

# SATZUNG DER GEMEINDE KLEIN PAMPAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1B, 6. ÄNDERUNG

für das Gebiet:

westlich Massower Straße und südlich der Straße Am Hang

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur  
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

erstellt durch :

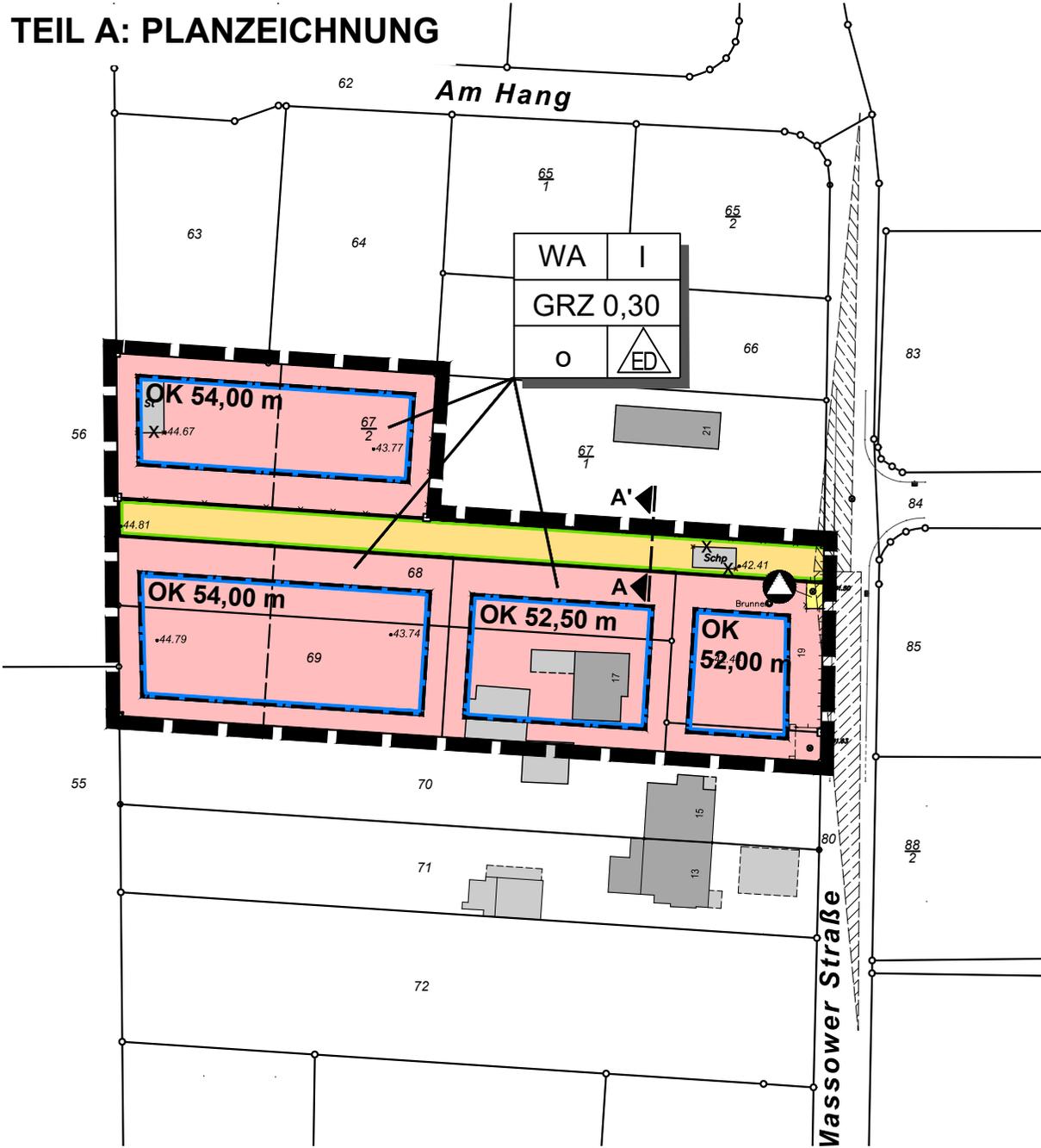


BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND  
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH  
ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1  
23564 LÜBECK  
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27

Stand

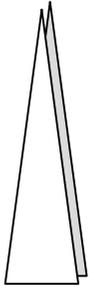
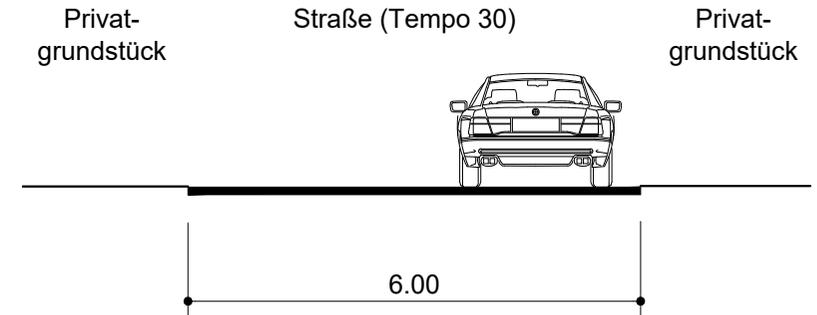
27.05.2019	
22.11.2019	

# TEIL A: PLANZEICHNUNG



# DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

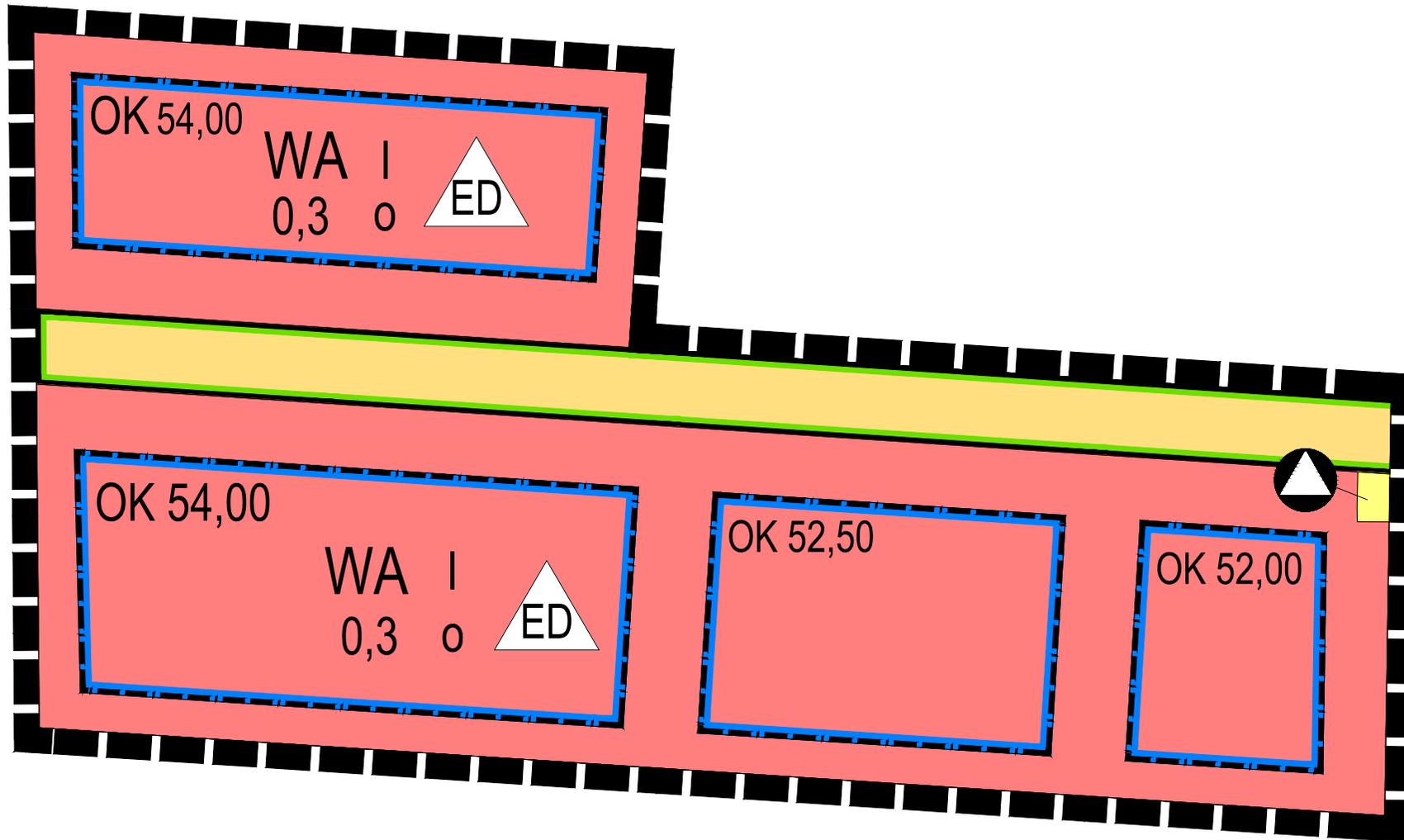
Straßenprofil A - A'  
M 1: 100



M. 1 : 1.000

Stand: 22.11.2019

TEIL A: PLANZEICHNUNG



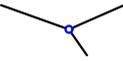
M. 1 : 500

Darstellung der Planzeichnung im gml-Format (XPlanung)

Stand: 22.11.2019

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>I FESTSETZUNGEN</b>		
<b>1 Art der baulichen Nutzung</b>		
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO § 4 BauNVO
<b>2 Maß der baulichen Nutzung</b>		
GRZ 0,30	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO § 19 BauNVO
OK 54,00 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NHN (Normalhöhennull); $\pm$ ca. 9,50 m über vorhandenem Gelände	§ 18 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
<b>2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b>		
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO § 23 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
<b>3 Verkehrsflächen</b>		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
<b>4 Fläche für Abfallentsorgung</b>		
	Fläche für Abfallentsorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Zweckbestimmung: Stellfläche für Mülltonnen	
<b>5 Sonstige Planzeichen</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1B, 6. Änderung	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>II DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>		
	vorhandene Flurstücksgrenze	
$\frac{33}{3}$	Flurstücksnummer	
	vorhandene Gebäude	
	entfallende Gebäude	
•43.74	vorhandene Geländehöhen über NHN, Stand 02/2019	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
	Sichtfeld für Anfahrtsicht gemäß RASt Stand 12/2008, Ziffer 6.3.9.3, Schenkellänge 70 m	

Stand: 22.11.2019

# Gemeinde Klein Pampau - B-Plan Nr. 1B, 6. Änderung

## Teil B - Text -

### **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 BauGB, § 1 - 23 BauNVO

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 -11 BauNVO

1.1.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

#### **1.2 Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 22 BauNVO

1.2.1 Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die längste Gebäudeseite bei Einzelhäusern 17,5 m und bei Doppelhäusern 24,0 m nicht überschreiten darf.

#### **1.3 Flächen für Stellplätze**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

1.3.1 Pro Grundstück sind mindestens 36 m<sup>2</sup> Fläche für Stellplätze nachzuweisen.

#### **1.4 Sichtdreiecke**

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

1.4.1 Im Plangeltungsbereich ist die Fläche des Sichtdreiecks von baulichen Anlagen und Pflanzen größer 60 cm Höhe freizuhalten.

#### **1.5 Anpflanzen von Bäumen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1.5.1 Pro Grundstück ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

#### **1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.6.1 Auf den privaten Baugrundstücken ist das Niederschlagswasser zu versickern.

### **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO S-H

#### **2.1 Festsetzungen für Fassaden und Dächer**

2.1.1 Als Dachformen sind für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 25° bis 50° zulässig.

- 2.1.2 Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist mit Materialien in den Farben Rot, Schwarz, Braun und Anthrazit zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (Ausnahme Solaranlagen, siehe Ziffer 2.1.3) sind unzulässig.
- 2.1.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Neigung und Ausrichtung ist der Dachneigung anzupassen.
- 2.1.4 Fassaden sind in Verblendmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelbbraun, Grau und Weiß zulässig.
- 2.1.5 Holzhäuser in Blockbauweise mit Außenfassaden aus waagrecht übereinander gelagerten und an den Gebäudeecken verzahnten und auskragenden Balken sind ausgeschlossen.
- 2.1.6 Für Nebengebäude gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude. Bei Nebengebäuden sind auch andere Dachformen, wie Flach- oder Gründächer, zulässig.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Denkmalschutz § 15 DSchG**

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung an die Denkmalschutzbehörde.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### **3.2 Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß § 2 BrSchG (Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren) und das Arbeitsblatt W 405 des DVGWs sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.

#### **3.3 Sichtdreieck**

Auf der Stellfläche für Mülltonnen ist sicherzustellen, dass an den Abholtagen keine Mülltonnen im Bereich des Sichtdreiecks abgestellt werden.

#### **3.4 Ersatz von Festsetzungen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1B - 1. Änderung - ersetzt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1B und der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B.

### 3.5 Artenschutz, Bodenschutz

3.5.1 Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. zu fällen, zu roden oder auf den Stock zu setzen.

3.5.2 Für Nischenbrutvögel und Gehölfreibrüter sowie für Brutvögel der Brachflächen sind folgende Kompensationsmaßnahmen erforderlich (siehe Stellungnahme Artenschutz):

- Anbringen von 10 Nistkästen,
- Einrichtung einer insgesamt 1.000 m<sup>2</sup> großen externen Fläche als Gehölz- und Sukzessionsfläche.

Die Kompensationsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümer abgeschlossen wird, geregelt. Dieser Vertrag muss **vor** dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

3.5.3 Für Fledermäuse sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- Die Außenbeleuchtungen sollen mit insektenfreundlichem Licht erfolgen, Abstrahlung in die Randbereiche mit Gehölzbestand und das angrenzende Grünland sind zu vermeiden.
- Das Fällen von Bäumen > 20 cm Stammdurchmesser ist nur im Winterhalbjahr zwischen 01. Dezember und 29. Februar zulässig.

3.5.4 Für Brutvögel der Brachflächen ist folgende Vermeidungsmaßnahme zu beachten:

- Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden. Arbeiten sind zwischen 15.08. und dem 29.02. zulässig.  
Ist die Baumfällung/Baufeldfreimachung innerhalb der Brutzeit vorgesehen, kann kurz vorher eine Kontrolle auf einen Brutvogelbesatz durchgeführt werden. Sind keine besetzten Nester vorhanden, ist das Arbeiten auch in dieser Zeit zulässig.

3.5.5 Für die entfallende Rotbuche sind auf der/den externen Kompensationsfläche(n) 3 Stück Rotbuchen in der Qualität Hochstamm 3xv m.B. Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen.

3.5.6 Für Neuanpflanzungen von Bäumen sind u.a. mit Blick auf den Verlust von Insekten grundsätzlich standortheimische Laubgehölzarten bzw. alte, regionaltypische Obstsorten zu verwenden. Heimische Gehölze sind Teil des Naturhaushalts und bieten einer Vielzahl von Tieren Nahrung und Lebensraum. Im Hinblick auf eine langfristige Entwicklungsperspektive ist bei Baumpflanzungen eine fachgerechte Pflanzung durchzuführen und die offene Vegetationsschicht möglichst groß zu gestalten.

3.5.7 Zum Schutz des Bodens sind § 202 BauGB und die DIN 18915 zu beachten.

3.5.8 Zum Schutz von Gehölzen sind diese im Baubereich durch einen Zaun und/oder durch andere Maßnahmen nach der DIN 18920 zu sichern.