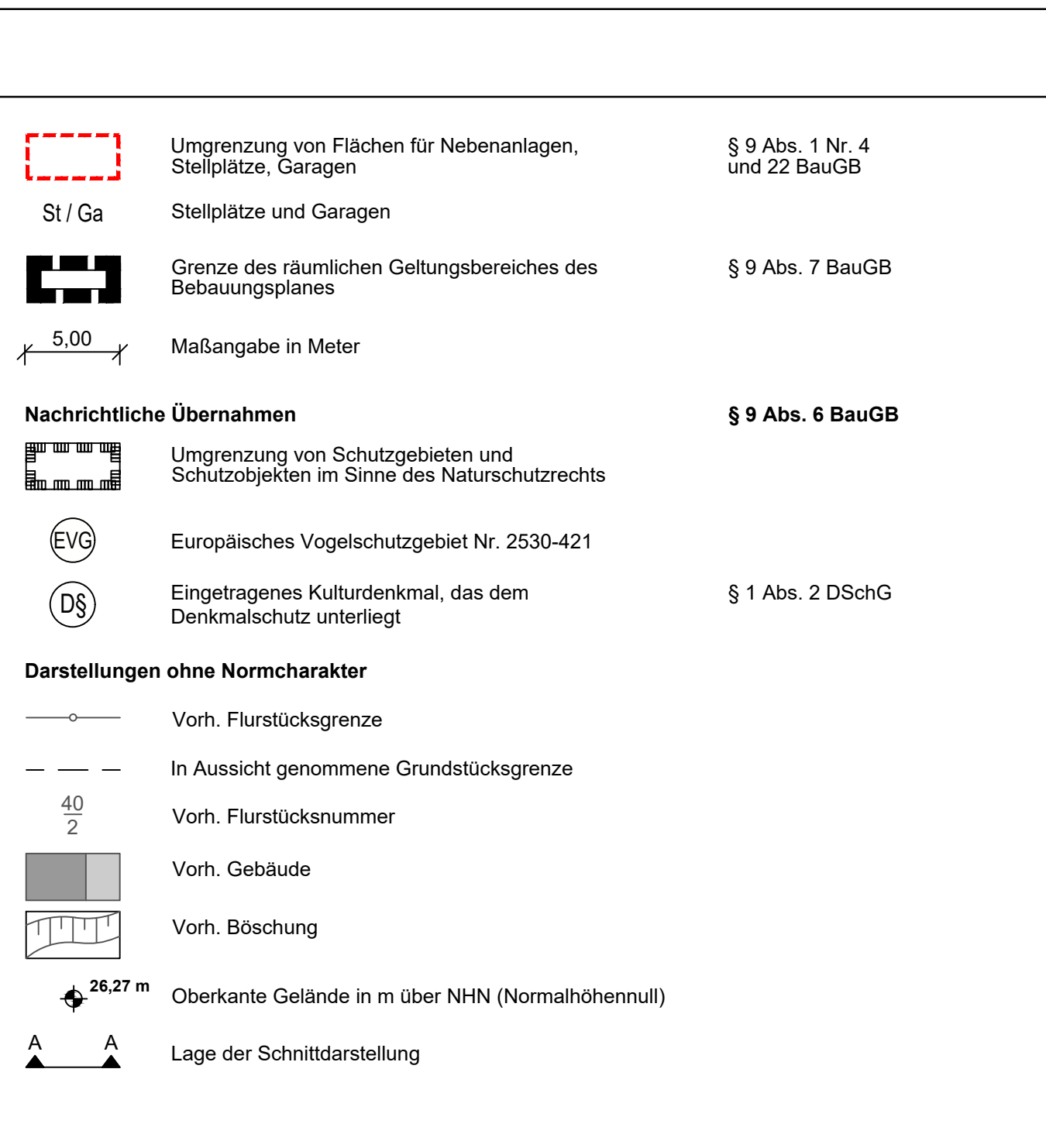


"Östlich der Dorfstraße, südlich der Dorfstraße Hausnummer 14"



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 die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden 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.
Eine bauliche Höhenüberschreitung der Firsthöhe des Kulturdenkmals Objektnummer 51269 ist unzulässig.
- 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. **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 Wohngebäude sind max. zwei (2) Wohnungen zulässig.
4. **Stellplatzflächen und Nebenanlagen**

6. Mit Rechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger mit der Befugnis zur Leitungsführung mit entsprechenden Unterhaltungsmaßnahmen. Die entsprechenden Leitungsrechte sind öffentlich-rechtlich durch eine Baulast zu sichern. Eine Bepflanzung oder Überbauung der gekennzeichneten Flächen ist unzulässig. Das Anlegen von wassergebundenen Wegen und Rasenflächen ist zulässig.

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindung für Bepflanzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

7.1 Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbau oder Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen.

Es sind ortstypische und standortheimische Bäume zu verwenden.

Pflanzenliste:

Acer campestre (Feldahorn), *Betula pendula* (Birke), *Crataegus laevigata* (Weißdorn), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Corylus avellana* (Hasel), *Malus sylvestris* (Wildapfel), *Prunus insititia* (Kreisel), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), zusätzlich als Unterpflanzung Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*) und Beseidenhe (Calluna vulgaris)

7.2 Alle anzupflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

7.3 Die festgesetzte Anpflanzfläche ist als mind. 1,5 m breite sowie 1,5 m hohe Heckenanpflanzung aus heimischen Laubgehölzen vorzusehen. Es sind mindestens 3 Pflanzen pro laufendem Meter zu setzen.

Pflanzenliste:

Carpinus betulus (Hainbuche), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Acer campestre* (Feldahorn), *Crataegus laevigata* (Weißdorn)

7.4 Mind. 10% der Grundstücksfläche sind als gärtnerisch gestaltete Fläche anzulegen, zulässig sind Rasen- oder Beetzflächen bzw. Gehölzanpflanzungen. Die Festsetzung unter 7.1 kann integriert werden. Versiegelungen jedweder Art (Terrasse, Stellplätze, Gartenhäuser etc.) sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Fläche kann in mehrere Teilflächen untergliedert werden.

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 8 Landesbauordnung (LBO))

- Fassaden**

Als Fassadenmaterial für die Hauptgebäude sind ausschließlich Sichtmauerwerk in den Farben rot oder rotbraun sowie Fassaden aus Holz oder Holzoptik zulässig. Holz oder Holzoptik mit einem gelblichbräunlichen Farbton sind unzulässig. Ein silbergrauer Farbton der entsteht, wenn Holz natürlich der Sonne ausgesetzt ist und vergraut, ist zulässig. Holzblockbohlenhäuser sowie glänzende oder stark reflektierende Materialien sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- Dacheindeckungen und Dachneigungen**

Für das Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 35° bis 45° zulässig. Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur in den Farben rot, rotbraun, grau oder anthrazit sowie Gründächern mit lebenden Pflanzen zulässig. Engobierte oder glasierte Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig.

Für die Dacheindeckungen der Nebenanlagen sowie Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig, sofern diese nicht glänzend oder stark reflektierend sind. Anlagen zur Nutzung von Solaranlagen (Photovoltaik / Solarthermie) sind denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Entsprechend des Teil B - Text Ziff. 5.3 sind für Dacheindeckungen nur Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig.
- Stellplätze**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohnung zwei (2) Stellplätze herzustellen.
- Einfriedungen**

Die Grundstücke sind straßenseitig mit lebenden Hecken einzufrieden. Die Hecken müssen dauerhaft eine Höhe von 1,0 m bis max. 1,5 m aufweisen. Vor den Hecken sind grundstücksseitig (Zaun, Hecke, Straße) weitere Einfriedungen zulässig, sofern diese die Höhe der Hecke nicht überschreiten. Die Bereiche der Grundstückszufriedenungen, -zugänge und Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen. Das festgesetzte Leitungsrecht ist von einer Bepflanzung freizuhalten.

1. **Denkmalschutz**
Alle baulichen Maßnahmen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) bedürfen gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung (Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals), da die neu zu errichtenden Gebäude im Umgebungsschutzbereich des Kulturdenkmals 51269 liegen.
2. **Werbeanlagen**
Werbeanlagen dürfen das Kulturdenkmal nicht beeinträchtigen und sind denkmalrechtlich zu genehmigen.
3. **Artenschutz**
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01: Fledermause
Zur Minderung von Verlusten an Insekten bei Beleuchtung von Straßen / Parkplätzen / Wegen im Geltungsbereich selbst ist eine insektenfreundliche Beleuchtung mit LED (kein weißes Licht) und keine Beleuchtung von Grünstrukturen im Umfeld sicherzustellen. Grünstrukturen (Knicks) dürfen nicht beleuchtet werden. Bei nächtlichen Bauarbeiten werden Richtstrahler verwendet, die nur Baufelder beleuchten.
- 3.2 Maßnahmen zur Baufeldfreimachung dürfen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Dazu gehören notwendige Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen, aber auch der Beginn der Bodenarbeiten.

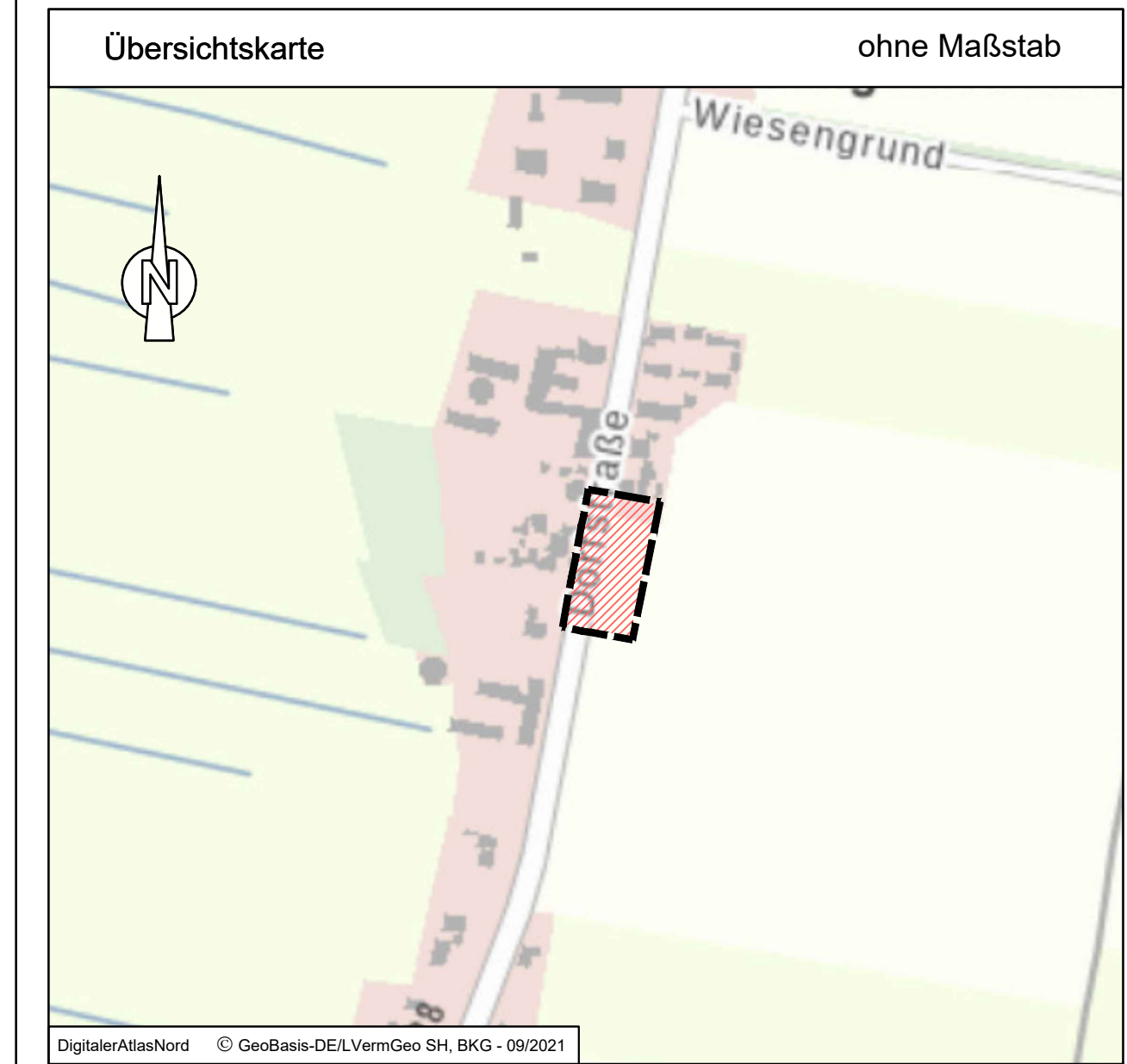
Zum Schutz von Amphibien und Reptilien ist für die Dauer der Bauzeit (mit Beginn der Amphibienwanderzeit ab 01.02.) ein Amphibienschutzzaun vorzusehen und funktionsfähig zu halten. Darüber hinaus sind Schächte amphibienicher zu gestalten (engmaschige Deckel, Ausstiegshilfen o.ä.).

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei dem Amt Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des § 4 der Gemeindeordnung (GO) sowie nach § 86 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 Langenlesten, 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 Langenlesten
- sowie südlich der Dorfstraße Hausnummer 14.



Verfahrensstand nach BauGB §3(1) §4(1) §3(2) §4(2) §4a(3) §10 ● ● ● ○ ○						GSP GOSCH & PRIEWE Ingenieurgesellschaft mbH Beratende Ingenieure (VBI)		23843 Bad Oldesloe Rigenburg 4 Tel.: 045 31 / 67 07 - 0 Fax: 045 31 / 67 07 - 79 E-Mail: edok@gs-pj.de Internet: www.gs-pj.de	
Stand: 15.05.2023 / SR						P-Nr.: 20 / 1280			