

Satzung der Gemeinde Langenlehsten über den Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2

"Östlich der Dorfstraße, südlich der Dorfstraße Hausnummer 14"



Planzeichenerklärung		
Planzeichen Erläuterungen Festsetzungen Art der baulichen Nutzung WA Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,25 Grundflächenzahl (GRZ) I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze GH 36,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in m ü.NHN (Normalhöhennull), s. Teil B Text Ziffer 2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen o Offene Bauweise E Nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie	Rechtsgrundlagen § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 4 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	Grünflächen Private Grünfläche ASG <u>Zweckbestimmung:</u> Abschirmgrün Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB Flächen für die Landwirtschaft Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Anpflanzen und Bindungen o o o o o o o o o o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Sonstige Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB St / Ga Stellplätze und Garagen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Maßangabe in Meter	
Nachrichtliche Übernahmen		§ 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	
	Europäisches Vogelschutzgebiet Nr. 2530-421	
Darstellungen ohne Normcharakter		
	Vorh. Flurstücksgrenze	
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
	Vorh. Flurstücksnummer	
	Vorh. Gebäude	
	Vorh. Böschung	
	Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)	
	Lage der Schnittdarstellung	

Teil B - Text	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)	
1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.	
1.2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig.	
2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)	
2.1 Gebäudehöhe Die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) entspricht der höchsten Stelle des Gebäudedaches. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Grundsätzlich gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig: Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine, betriebsbedingte Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.	
2.2 Oberkante Fertigfußboden Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) der Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße.	
3. Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)	
3.1 Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie Anlagen gemäß LBO S-H bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,45 überschritten werden.	
3.2 Überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Garagen sind ausschließlich in den umgrenzten Fläche für Stellplätze und Garagen sowie innerhalb des Baufensters zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der umgrenzten Fläche für Stellplätze und Garagen und des Baufensters zulässig.	
4. Mindestgrundstücksgröße und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB) Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden Grundstücksgrößen von mindestens 600 m² je Wohnung festgesetzt. Je Einzelhaus [E] sind max. zwei (2) Wohnungen zulässig.	
5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	
5.1 Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.	
5.2 Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports) und Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig.	
5.3 Auf den privaten Grundstücksflächen sind nicht überdachte Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.	
5.4 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen.	

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindung für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	
6.1 Auf der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Gehölzpflanzung als Abschirmung aus standortgerechten und heimischen Gehölzen anzulegen. Die Fläche ist zu den privaten Baugrundstücken durch einen festen Zaun abzugrenzen.	
6.2 Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen.	
6.3 Alle anzupflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.	
Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO)	
1. Fassaden Als Fassadenmaterial für Wohngebäude sind ausschließlich Sichtmauerwerk und Putz sowie Fassaden aus Holz oder in Holzoptik zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Für die Fassadenflächen von Giebeln, überdachter Stellplätze (sog. Carports) und von Nebenanlagen sowie Wintergärten sind auch andere Materialien zulässig.	
2. Dacheindeckungen und Dachneigungen Für das Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 25° bis 45° zulässig. Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur in nicht hochglänzenden Materialien in den Farben Rot, Rotbraun, Grau oder Anthrazit sowie Gründächern mit lebenden Pflanzen zulässig. Anlagen zur Photovoltaik und Solarthermie sind zulässig. Für die Dacheindeckungen der Nebenanlagen sowie Wintergärten sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.	
3. Stellplätze Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohnung zwei (2) Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück herzustellen.	
Hinweise	
1. Vorschriften Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei dem Amt Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.	

Satzung

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 "Östlich der Dorfstraße, südlich der Dorfstraße Hausnummer 14" der Gemeinde Langenlehsten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Lage des Plangebietes:

- Östlich der Dorfstraße,
- nördlich der landwirtschaftlich genutzten Fläche des Flurstückes 52, Flur 6, Gemarkung Langenlehsten
- sowie südlich der Dorfstraße Hausnummer 14.

Übersichtskarte

ohne Maßstab

Satzung der Gemeinde Langenlehsten über den Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2

"Östlich der Dorfstraße, südlich der Dorfstraße Hausnummer 14"

Kreis Herzogtum Lauenburg

Vorentwurf	GSP GOSCH & PRIEWE Ingenieurgesellschaft mbH Beratende Ingenieure (VBI)	23843 Bad Oldesloe Papierberg 4 Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0 Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79 E-Mail: oldesloe@gsp-g.de Internet: www.gsp-g.de
Verfahrensstand nach BauGB		
§3(1) §4(1) §4(2) §3(2) §4a(3) §10		
○ ○ ○ ○ ○ ○		
Stand: 09.03.2022 / SR		

P-Nr.: 20 /1280