

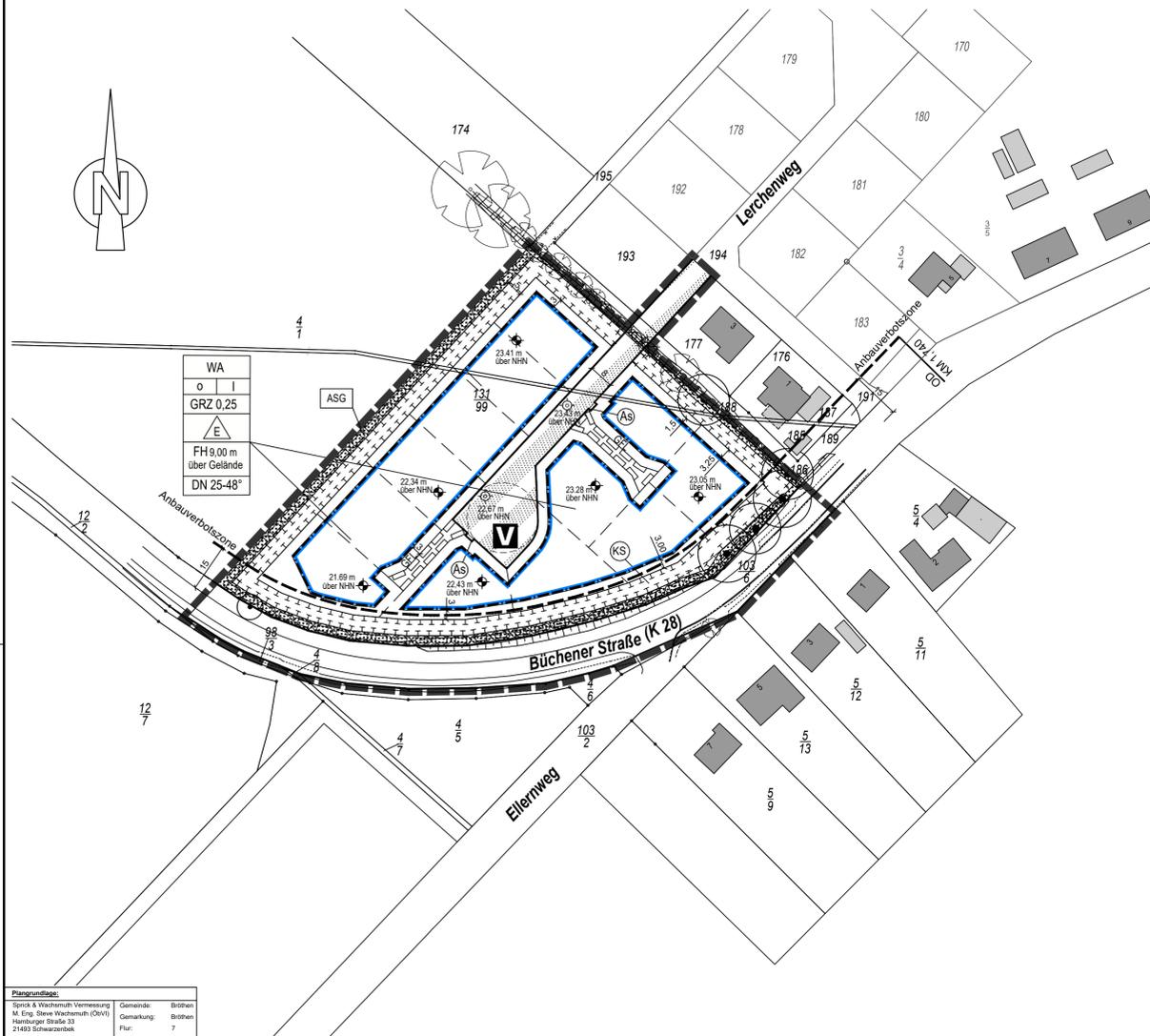
Satzung der Gemeinde Bröthen über die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Nördlich der Büchener Straße, südwestlich im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 4, Ortsausgang Richtung Büchen"

Teil A - Planzeichnung

M.1:1000

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m



Plangrundlage:	Gemeinde:	Bröthen
Spick & Wachsmuth Vermessung	Gemarkung:	Bröthen
M. Eng. Steve Wachsmuth (Obv)	Flur:	7
Hamburger Straße 33		
21493 Schwarzbach		

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,25	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
FH 9,00 m	Firsthöhe als Höchstmaß, siehe Text Teil B Ziffer 2	
DN 25° - 48°	Dachneigung als Mindest- und Höchstgrenze	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
o	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	
Baugrenze		
Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
	Private Grünfläche	
	Zweckbestimmung: Abschirmgrün	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Zweckbestimmung: Knickschutzstreifen	
	Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (Knick)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Flächen zum temporären Abstellen für Müllgefäße	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- u. Entsorgungsträger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Maßangabe in Meter	
Nachrichtliche Übernahmen		§ 9 Abs. 6 BauGB
	Anbauverbotszone	§ 29 Abs. 1A StrVG oder § 9 Abs. 1 FStrG
	Geschützter Knick	§ 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
	Geschützter Knick mit Überhälter	
	Ortsdurchfahrtsgrenze	§ 5 Abs. 4 FStrG oder § 4 StrVG
	Darstellungen ohne Normcharakter	
	vorh. Flurstücksgrenze	
	vorh. Flurstücksnummer	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
	vorh. Gebäude	
	Kronenbereich	
	Vorhandener Baum, künftig entfallend	
	Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)	
	Oberkante Straße in m über NHN (Normalhöhennull)	
	Knick außerhalb des Geltungsbereiches	
	künftig entfallender Knick	

Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)
2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Firsthöhe (FH) durch Höhenangabe über bestehendem Gelände festgesetzt.
2.2 Grundsätzlich gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Firsthöhe (FH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig: Von der festgesetzten Firsthöhe (FH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe (FH) um bis zu 1,00 m zulässig.
- Mindestgrundstücksgrößen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundstücksgröße von mindestens 600 m² je Wohneinheit festgesetzt.
- Stellplatzflächen und Nebenanlagen**
(§ 12, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie bauliche Anlagen gemäß LBO S-H bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,45 überschritten werden.
- Überschreitung von Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
5.1 Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Trennwände, Sichtschutzwände, Sonnenblenden, Pflanzankgitter und Vordächer ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche innerhalb der Anbauverbotszone.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
6.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- Versickerung des Niederschlagswassers**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
7.1 Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.

- Versickerung des Niederschlagswassers**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
7.1 Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
8.1 Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautsaum zu entwickeln und extensiv durch jährliche Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist abzufahren. Die Knickschutzstreifen sind im gemeindlichen Eigentum vorzusehen und durch einen Zaun von den privaten Grundstücken zu trennen. Diese Abzäunung gilt auch während der Bauphase.
8.2 Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen sind im Bereich der Knicks, der Knickschutzstreifen und unterhalb der tatsächlichen Krontraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m unzulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)
9.1 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig (Quercus robur) und gleichwertig (als Hochstamm, Stammumfang mind. 14/16 cm) zu ersetzen.
9.2 Die Knickneuanlagen dienen z.T. als Ausgleichsknicks. Es sind Knickwälle in einer Höhe von 1,0 m, einer Fußbreite von 2,5 - 3,0 m und einer Kronenbreite von ca. 1,0 m herzustellen. Die Bepflanzung auf den Knicks ist zweireihig mit Pflanzabständen von 0,75 x 0,75 m vorzusehen, in den ersten Jahren ist Wildverbisschutz erforderlich. Für die Bepflanzung der Knicks sind folgende Arten als Sträucher zu verwenden: Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Birke), Crataegus laevigata (Weißdorn), Corylus avellana (Hasel), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus insititia (Kreisel), Sorbus aucuparia (Vogelbeere). Als Überhälter sind Carpinus betulus (Hainbuche) und Prunus avium (Vogelkirsche) als Hochstamm (Stammumfang 12/14 cm) zu verwenden.
9.3 Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.
9.4 Im Straßenraum sind 3 Pflanzinseln mit Bäumen anzulegen. Für die Bepflanzung sind großkronige Laubbaumarten in der Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18 - 20 cm Stammumfang zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Pflanzscheibe von mind. 15 m² unversiegelt zu lassen und zu begrünen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Landesbauordnung (LBO)

- Sockelhöhen**
Die Sockelhöhen aller baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen) dürfen höchstens 0,5 m über der vorhandenen durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes der Planstraße bzw. des betreffenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes liegen.
- Dachneigungen**
Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Wintergärten, Dachanbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten und Walme mit anderen Neigungen zulässig. Bei überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Garagen sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen, auch Flachdächer zulässig.
- Dacheindeckungen**
Dacheindeckungen sind nur mit roten, rotbraunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Dachplatten sowie als Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig.
Für Dacheindeckungen von Nebenanlagen sind auch andere Materialien sowie Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig.
- Stellplätze**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück zu errichten.
- Schottergärten**
Außerhalb von Terrassen, Wegen und Stellplätzen und Zufahrten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.

Hinweise:

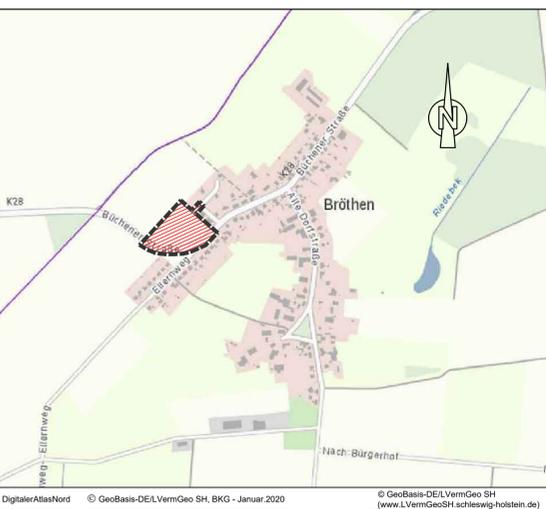
- Artenschutz**
Vermeidungsmaßnahme 1 Zauneidechse:
Auf-den-Stock-setzen der Gehölze nur zulässig zwischen 1.10. und 28.2., Eingriff in den Wall dann im darauffolgenden Jahr zwischen März und Mai oder zwischen August und September mit biologischer Baubegleitung.
Vermeidungsmaßnahme 2 Gehölzvogel:
Auf-den-Stock-setzen der Gehölze nur zulässig zwischen 1.10. und 28.2., bei Negativnachweis von Vögeln und Zauneidechse sind diese Maßnahmen auch zwischen 1.10. und 28.2. zulässig.
- Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.

Satzung

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Nördlich der Büchener Straße, südwestlich im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 4, Ortsausgang Richtung Büchen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Nur Änderungen und Ergänzungen sind farbig dargestellt

Übersichtskarte M.1:10000



Satzung der Gemeinde Bröthen über die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Nördlich der Büchener Straße, südwestlich im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 4, Ortsausgang Richtung Büchen" Kreis Herzogtum Lauenburg