

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



ZEICHENERKLÄRUNG I. FESTSETZUNGEN

- MD I** Dorfgemeinschaft
- MD II** Festsetzung für Festwiese / Außenanlage / Stellplätze
- I / II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 15°-50°** Dachneigung
- 0,5** Grundflächenzahl
- Grundflächenzahl** (siehe Text (Teil B) Ziffer 5)
- o** offene Bauweise
- o** nur Einzelhäuser zulässig
- 2WO** Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- TH - 5,50m** maximale Traufhöhe
- FH - 12,00m** maximale Firsthöhe
- Baugrenze**
- Baufliege**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Straßenverkehrsfläche**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- verkehrsbenutzter Bereich**
- Gehweg / Radweg**
- Grünflächen / öffentlich**
- Sportplatz**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hier: Ausgleichsflächen**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Flächen für Wald**
- Anpflanzung von Bäumen**
- Erhaltung von Bäumen**
- Anpflanzung von sonstigen Bepflanzungen hier: Kricket**
- Erhaltung von Sträuchern**
- Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
- Stellplätze**
- Einfahrt / Ausfahrt**
- Lärmschutzwand**

MD I Baugrenze

15° Dachneigung

2WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen

TH - 5,50m maximale Traufhöhe

FH - 7,50m maximale Firsthöhe

0,5 Grundflächenzahl

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksnummern
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorhandene bauliche Anlagen
- Nummer der Fläche für die Gebietsbezeichnung
- Brennstoffanlage
- mögliche Anlage der Stellplätze sowie Zu- und Abfahrtswege
- Stellplätze
- Änderung der Zufahrtsmöglichkeit
- zu entlassende Gebäude

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Wasserflächen gem. § 15a LNatSchG
- Erhaltung von Knicks gem. § 15b LNatSchG
- Kulturdenkmal
- gem. des Altlastenkatasters Schleswig-Holstein erfasste Altlasten
- Schichtliche gem. EAHV 93/95
- Ortsdurchfahrt

STRASSENPROFIL M 1:100 Schnitt C - C



TEXT (TEIL B)

1. DORFGEBIET (§ 5 BauNVO)

Von den nach § 5 Abs. 2 zulässigen Nutzungen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Als Nutzung ist in den weidlich gelegenen Gebäuden eine multifunktionale Veranstaltungsstätte mit Gaststätte und Versammlungsräumen vorgesehen (siehe Begründung).

2. FESTSETZUNGEN FÜR FASSADEN, DÄCHER UND NEBENGEBAUDE

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Außenverkleidung ist zulässig Ziegelmauerwerk und Fachwerk mit Ziegelauflagerungen in den Farben Rot und Rotbraun. Zulässig sind Dachstühle, Dachtraufen, Rost, Metall und Bitumen in rot, rotbraun, anthrazit und grauen Farben.

Flächdächer sind zugelassen auf Verbindungsbauten und Nebengebäuden.

Nebengebäude sind auch außerhalb der festgesetzten überbauten Fläche zulässig.

Für Nebengebäude sind auch Holzverkleidungen zulässig.

3. GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1. Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 11' 16' BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen

Die vorgesehenen Bedarfspotentialflächen sind offener zu anzulegen, damit eine gewisse Versickerung für Niederschlagswasser gewährleistet bleibt (Minimalfluktation für den Wasserhaushalt).

Die geplanten Fuß-/Radwege sind ebenfalls offener zu versiegeln (z.B. in wassergebundener Decke).

Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle zwischenzulagern zur Wiederverwertung auf den Grundstücken. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründung einzusichern (z.B. Luption) (Schutz des Oberbodens).

Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenschichten wieder zu lockern (z.B. durch Fräsen, Einsatz mit Luption u.a.) und zu erhalten.

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

Sammlung des unbelasteten Regenwassers und Versickerung auf dem Gelände. Überschießendes Regenwasser ist in das öffentliche System einzuleiten. Nähere Bestimmungen sind über wasserrechtliche Verfahren zu benennen.

3.2. Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 15' 25a,b BauGB)

Baumpflanzungen

Baumpflanzungen bei den Parkplätzen:

Im Bereich der geplanten Parkplätze sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen (Pflanzgut und Arten siehe Begründung Ziff. 4).

Sportplatzgelände:

Auf dem Sportplatzgelände sind ebenfalls geeignete standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Pflanzgut und Arten siehe Begründung Ziff. 4).

Anpflanzungen von Bäumen und Strüchern

Auf dem Sportplatzgelände außerhalb der Ausgleichsflächen sind Anpflanzungen mit Bäumen und Strüchern vorzunehmen.

Feldgehölzplantagen - Arten, Pflanzgut, Pflanzabstand und Pflege - siehe Begründung Ziff. 4.

Alle anzupflanzenden Flächen sind zum Sportplatzgelände und zum Schutz vor Verbleib zur Landschaft hin dauerhaft einzuzäunen.

Ansaatflächen

Für die Rasenflächen außerhalb der Spielfelder sind Rasensamenmischungen mit geeigneten, langsamwüchsigem Saatgut auszuwählen. Andere Flächen sollten mit einer Saatmischung mit hohem Kulturanteil heimischer standortgerechter Kräuter (mind. 30%) angelegt werden (Ergebnis durch Blümenzaubeln).

Knickanlage

Die geplanten Knicks am Rande der Stellplätze/Bedarfsplätze sind mit 1,25 m Höhe und 3 m Fußbreite aufzusetzen und dreiseitig zu bepflanzen. Der zu sanierende Knick ist entsprechend zu ergänzen und zu bepflanzen. Die Gehölzarten zur Pflanzung sind in mind. drei Reihen vorzusehen (Arten und Pflanzgut siehe Begründung Ziff. 4).

Für die Knickanlage ist ein Gewässerungszeitraum von 3 Jahren anzusetzen, ausfallende und nicht weiter angewachsene Gehölzarten sind entsprechend zu ersetzen. Die Knicks sind in regelmäßigen Abständen (alle 10-15 Jahren) fachgerecht zu pflegen (auf den Stock setzen). Alle anzupflanzenden Flächen sind zum Sportplatzgelände und zum Schutz vor Verbleib zur Landschaft hin dauerhaft einzuzäunen.

3.3. Empfehlungen zur ergänzenden Bepflanzung auf dem Sportplatzgelände siehe Begründung Ziff. 4.

3.4. Entwässerungsgräben

Die Anlage, die im südöstlichen Bereich der Gemeindefläche (Festwiese / Außenanlage) liegt, ist soweit möglich mit naturnahem gesteuertem Gewässerungsgraben und Gewässerlinie zu gestalten (verschiedene Substrate). Nähere Bestimmungen sind über wasserrechtliche Verfahren zu definieren. Ansaat mit einem geeigneten langsamwüchsigem Externsamen (Pflege siehe Begründung Ziff. 4).

3.5. Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Knicksanlagen (§ 9 (1) 20' und 25' ab BauGB)

Die Ausgleichsflächen im Übergang zur freien Landschaft sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. In den Flächen integriert liegen die vorhandenen Flächen nach § 15 a LNatSchG. Diese Flächen sollen eine Übergangssituation zur Landschaft schaffen und neue Trilobietypologie am Ortsrand schaffen. An den Rändern sind Anpflanzungen, vor allem Knicksanlagen vorgesehen. Die übrigen sind die Flächen der natürlichen Entwicklung zu überlassen (Sukzession).

Anpflanzungen von Bäumen und Strüchern und Knicks in den Ausgleichsflächen

Die geplanten Knicks im Gebiet sind nach folgendem Prinzip aufzusetzen und zu bepflanzen: Die Knicks sind mit 1,25 m Höhe und 3 m Fußbreite aufzusetzen und dreiseitig zu bepflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen (Arten, Pflanzgut und Pflege siehe Begründung Ziff. 4).

Die Knickanlage soll zum einen das vorhandene Knicknetz ergänzen und zum anderen eine Kompensation von Eingriffen in das Knicknetz bewirken. Die übrigen Anpflanzungen dienen vor allem einer Ergänzung der geplanten Sportplätze zur Landschaft hin. Alle anzupflanzenden Flächen sind zum Sportplatzgelände und zum Schutz vor Verbleib zur Landschaft hin dauerhaft einzuzäunen.

Baumpflanzungen in den Ausgleichsflächen

In den Übergangszonen zu den Wegen und vereinzelt auch auf der Fläche sind Pflanzungen von Einzelbäumen vorgesehen (geeignete Arten und Pflanzgut siehe Begründung Ziff. 4).

Sukzession

Die übrigen Bereiche der Ausgleichsflächen bleiben der natürlichen Entwicklung (Sukzession) überlassen und bedürfen keiner weiteren Pflege.

4. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUMGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Aus städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohnungen beschränkt auf max. 2 Wohnungen pro Gebäude.

5. ÜBERSCHREITUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL

(§ 17 Abs. 2 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für die Fläche im nord-westlichen Bereich des Bebauungsplanes (bebaut mit einem Kulturdenkmal) wird nach § 17 Abs. 2 Nr. 1, 2, und 3, BauNVO überschritten, sie hat eine Grundflächenzahl von 1,0. Die Begründung zur Überschreitung der Grundflächenzahl erfolgt unter Ziffer 11 der Begründung zum Bebauungsplan.

6. SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Lärmschutzwände müssen ein Flächengewicht von mind. 10 kg / m² sowie eine geschlossene Oberfläche ohne Lücken oder Fugen aufweisen.

Die mit D - D gekennzeichnete Lärmschutzwand erhält eine Höhe von 2,0 m. Die mit E - E gekennzeichnete Lärmschutzwand erhält eine Höhe von 2,5 m. Siehe Gutachten des bau / Ingenieurbüro für Schallschutz, Nr. 02/02-4 vom 07.02.2002 und Ergänzung Nr. 02-02-4 vom 11.02.2003.

SATZUNG DER GEMEINDE BREITENFELDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11

für das Gebiet Fläche 1 Hof- und Gebäudefläche von "Siemers Gasthof" an der Dorfstraße, Flurstücke 2711 und 2712 der Flur 11 der Gemarkung Breitenfelde, nördlich des Lehmkuhlenweges gelegen

Fläche 2 Außenbereichsfläche Flurstück 4, einschließlich Lehmkuhlenweg Flurstück 8, Flurstück 29, Flurstück 712 tw, der Flur 10 der Gemarkung Breitenfelde, südlich des Lehmkuhlenweges gelegen, in einer Größe von ca. 5,5 ha, sowie die nördlich des geplanten Sportplatzes liegenden Teiche (Flur 10, Flurstücke 9 und tw. 10/1), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die BauNVO von 1990.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.5.2001 / 27.08.2001 / 13.06.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lööcker Nachrichten am 20.06.2001 / 26.01.2002 / 26.05.2002 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB ist am 30.01.2002 durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.02.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 26.06.2002 / 30.01.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.02.2003 bis 20.03.2003 während der Dienststunden montags, donnerstags und freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr und dienstags von 15.00 bis 18.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12.02.2003 in den Lööcker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.

Breitenfelde, den 17.06.2003 Siegel gez. Westphal - Bürgermeister -

Schwarzenbek, den 17.06.2003 Siegel gez. A. Boysen - ÖBVU Bürgermeister -

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.06.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 03.06.2003 als Sitzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss getätigt.

Breitenfelde, den 17.06.2003 Siegel gez. Westphal - Bürgermeister -

9. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekanntzumachen.

Breitenfelde, den 17.06.2003 Siegel gez. Westphal - Bürgermeister -

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 19.06.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertagung von Verfahren und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschuldigungsverpflichtungen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Sitzung ist mit dem am 20.06.2003 in Kraft getreten.

Breitenfelde, den 20.06.2003 Siegel gez. Westphal - Bürgermeister -

*** Ergänzendes Verfahren nach § 215a BauGB**

11. Die Gemeindevertretung hat am 17.12.2003 die Erklärung des "Ergänzenden Verfahrens" nach § 215a BauGB beschlossen.

12. Die Gemeindevertretung hat am 17.12.2003 den ergänzten und geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

13. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.01.2004 bis 02.02.2004 während der Dienststunden montags, donnerstags und freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr und dienstags von 15.00 bis 18.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift, nur zu den ergänzten und geänderten Teilen geltend gemacht werden, am 08.01.2004 in den Lööcker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.

Breitenfelde, den 21.04.2005 Siegel gez. Westphal - Bürgermeister -

14. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.03.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Breitenfelde, den 21.04.2005 Siegel gez. Westphal - Bürgermeister -

15. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23.03.2005 beschlossen und die Begründung durch Beschluss getätigt.

Breitenfelde, den 21.04.2005 Siegel gez. Westphal - Bürgermeister -

16. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekanntzumachen.

Breitenfelde, den 21.04.2005 Siegel gez. Westphal - Bürgermeister -

17. Der abschließende Beschluss des Bebauungsplanes nach dem Verfahren § 215a BauGB durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind erneut am 26.04.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertagung von Verfahren und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschuldigungsverpflichtungen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Mit Behebung der Mängel erlischt die Sitzung mit dem am 27.04.2005 ihre Rechtswirkung und tritt nach § 215a Abs. 2 BauGB rückwirkend erneut in Kraft.

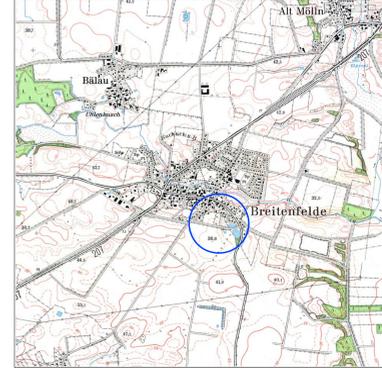
Breitenfelde, den 17.05.2005 Siegel gez. Westphal - Bürgermeister -

* Geänderte und ergänzte Teile zum Verfahren nach § 215a BauGB

Ausschnitt aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes Maßstab 1:5.000



Übersichtskarte 1:25.000



Bauherr:	Gemeinde Breitenfelde Der Bürgermeister (Amt Breitenfelde)
PROJEKT:	Gemeinde Breitenfelde Kreis Herzogtum Lauenburg Bebauungsplan Nr. 11
PROJEKT NR.:	B 491-95
Maßstab:	1:1000
gezeichnet:	Apel/Wallich/Schiff
bearbeitet:	KUH
Möbliert im Januar 2003	geändert: Februar 2003 Juni 2003
	* geändert und ergänzt im Dezember 2003