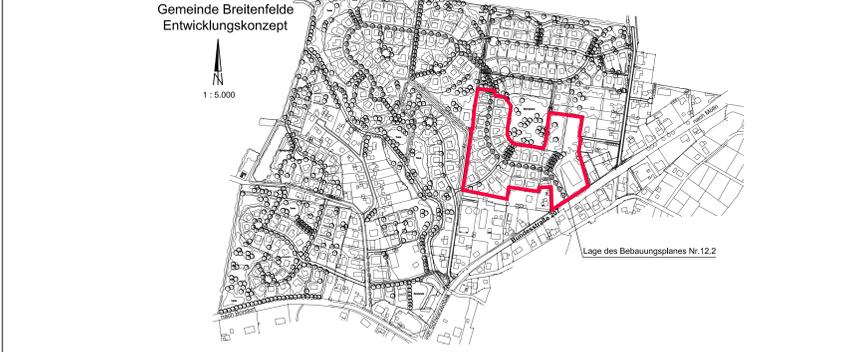
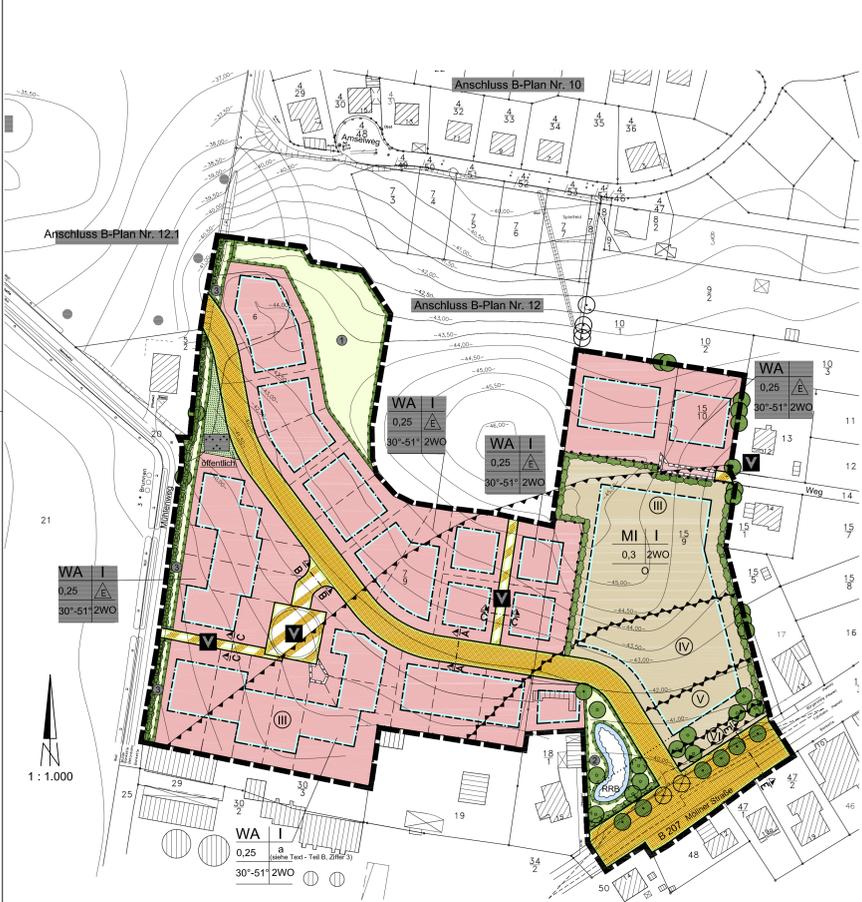


PLANZEICHNUNG - TEIL A



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

- Es gilt die BauNVO von 1990.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12.2
- WA** Allgemeines Wohngebiet §9(7) BauGB
 - MI** Mischgebiet §9(11) BauGB/§6 BauNVO
 - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §9(11) BauGB/§16 BauNVO
 - 30°-51°** Dachneigung §9(4) BauGB
 - 0,25** Grundflächenzahl §9(11) BauGB/§16 BauNVO
 - a** nur Einzelhäuser zulässig §9(12) BauGB/§22 BauNVO
 - a** Abweichende Bauweise (siehe Text - Teil B, Ziffer 3) §9(12) BauGB/§22 BauNVO
 - O** Offene Bauweise §9(12) BauGB/§22 BauNVO
 - 2WO** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe Text - Teil B, Ziffer 1.3) §9(12) BauGB
 - Baugrenze** §9(12) BauGB/§23(1) BauNVO
 - Straßenbegrenzungslinie** §9(11) BauGB
 - Straßenverkehrsfläche** §9(11) BauGB
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** §9(11) BauGB
 - V** Verkehrsbenutzter Bereich §9(11) BauGB
 - Grünfläche / öffentlich** §9(11) BauGB
 - Parkanlage** §9(11) BauGB
 - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Text - Teil B, Ziffer 4)** §9(12) BauGB
 - 1** Fläche für Feldgehölzanzpflanzungen §9(12) BauGB
 - 2** Fläche am Regenrückhaltebecken §9(12) BauGB
 - 3** Knickschutzstreifen §9(12) BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** §9(12) BauGB
 - Berechtigter Anlieger, Gemeinde und Ver- und Entsorgungsträger** §9(12) BauGB
 - Anpflanzung von Bäumen** §9(12) BauGB
 - Anpflanzung von sonstiger Bepflanzung hier: Knicksanlage** §9(12) BauGB
 - Anpflanzung von Sträuchern** §9(12) BauGB
 - Erhaltung von Bäumen** §9(12) BauGB
 - RRB** Umgrünung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regenabfuhr §9(12) BauGB
 - Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** §9(12) BauGB
 - III - VI** Lärmpegelbereiche III - VI §16(5) BauNVO
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** §16(5) BauNVO

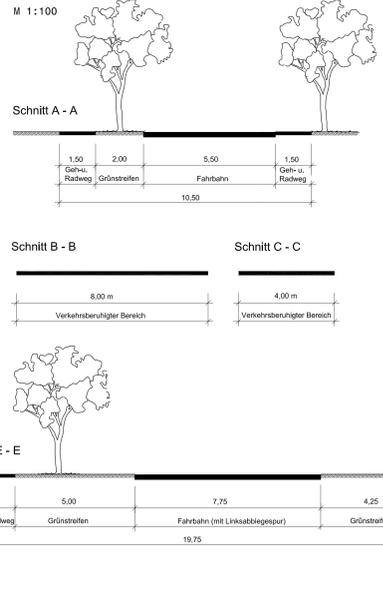
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Erhaltung des vorhandenen Knicks** §15b NatSchG/§9(6) BauGB
- Grenze der Anbauverbotszone** §9(1) FStVG/§9(6) BauGB
- Sichtflächen gem. EAHV 93/95** §9(6) BauGB

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksnummern**
- vorhandene Flurstücksgrenzen**
- in Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke**
- vorhandene bauliche Anlagen**
- entfallende Blüme**

STRASSENPROFILE



TEXT - TEIL B

1. ALLGEMEINES

- 1.1 Im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) sind zulässig:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Einzelhandelsbetriebe
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Unzulässig sind:
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Gastenautobetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsgärten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Nutzungen, die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden können, sind ausgeschlossen.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet § 4 BauNVO sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

1.3 In den Wohngebieten als Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.4 Die zur Straße liegende Seite von Carports, Garagen und Stellplätzen muss mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

1.5 Auf den Baugrundstücken sind für die erste Wohnung 2 Stellplätze, für jede weitere Wohnung ein Stellplatz einzurichten.

2. GESTALTUNG

- (§ 92 LBO i.V.m. § 9 (1) BauGB)
- 2.1 Für die Dachformen ist eine Neigung von 30° - 51° zulässig.
- 2.2 Flachdächer sind bei Hauptgebäuden ausgeschlossen. Für die Dachdeckung sind nicht glasierte Dachplatten und Dachsteine der Farböne rot, Braun, und Anthrazit zu verwenden. Hochglänzend glasierte Platten sind ausgeschlossen; glasierte Platten, die nicht hochglänzend sind, sind zugelassen.
- 2.3 Die Außenwände sind mit Verbundmauerwerk in roten, rotbraunen und braunen Farbtönen auszuführen. Für die Gebälkflächen der vorgehängten Außenwände ab der Traufhöhe kann auch Holz verwendet werden. Holzfassaden sind zulässig in den o. Verbundmauerwerkarten und in Natur. Ausgeschlossen werden Holzfassaden in Blockbauweise (Blockhäuser).
- 2.4 Die Außenwände der Garagen sind in dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die Außenwände der Hauptkörper herzustellen. Carports dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

3. ABWEICHENDE BAUWEISE

(§ 9 (1) 2 BauGB / § 22 BauNVO)

In den Bereichen der abweichenden Bauweise sind nachfolgende Bauweisen zulässig:

- es dürfen Einzel-, Doppelhäuser und/oder Hausgruppen errichtet werden.

4. GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Erhaltungsmassnahmen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- Eintrittsbäume:**
- Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind diese durch verschulte Hochstämme, gleicher Art, mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm, umgehend zu ersetzen. Die Neupflanzungen sind langfristig zu sichern und zu erhalten (fachgerechter Schutz und Pflege siehe GOP und Begründung Ziffer 3).
- Knick:**
- Entlang des Knicks an der Westgrenze wird eine 3 m breite Schutz- und Pufferzone zu den Grundstücken hin gebildet (gerechnet ab Knicks), die gleichzeitig der Pflege der Knicks dienen können. Die Schutzzone ist zu den Grundstücken hin einzuzäunen.
 - Die Knickschutzstreifen sind alle drei Jahre ab September zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen (fachgerechter Schutz und Pflege siehe GOP und Begründung Ziffer 3).

Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 4 BauGB)

* Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle für die Wiederverwertung, in höchstens 1 m hohen Bodenmaten, auf den Grundstücken zwischenzulagern (vgl. GOP und Begründung Ziffer 3).

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)

Sammeln des oberirdischen Regenwasser von den Dachflächen pro Parzelle und Nutzung dort, so weit wie möglich als Brauchwasser. Überschüssiges Regenwasser ist in den offen geführten Entwässerungsrufen zu sammeln und in das geplante Regenrückhaltebecken einzuleiten. Nähere Bestimmungen hierzu sind über wasserrechtliche Verfahren zu benennen.

Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a) BauGB)

Baugruppierungen im Straßennetz

Die Flächen am nördlichen Ende des Plangebietes sind als naturbezogenes Feldgehölz zu entwickeln. In der Fläche sind Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen (Gehölzart, Pflanzgut und Ansaat siehe GOP und Begründung Ziffer 3).

Baumgruppen auf den Grundstücken

Auf den Baugrundstücken (WA-Gebiet) ist jeweils ein klein Kroniger, standortheimischer Laubb Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Gehölzart und Pflanzgut siehe GOP und Begründung Ziffer 3).

Gestaltung von öffentlichen Grünflächen

In der öffentlichen Grünfläche ist die Anpflanzung von 3 großkronigen, standortheimischen hochstämmigen Laubbäumen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten (Gehölzarten, Pflanzgut und Ansaat siehe GOP und Begründung Ziffer 3).

Schließung der Lücken des vorhandenen Knicks an der Westseite des Plangebietes

Die vorhandene 8 m breite Feldzufahrt am südlichen Ende des Redders ist durch eine Eingliederung des vorhandenen Redders zu schließen. Das Knicksloch ist gem. GOP und Begründung Ziffer 3 anzulegen, zu bepflanzen und zu pflegen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Fläche am nördlichen Ende des Plangebietes ist als naturbezogenes Feldgehölz zu entwickeln. In der Fläche sind Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen (Gehölzart, Pflanzgut und Ansaat siehe GOP und Begründung Ziffer 3).

Regenrückhaltebecken

Die Fläche am Regenrückhaltebecken ist mit einigen Gehölzgruppen und Einzelbäumen zu bepflanzen. Die restliche Fläche soll in eine extensive Gras- und Staudenflur entwickelt werden (Gehölzart, Pflanzgut und Ansaat siehe GOP und Begründung Ziffer 3), die gegebenenfalls ab Mitte August gemäht werden kann. Die Fläche ist nicht zu düngen und das Mähgut ist zu entfernen.

Knickschutzstreifen

Entlang des Knicks an der Westgrenze sind 3 m breite (gerechnet ab Knicks) Schutz- und Pufferzonen, die gleichzeitig der Pflege der Knicks dienen, anzulegen. Sie sind zu den Grundstücken hin einzuzäunen und alle 3-5 Jahre ab September zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

Bodenschutzmaßnahmen

Die vorgesehenen GFL-Flächen sind nicht vollversiegelt auszuführen: entweder mit großflächigen Pflaster, Okkupflaster, Rasengittersteinen o.ä., damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagswasser gewährleistet bleibt (Minimalfunktion für den Wasserhaushalt).

Anlage des Regenrückhaltebeckens und Sammelgraben (§ 9 (1) 16 BauGB)

Regenrückhaltebecken

Die Schaffung weitgehend unbeeinflusster, ungenutzter naturnah gestalteter Kleingewässer mit Rückhalte- und Klärfunktion für das anfallende Oberflächenwasser aus dem Baugebiet. Nähere Bestimmungen sind über wasserrechtliche Verfahren zu definieren (Gestaltung und Bepflanzung des Gewässers, siehe GOP und Begründung Ziffer 3).

Externer Ausgleich

Es gibt im Planungsgebiet keine Möglichkeiten die vorstehenden Eingriffe durch das Bauvorhaben (Knicksentfernung), gem. der Bilanzierung, voll mit Ausgleich zu kompensieren. Das Ausgleichsdefizit muss gem. § 1a Abs. 3 BauGB bzw. gem. § 9 Abs. 3 NatSchG außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes im anschließenden B-Plangebiet Nr. 12.1 durchgeführt werden.

Ausgleich für die Knicksdurchbrüche

Für den erforderlichen Ausgleich für die Knicksdurchbrüche ist an der nördlichen Flurgrenze, Flurstück 5/1, Flur 5 Gemarkung Breitenfelde eine 142 m lange Knicksanlage vorzusehen, (Gestaltung, Gehölzarten, Pflanzgut, Pflanzzeit und Pflege siehe GOP und Begründung Ziffer 3).

Ausgleich für die Flächenversiegelung

Für die erforderliche 6.752 m² externe Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 12.2 ist auf dem Flurstück 27 der Flur 7 Gemarkung Breitenfelde eine Teilfläche von 6.750 m², die als Ackerfläche in eine extensive Nutzung übergehen soll, vorgesehen (vgl. GOP und Begründung Ziffer 3).

Übersichtskarte zur Lage der externen Ausgleichsfläche



Lage der externen Ausgleichsfläche



5. SCHALLSCHUTZ

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz).

Die Außenbauteile in Erd- und Dachgeschoss der Gebäude müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen: (Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989):

Lärmpegelbereich	Zum Schlafen genutzte Räume in Wohnungen	Sonstige Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürosräume
III	35 dB	-	-
IV	40 dB	35 dB	-
V	45 dB	40 dB	35 dB
VI	50 dB	45 dB	40 dB

Für Gebäude, die nach Nordwesten ausgerichtet sind und damit vollständig von der B 207 abgewandt sind, gelten die Anforderungen für die jeweils nächstgelegenen Lärmpegelbereiche.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maße $R_{w,ext}$ gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach und Dachstuhl. Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße $R_{w,ext}$ ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumeinheit und des Flächenanteils der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Ausgabe November 1989.

Räume, die zum Schlafen genutzt werden oder dem Aufenthalt von Kindern dienen, sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundsanordnungen keine Fensterlüftung von den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.



Das Mischgebiet ist derart zu gliedern, dass gewerblich genutzte bzw. Geschäftsgebäude im straßenannahen Bereich und Wohnhäuser nur auf der zurückliegenden Fläche ab einem Abstand von 50 m zur Mitte der B 207 zugelassen sind.

SATZUNG DER GEMEINDE BREITENFELDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12.2

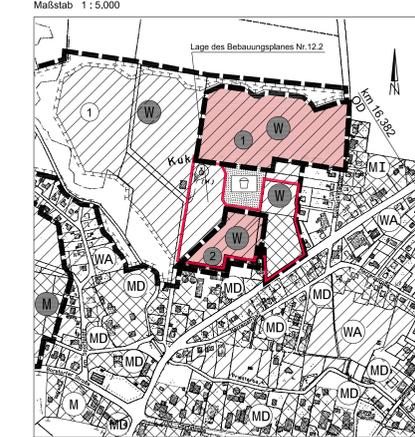
Für das Gebiet nördlich der Bundesstraße 207, westlich des Kuckuckredders, westlich angrenzend an die B-Pläne Nr. 10 und Nr. 12, für die Flurstücke 5 und th. 20 (Mühlenweg) der Flur 5 in der Gemarkung Breitenfelde.

Aufgrund des § 10 BauGB (Baugesetzbuch), sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.08.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.2, für das Gebiet nördlich der Bundesstraße 207, westlich des Kuckuckredders, westlich angrenzend an die B-Pläne Nr. 10 und Nr. 12, für die Flurstücke 5 und th. 20 (Mühlenweg) der Flur 5 in der Gemarkung Breitenfelde, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

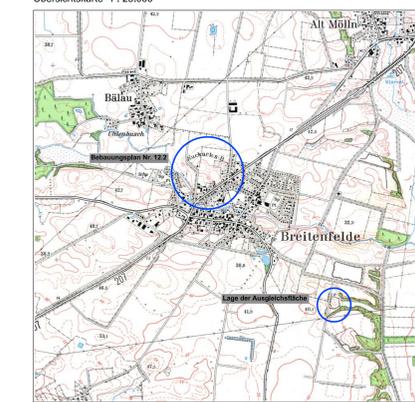
1. Aufgebot aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.01.2005. Die erste öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am erfolgt.
2. Die Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades gemäß § 2 Abs. 4, Satz 2 BauGB, frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, erfolgte durch Scoping-Termin am 31.05.2005.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB ist am 07.09.2005 durchgeführt worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 06.12.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12.2, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.08.2006 bis 17.07.2006 während der Dienststunden montags, dienstags und freitags von 8:30 bis 12:00 Uhr und dienstags von 15:00 bis 18:30 Uhr nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 07.06.2006 in den Lübecker Nachrichten ersichtlich bekannt gemacht.

- Breitenfelde, den 16.01.07
- Siegel
- gez. Westphal
- Bürgermeister -
- Schwarzenbek, den 13.09.2006
- Siegel
- gez. Agnar Boysen
- ÖBVI Boysen -
- Breitenfelde, den 13.09.2006
- Siegel
- gez. Westphal
- Bürgermeister -
- Breitenfelde, den 16.01.07
- Siegel
- gez. Westphal
- Bürgermeister -
- Breitenfelde, den 26.01.2007
- Siegel
- gez. Westphal
- Bürgermeister -

Ausschnitt aus der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes



Übersichtskarte 1: 25.000



Gemeinde Breitenfelde

BSK Am Mühlenplatz 23879 Mölln
BAU + STADTPLANUNG KONTO: TEL: 045428494-40
ARCHITECTEN - INGENIEURE FAX: 045428281

PROJEKT: **Gemeinde Breitenfelde**
Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 12.2

PROJEKT NR.: B 863-05 MÖlln im September 2005

Maßstab: 1:1000 geändert: Dezember 2005
April 2006
Mai 2006

gezeichnet: Apelt/Schiff Juni 2006
August 2006

bearbeitet: KfH