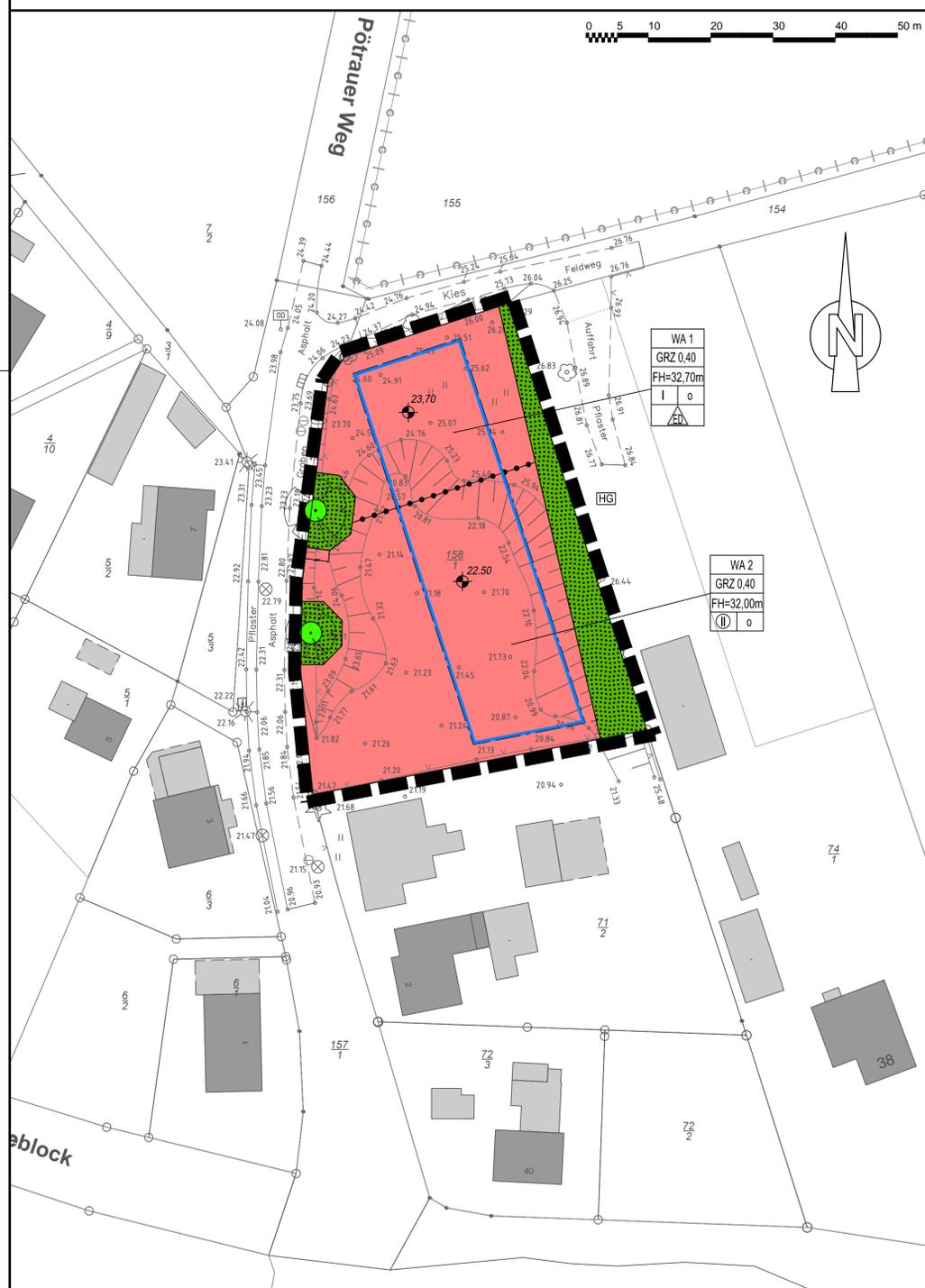


Satzung der Gemeinde Witzeeze über den Bebauungsplan Nr. 9 "Östlich des Pötrauer Weges"

Teil A - Planzeichnung Es gilt die BauNVO 1990/2013 M. 1 : 500



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ Grundflächenzahl	
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
II zwingend einzuhaltende Zahl der Vollgeschosse	
FH maximale Firsthöhe über NN	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr.2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
o Offene Bauweise	
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Baugrenze	
Grünflächen	§ 9 (1) Nr.15 und (6) BauGB
Private Grünflächen Zweckbestimmung:	
HG Hausgarten	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr.20, 25 BauGB
Bäume zu erhalten § 9 (1) Nr.25b BauGB	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 (4) BauNVO § 16 (5) BauNVO
Darstellungen ohne Normcharakter	
vorh. Flurstücksgrenze	
vorh. Flurstücknummer	
vorh. Gebäude	
vorh. Böschung	
Oberkante gepl. Gelände in m über NN	
Kronenbereich	

Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) Nr. 1 und § 4 BauNVO)
 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind gemäß § 1 (5) BauNVO die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sowie gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGN i.V.m. § 18 (1) BauNVO)
 Die maximal festgesetzten Firsthöhen (FHmax) werden gemessen über NormalNull (ü.NN.). Die maximale Firsthöhe (FHmax) darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technisch Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um 1,00 m überschritten werden.

3. Sozialer Wohnungsbau (§ 9 (1) Nr. 7 BauGB)
 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sind die künftigen Gebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB so zu planen, dass je Baukörper mindestens ... % der Wohneinheiten mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus finanziert werden könnten.

4. Grünordnung

4.1 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 Die Grünflächen sind frei von Versiegelung zu halten.

4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 Während der Bauphase ist darauf zu achten, die Verdichtung des Bodens durch Baufahrzeuge möglichst gering zu halten. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens wieder herzustellen. Bei den Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass der Bodenaushub nach Schichten getrennt gelagert und anschließend wieder fachgerecht eingebaut wird. Die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) ist zu berücksichtigen.

4.2.1 Oberboden ist abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern. Bodenmieten sollen nicht befahren werden. Bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen unerwünschte Vegetation und Erosion vorzunehmen. Die Ansaat ist nach DIN 18917 durchzuführen. Durch die Bearbeitung darf der Oberboden nicht verdichtet oder verschmiert werden. Entsprechend sind bei anhaltend starkem Regen oder bei nassem Boden keine Oberbodenarbeiten durch zu führen. Überschüssiger, vegetationsfähiger Oberboden ist als wertvolles Naturgut zu erhalten und wieder zu verwenden.

4.2.2 Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort über die belebte Bodenzone zu versickern. Diese Festsetzung schließt die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis nicht mit ein. Diese muss von jedem Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

4.2.3 Auf den Privatgrundstücken sind die Zufahrten, Stellplätze, Zuwegungen und sonstigen Nebenanlagen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen (wie z.B. Drainagepflaster, wassergebundene Flächen, Kopfsteinpflaster, Schotterterrassen, Rasengittersteine oder z.B. großflüchiges Pflaster mit Abstandshaltern).

4.2.4 Die Bodenarbeiten zur Freistellung der zu erhaltenden Bäume sind durch eine Umwelt-Baubegleitung (Biologe, Landschaftsplaner oder vergleichbare Qualifikation) fachlich zu begleiten und zu beaufsichtigen. Die Umweltbaubegleitung hat im vorliegenden Fall insbesondere für die Einhaltung folgender Maßnahmen zu sorgen:

- Sofortiges, sauberes Nachschneiden verletzter Baumwurzeln,
- Vermeidung von Verletzungen/ Beschädigungen der Baumkronen durch die Bodenarbeiten,
- Vermeidung von Boden-/ Materiallagerungen im Kronentraubereich der Bäume.

4.2.5 Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume ist der gesamte Kronentraubereich durch das Aufstellen eines mind. 2,0 m hohen, ortsfesten Schutzzaunes für die gesamte Bauphase zu sichern. Innerhalb des Schutzzaunes dürfen keine Bodenlagerungen vorgenommen werden. Die Durchgang- sowie Funktionstauglichkeit ist durch regelmäßige Kontrolle sicher zu stellen. Hierfür kann ein klassischer Bauzaun (Kombination aus Stahlgeländ und Betonstützen) verwendet werden.

4.2.6 Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist von einer fachkundigen Person (Dipl.-Biologe, Landschaftsplaner o.ä.) zu begleiten.

4.3 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 ab und b BauGB)
 Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind während der Bauphase durch sachgemäße Sicherungsmaßnahmen (Einzäunung / Vermeidung von Überfahrten und Materiallagerungen im Bereich der Kronentraufe) vor Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die Schutzbestimmungen und Maßnahmen in den einschlägigen Vorschriften (DIN 18920 und Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 - Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sind zu berücksichtigen.
 Es ist dafür Sorge zu tragen, dass für jeden Baum eine unbefestigte und unversiegelte Baumscheibe von mindestens 16 m² erhalten bleibt. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine Neupflanzung derselben Art vorzunehmen.

4.3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und WA 2) ist je Baugrundstück mindestens ein großkroniger Laubbaum heimischer und standortgerechter Art als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei eine mindestens 16 m² große, offene und wasserdurchlässige Baumscheibe herzustellen bzw. zu erhalten ist.
 Zu verwenden ist folgende Mindestqualität:
 Hochstamm, 3xv., m.B.St. 12-14 (H., 3xv., m.B.St 12-14)
 Zu verwenden sind Arten und Mindestqualitäten nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

5.1 Fassaden:
 Als Fassadenmaterial für die Hauptgebäude sind nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz zulässig. Für die Fassadenflächen der überdachten Stellplätze - sog. Carports -, Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

5.2 Dacheindeckungen:
 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind hochglänzende Dacheindeckungen oder Dacheindeckungsmaterialien unzulässig. Dacheindeckungen in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen sind zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
 Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze - sog. Carports -, Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

5.3 Oberirdische Lagerbehälter:
 Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist auf den Grundstücks- flächen der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) nicht zulässig.

Hinweise

Werden während der Ausführung der Planung wider aller Erwartungen Boden- oder Gewässerversureinigungen (z.B. Ablagerungen von Abfallstoffen festgestellt, ist umgehend der Kreis Herzogtum Lauenburg, Der Landrat, Fachdienst Abfall- und Bodenschutz, Barlachstraße 2 in 23909 Ratzeburg, darüber zu unterrichten.

In der Gemeinde Witzeeze sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

Bauzeitenregelung

- Die Beseitigung von Gehölzen ist in der Brutzeit (15. März bis 30. September - allgemein gültige Regelung § 27a LNatSchG) unzulässig.
- Bodenarbeiten im Pflanzungsbereich sind erst nach Umsiedlung der Zauneidechsen auf eine geeignete Ausgleichsfläche (CEF-Maßnahme) zulässig. Die Maßnahmen zur Herstellung der Ausgleichsfläche sowie zur Umsiedlung der Zauneidechsen sind zeitlich nach Vorgabe der artenschutzfachlichen Untersuchung durchzuführen.
- Bodenarbeiten im Baugebiet sind außerhalb der Winterstarre (d.h. nicht zwischen September bis Mitte April) durchzuführen.

Umsiedlung von Zauneidechsen
 Vor Beginn der Baufeldräumung sowie der Baumaßnahme sind die Zauneidechsen in mehreren Durchgängen (im Zeitraum von Mitte April bis Mitte Mai - sowie in Abhängigkeit von der Witterung) von der Eingriffsstelle abzusammeln und auf der bereits entwickelten Ausgleichsfläche wieder auszubringen.

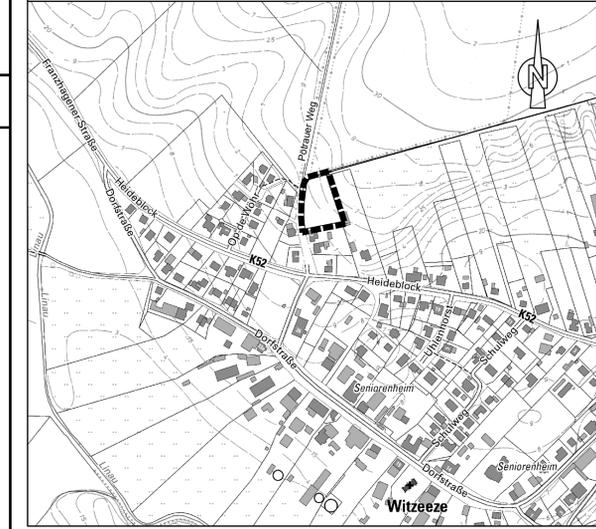
Minimierung von Beeinträchtigungen für Zauneidechsen
 Zur Minimierung von Beeinträchtigungen für die Zauneidechsen ist die Baufeldräumung bzw. der Beginn der Bodenarbeiten zeitlich auf den Lebenszyklus der Art abzustimmen. Bodenarbeiten sind außerhalb der Winterstarre (d.h. nicht zwischen Ende September bis Mitte April) durchzuführen. Auf diese Weise können evtl. nicht eingefangene Individuen fliehen. Zum Schutz der Zauneidechsen sollte der Zeitraum Mitte Mai bis Ende August nach Möglichkeit ebenfalls gemieden werden.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amzplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Östlich des Pötrauer Weges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
 Satzung der Gemeinde Witzeeze über den Bebauungsplan Nr. 9 "Östlich des Pötrauer Weges" für das Gebiet: Östlich des Pötrauer Weges

Übersichtskarte M.1:10000



Satzung der Gemeinde Witzeeze über den Bebauungsplan Nr. 9 "Östlich des Pötrauer Weges" Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1) §4(1) §4(2) §3(2) §4a(3) §10

● ● ● ● ○ ○

GSP 23843 Bad Odessee
 Ingenieurgesellschaft mbH
 Gosch-Schreyer-Partner Fax: 0 45 31 / 67 07-9
 Berolende Ingenieure (VdR) E-mail: odessee@gsp-ig.de

Stand: 27.01.2016 / L.