstraßen sowie an den Straßenzügen Mechowener Weg und Mühlenweg, sind die Bäume im Abstand von max. 3 - 5 m zum Straßenraum hin zu pflanzen. Bei nachträglicher Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend zu ersetzen. Die Anwachspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe Begründung)

Gestaltung der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz)
Die im Plan markierten Randbereiche der Spiel- und Grünfläche im nordöstlichen Planbereich sind als naturbeladene Feldgehölze zu entwickeln. In den Flächen sind Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Im restlichen Bereich der öffentlichen Grünflächen bzw. auf den Spielplätzen sind Anpflanzungen mit Bäumen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 8 Solitärbäume als Hochstamm auf den Spielplatz zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen. Die Anwachspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe Begründung)

Ansaatflächen
Für die Rasenflächen im Bereich von Spielgeräten und in wegebegleitenden Bereichen der Grünanlagen sind Rasenmischungen mit geeigneten, langsamwachsenden Saatgut auszuwählen. Andere Flächen sollten mit einer Saatgutmischung mit hohem Kräuteranteil heimischer standortgerechter Kräuter (mind. 30%) angesät werden, wieder andere Flächen der spontanen Besiedlung überlassen bleiben.

Freiwachsende Heckenanlage an der Nordgrenze
Als Abgrenzung des Baugebietes in Richtung Norden ist an der Nordgrenze, eine zweireihige Hecke, ca. 200 m lang, aus standortheimischen Feldgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgegangene Pflanzen sind umgehend mit Pflanzen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwachspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe Begründung)

Anlage eines Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)
Die Fläche im nordwestlichen Teil des Planungsbereiches ist als Fläche für die Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser naturnah anzulegen. Das Entwicklungsziel für diese Fläche ist die Schaffung einer wechselseitigen Mulde mit Rückhalte- und Versickerungsfunktion für das Regenwasser aus dem Baugebiet. Nähere Bestimmungen sind über wasserrechtliche Verfahren zu definieren. (Gestaltung; 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.

Externe Maßnahmen
Externer Ausgleich für die Beeinträchtigungen im Schutzgut Boden
Der erforderliche Ausgleich für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden ist extern, auf dem Flurstück 54, der Flur 1, Gemarkung Ziethen zu erbringen. Die Fläche umfasst eine Ackerfläche und ist ca. 2,12 ha groß, davon sind für den Bebauungsplan 9,112 m² erforderlich. Die Fläche soll als extensive Gras- und Krautflur mit Baumgruppen aus standortheimischen Gehölzen entwickelt werden. Die Fläche ist im Süden zu den Grundstücken hin einzuzäunen. (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe Begründung)

Externer Ausgleich für die Beeinträchtigungen im Schutzgut Fauna
Zur Vermeidung des Tatbestandes der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche und der Schafstelze (gemäß der Artenschutzrechtlichen Prüfung) ist die Schaffung von Feldlerchenfenstern vorgesehen. Die externe Fläche befindet sich auf dem Ackerschlag zwischen der Planfläche des B-Plan Nr. 9 und dem Hlensee. Es sind mindestens 6 Feldlerchenfenster je 20 m² (5 x 4 m) im 120 m Abstand von den Vertikalstrukturen anzulegen. Die Fenster sind mindestens mit 25 m Abstand einzuzäunen. Für die Feldlerchenfenster als artenschutzrechtliche Kompensation ist die dauerhafte Sicherung im Grundbuch einzutragen. (Anlage und Pflege; siehe Begründung)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzungen über den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Ziethen, für das Gebiet östlich am Mechowener Weg und nördlich des Mühlenweges im Anschluss an die vorhandene Bebauung, in der Gemeinde Ziethen gelegen, im Anschluss an die vorhandene Bebauung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G am 11. Juni 2013 (Bundesgesetzblatt I Seite 1548).

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.04.2013.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 15.04.2014 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 25.08.2014 durchgeführt. Nach Durchführung der Veranstaltung lag die Planung 14 Tage im Amt Lauburgische 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 12.06.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 17.12.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.01.2014 bis 20.02.2014 während der Dienststunden 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 19.12.2014 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

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 -

Berkenhthn, den Siegel - ÖbVl Schneider -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Ziethen, den Siegel - Bürgermeister -

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am als Satzungen beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ziethen, den Siegel - Bürgermeister -

10. Die Bebauungsplanung, 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. 9 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 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.

Ziethen, den Siegel - Bürgermeister -

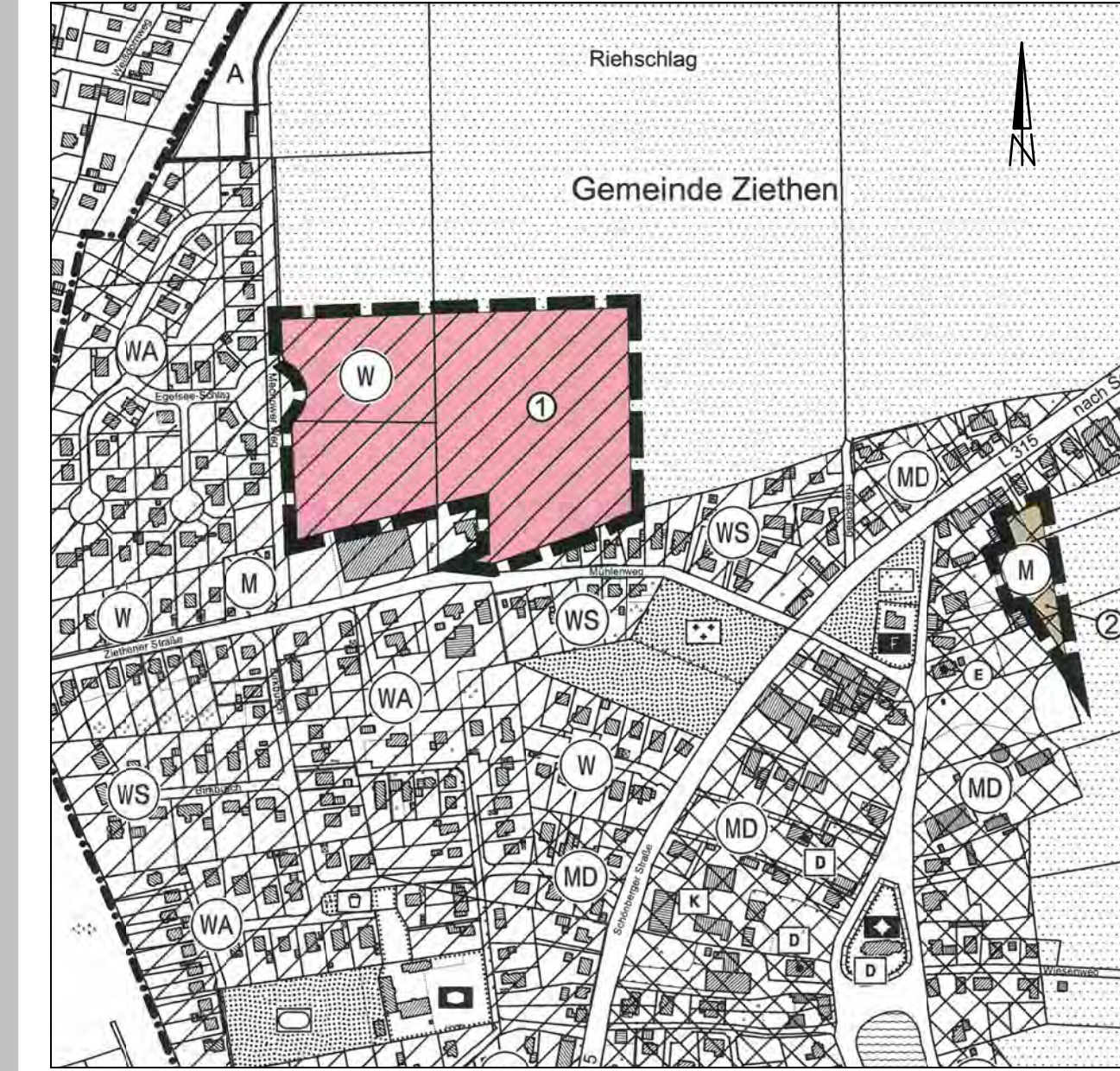
Ziethen, den Siegel - Bürgermeister -

Ziethen, den Siegel - Bürgermeister -

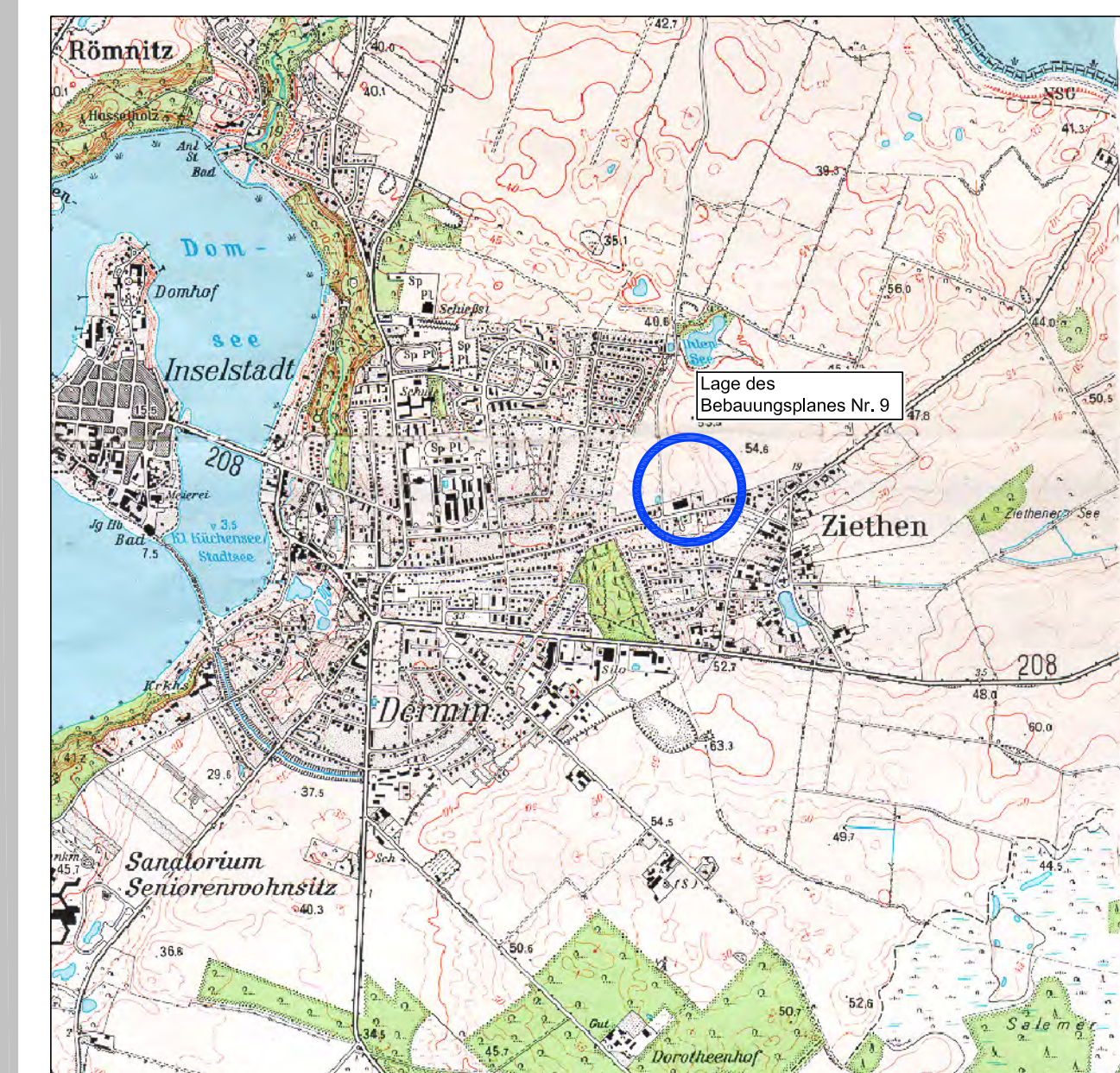
Ziethen, den Siegel - Bürgermeister -

Ziethen, den Siegel - Bürgermeister -

Ausschnitt aus der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes 1:5000



Übersichtskarte 1:25000



SATZUNG DER GEMEINDE ZIETHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9

für das Gebiet östlich am Mechowener Weg und nördlich des Mühlenweges im Anschluss an die vorhandene Bebauung, der Gemeinde Ziethen gelegen

Stand: November 2014
Dezember 2014

Planungsbüro:

