



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 4 BauNVO
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe Text - Teil B, Ziffer 1.2)	§ 9 (1) 6 BauGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO
25° - 50°	Dachneigung	§ 9 (4) BauGB
GRZ 0,25	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO
F mind. 550/300 m²	Mindestgröße der Baugrundstücke (siehe Text - Teil B, Ziffer 1.3)	§ 9 (1) 3 BauGB

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB/ § 23 (1) BauNVO
	offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB/ § 22 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) 2 BauGB/ § 22 BauNVO

VERKEHRSFÄCHEN

	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsberuhigter 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Freiwachsende Hecke	
	Streubstwiese	

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11	§ 9 (7) BauGB
	Flurstücknummern	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	in Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke	
	vorhandene bauliche Anlagen mit Hausnummer	
	Maßangaben	
	Höhenlinien bezogen auf Normalhöhennull (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 § 1 Abs.5, Abs.6 BauNVO, die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- 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 300 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 Erdgeschossfußbodens (OKFF) festgesetzt.

Grundstück Nr.	max. OKFF bezogen auf NHN	Grundstück Nr.	max. OKFF bezogen auf NHN
1	47,00	10	48,90
2	48,00	11	46,20
3	50,00	12	45,20
4	50,80	13	45,00
5	51,20	14	45,80
6	51,00	15	47,00
7	50,50	16	47,00
8	50,00	17	48,00
9	49,60	18	49,20
		19	48,60

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 Verblendmauerwerk in den Farben Rot, Braun, Weiß, Gelb, Rotbraun sowie Holz- und / oder Holzkonstruktionen in Naturfarben und in den v. g. Verblendmauerwerksfarben 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.

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/b BauGB)
Baumpflanzungen im Straßenraum
In den Planstraßen sind mindestens 9 standortheimische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe Begründung)

Baumpflanzungen auf den Grundstücken
Zur Eingliederung des Baugbietes in die Landschaft ist pro Grundstück je ein standortheimischer Laubbaum 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 nachhaltiger 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 Ostgrenze
Als Abgrenzung des Baugbietes in Richtung freie Landschaft ist eine zweireihige Hecke an der Ostgrenze, insgesamt ca. 118 m lang und 3 m breit, 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 extensiven Gras- und Krautflur zu entwickeln. Die Fläche ist mit einer Regiosaatmischung „Feldrain und Saum“ (UG 3, Ursprungsgebiet Nordostdeutsches Tiefland) anzusaen. Somit wird die Blütenvielfalt an der Stelle erhöht und u.a. die Lebensgrundlage der Insektenwelt, z.B. für Wildbiene und Schmetterlinge verbessert. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahmenfläche
Gesamtläche
Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als extensives Gras- und Krautflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die gesamte Fläche ist mit einer Regiosaatmischung, Ursprungsgebiet Nordostdeutsches Tiefland (UG 3) anzusaen und durch eine jährliche Mahd (ab Anfang August) extensiv zu pflegen. Das Mahgut ist abzutransportieren, um die Fläche mit der Zeit auszunagern. Die Saatgutmenge ist 3-5 g/m².

TEXT - TEIL B

Auf der Fläche dürfen kein Dünger und keine Pflanzenschutzmittel benutzt werden. Die Bodenbearbeitung ist auf der Fläche nicht zugelassen. Eine Bodenbearbeitung inklusive Schleppen und Walzen ist nicht zulässig. Pflanzenschutzmittel und Düngemittel jeglicher Art dürfen nicht eingesetzt werden. Rundballen, Geräte und sonstige Materialien dürfen auf der Fläche nicht gelagert werden.

Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 11
Der 3.664 m² große Teilbereich der Maßnahmenfläche, nördlich des Wohngebietes, ist als extensive Streubstwiese sowie mit einer dreireihigen, freiwachsenden Hecke direkt nördlich der Wohngrundstücken, zu entwickeln. Die Streubstwiese soll in einer Breite von 25 m und ca. 122 m Länge entlang des Mechower Weges angelegt werden.

1) *Freiwachsende Hecke:*
Die 5 m breite Hecke ist im südlichen Bereich der Maßnahmenfläche, wie die oben beschriebenen Maßnahmen „Freiwachsende Hecke an der Ostgrenze“, aus standortheimischen Feldgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe Begründung)

2) *Streubstwiese:*
Die Obstbäume sind als Hochstämme verstreut auf der Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 15 Obstgehölze als „zufällig“ gestreute Bäume im Abstand von ca. 10-15 m auf Lücke gesetzt zu pflanzen. (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe Begründung)

Nebenfächchen
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.

4. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

AV-01 Amphibienschutzzaun (Krobaluchkröte)
Vor Beginn der Bauphase und Flächeninanspruchnahme wird entlang der nördlichen und der östlichen Grenze der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches ein Amphibienschutzzaun auf einer Länge von ca. 260 m aufgestellt, der das Abwandern von Krobaluchkröten zu den Laichgewässern im Norden ermöglicht, die Zurückwanderung jedoch verhindert. Es wird sichergestellt, dass der Zaun in einem ausreichenden Abstand zu den Baufeldern aufgestellt wird, um ein Anschütten oder Überschütten durch Bautätigkeiten zu verhindern. Die Ausführung erfolgt mit einem Überstegschutz oder mit sog. Reusenemern, sodass Tiere aus Süden ungehindert Richtung Norden abwandern können. Der Zaun wird rechtzeitig vor Beginn der Laichwanderungen, also vor dem 15.02. aufgestellt.

AV-02 Bauzeitenregelung Brutvögel (G1 - G4, Star, Feldlerche)
Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abtragen von Boden oder sonstige Vegetationsbeseitigungen etc.) außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 15. August und dem 1. März, stattfinden.

Alternativ:
1. Die Baumaßnahmen setzen vor Beginn der Brutperiode und ohne Unterbrechung ein, also vor dem 1. März, um eine Ansiedlung von Brutvögeln zu vermeiden (Anpassung der Vögel an die temporären Störwirkungen während der Bauphase).

2. Für Offenlandbrüter (z.B. Feldlerche) werden rechtzeitig vor der Brutperiode geeignete Vergrämungsmaßnahmen ergriffen, (Flatterband), um eine Ansiedlung der Arten im Wirkraum zu verhindern.

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.

STÄDTEBAULICHER VORENTWURF

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, in der Gemeinde Ziethen erlassen.

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802).

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am _____ erfolgt.
- 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.
- Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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 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 _____ 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.amt-lauenburgische-seen.de zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich in das Internet gestellt.
- 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 -

Berkenthin, den _____ Siegel - Obv -

- 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. 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 -

Ziethen, den _____ Siegel - Bürgermeister -

- 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 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 -

13. Änderung des Flächennutzungsplanes

