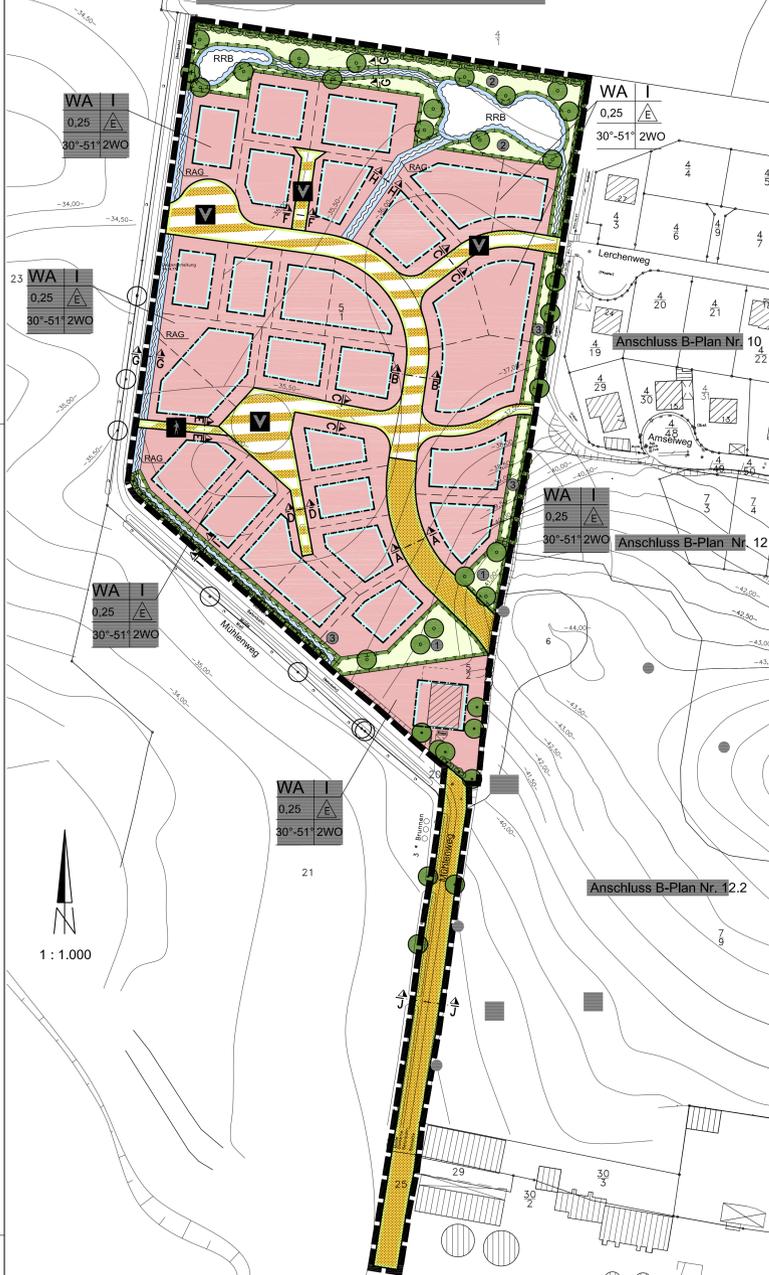


PLANZEICHNUNG - TEIL A



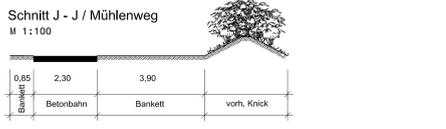
ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN
Es gilt die BauNVO von 1990.

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12.1	§9(7) BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§9(1) BauGB/§4 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§9(1) BauGB/§16 BauNVO
	30°-51° Dachneigung	§9(4) BauGB
	0,25 Grundflächenzahl	§9(1) BauGB/§16 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§9(1) BauGB/§22 BauNVO
	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
	Verkehrsbenützter Bereich	
	Fußgängerbereich	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Text - Teil B Ziffer 3)	§9(1) BauGB
	Extensive Gras- und Staudenflur mit standortheimischen Feldgehölzgruppen und Solitärbäumen	
	Fläche an den Regenrückhaltebecken	
	Knickschutzstreifen	
	Anpflanzung von Bäumen	§9(1) BauGB
	Anpflanzung von sonstiger Bepflanzung hier: Knickeanlage (siehe Text - Teil B Ziffer 3)	§9(1) BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§9(1) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hier: Knickstreifen mit Regenwasserabflussgraben	§9(1) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Regenrückhaltebecken	§9(1) BauGB
	hier: Regenwasserabflussgraben	
	RAG	

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

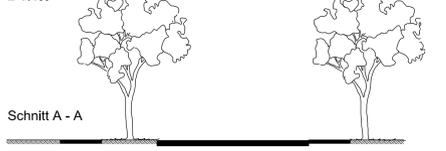
	Erhaltung des vorhandenen Knicks	§15b LNatSchG/§9(6) BauGB
--	----------------------------------	---------------------------



III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksnummern
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	in Aussicht genommene Zuschritte der Baugrundstücke
	vorhandene bauliche Anlagen
	4,00m Maßangabe

STRASSENPROFILE



Schnitt B - B



Schnitt D - D



Schnitt E - E



Schnitt F - F



REGENABFLUSSGRABEN



KNICKSCHUTZSTREIFEN MIT ENTWÄSSERUNGSMULDE

M 1:100

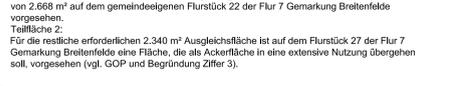
TEXT - TEIL B

1. ALLGEMEINES
1.1 Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO)
1.2 In den Wohngebäuden als Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
1.3 Die zur Straße liegende Seite von Carports, Garagen und Stellplätzen muss mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
1.4 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 (4) BauGB)
2.1 Für die Dachformen ist eine Neigung von 30° - 51° zulässig.
2.2 Flachdächer sind bei Hauptgebäuden ausgeschlossen. Für die Dacheindeckung sind nicht glasierte Dachpfannen und Dachsteine der Farböne rot, Braun, und Anthrazit zu verwenden. Hochglänzend glasierte Pfannen sind ausgeschlossen, glasierte Pfannen die nicht langförmig sind, sind zugelassen.
2.3 Die Außenwände sind mit Verblendmauerwerk in roten, rotbraunen und braunen Farbönen auszuführen. Für die Giebelflächen der vorgehängten Außenwände ab der Traufhöhe kann auch Holz verwendet werden. Holzfassaden sind zulässig in den o.g. Verblendmauerwerkfarben 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. GRÜNÖRDNERISCHE FESTSETZUNGEN
Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25b BauGB)
Einzelbäume:
- 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 Südwestgrenze sowie entlang der Ostgrenze sind 3 m breite Schutz- und Pufferzonen hin gebildet (gerechnet ab Knickfuß), die gleichzeitig der Pflege der Knicks dienen können. Die Schutzzonen sind zu den Grundstücken hin einzuzäunen und alle 3-5 Jahre zu mähen. Das anfallende Mähgut ist zu entfernen (fachgerechter Schutz und Pflege siehe GOP und Begründung Ziffer 3).
Minierungsmaßnahmen (§ 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 (vgl. GOP und Begründung Ziffer 3) auf den Grundstücken zwischenzulagern (Gestaltung der Vorgärten siehe GOP und Begründung Ziffer 3).
Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)
Sammlung des unbelasteten Regenwassers von den Dachflächen pro Parzelle und Nutzung dort, so weit wie möglich als Brauchwasser, überschüssiges Regenwasser ist in den offenen geführten Entwässerungsmulden zu sammeln und in die geplanten Regenrückhaltebecken einzuleiten. Nähere Bestimmungen hierzu sind über wasserrechtliche Verfahren zu benennen.
Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a,b BauGB)
Baumplantagen auf den Baugrundstücken
Auf den Baugrundstücken im Pflanzungsbereich ist jeweils ein klein Kroniger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Gehölzart, Pflanzzeit und Pflanzart siehe GOP und Begründung Ziffer 3).
Planstraßen / Verkehrsflächen
Entlang der in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen sind im Grünstreifen auf der südlichen Seite der Planstraße, 13 hochstammige großkronige standortheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Gehölzart und Pflanzzeit siehe GOP und Begründung Ziffer 3).
Knickeanlage
Die geplante Knickeanlage ist ca. 142 m lang und als externer Ausgleich für die Knickdurchbrüche, die im B-Plan Nr. 12.2 für die Erschließungen notwendig werden, vorgesehen. Der Knick 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)
1. **Extensive Gras- und Staudenflur mit standortheimischen Feldgehölzgruppen und Solitärbäumen**
Die Flächen am südöstlichen Rande des Planungsgebietes sollen als naturbelastetes Feldgehölz mit extensiver Gras- und Staudenflur entwickelt werden. In den Flächen sind Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die Flächen sind mit Feldgehölzanzpflanzungen und Bäumen gem. GOP und Begründung Ziffer 3 anzulegen zu bepflanzen und zu pflegen.
2. **Fläche an den Regenrückhaltebecken**
Die Flächen an den Regenrückhaltebecken sind mit einigen Baumgruppen und Einzelbäume zu bepflanzen (Gehölzarten, Pflanzzeit und Pflege: siehe GOP und Begründung Ziffer 3). Die Ansaat an den RRB ist mit einer geeigneten Extensivrasensmischung für frische, nährstoffreiche Standorte, ergänzt durch Kräutleransatz (Pflege: siehe GOP und Begründung Ziffer 3) vorzunehmen. Sukzession: Die übrigen Bereiche der Ausgleichsflächen um die RRB werden ganz aus der Nutzung genommen und der Sukzession überlassen (Pflege siehe GOP und Begründung Ziffer 3).
3. **Knickschutzstreifen**
Entlang des Knicks an der Südwestgrenze sowie entlang der Ostgrenze sind 3 m breite (gerechnet ab Knickfuß) 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.
Anlage der Regenrückhaltebecken und Entwässerungsmulden (§ 9 (1) 16 BauGB)
Nähere Bestimmungen sind über wasserrechtliche Verfahren zu definieren. (Gestaltung der Gewässer und Entwässerungsmulden: siehe GOP und Begründung Ziffer 3).

Übersichtskarte zur Lage der externen Ausgleichsflächen



Lage der externen Ausgleichsflächen



Teilfläche 1



Teilfläche 2



SATZUNG DER GEMEINDE BREITENFELDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.12.1

Für das Gebiet nördlich der Bundesstraße 207, westlich des Kuckucksredders, westlich angrenzend an die B-Pläne Nr. 10 und Nr. 12, für die Flurstücke 5 und tw. 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. 12.1, für das Gebiet nördlich der Bundesstraße 207, westlich des Kuckucksredders, westlich angrenzend an die B-Pläne Nr. 10 und Nr. 12, für die Flurstücke 5 und tw. 20 (Mühlenweg) der Flur 5 in der Gemarkung Breitenfelde, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.11.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 01.12.2004 erfolgt.
- 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.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB ist am 07.09.2005 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.12.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 06.12.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12.1, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.06.2006 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 § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 07.06.2006 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.

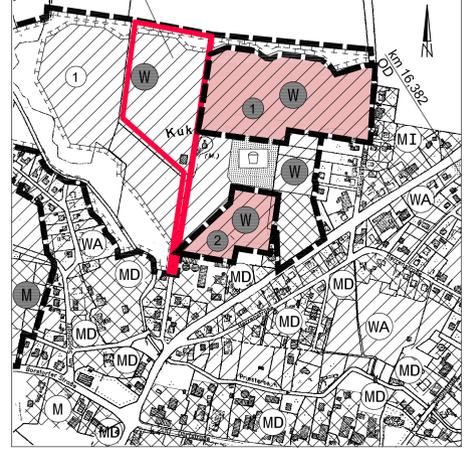
Breitenfelde, den 16.01.07 gez. Westphal - Bürgermeister -

Schwarzenbek, den 13.09.2006 gez. Agnar Boysen - ÖBVI Boysen -

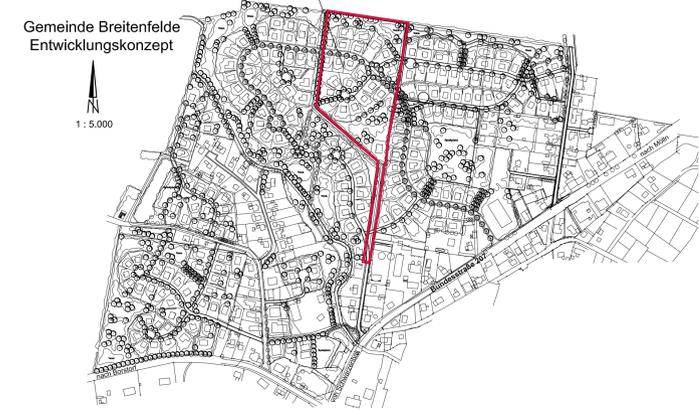
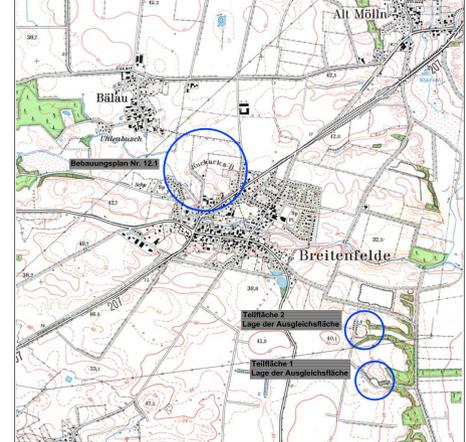
Breitenfelde, den 16.01.07 gez. Westphal - Bürgermeister -

Breitenfelde, den 25.01.07 gez. Westphal - Bürgermeister -

Ausschnitt aus der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes



Übersichtskarte 1:25.000



Gemeinde Breitenfelde

BSK Am Mühlenplatz 23879 Möllin
BAU + STADTPLANER KONTOR Tel.: 045428494-40
ARCHITEXTEN - INGENIEURE Fax: 045428281

PROJEKT: **Gemeinde Breitenfelde**
Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr.12.1

PROJEKT NR.:	B 862-05	Möllin im	September 2005
Maßstab:	1:1000	geändert:	Dezember 2005 April 2006 Mai 2006 Juni 2006 August 2006
gezeichnet:	Apell/Schiff		
bearbeitet:	KÜH		